

Exposé

Souterrainwohnung in Malsch

Wunderchöne Souterrainwohnung mit eigenem großem Garten



Objekt-Nr. **OM-321215**

Souterrainwohnung

Vermietung: **690 € + NK**

Ansprechpartner:
Marco Koch

76316 Malsch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Keller
Nebenkosten	70 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, gut durchflutete Wohnung in einem soliden Achtfamilienhaus besticht durch ihre einzigartige Kombination aus Wohnkomfort und naturnaher Lage. Das Gebäude wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seine gepflegte Substanz sowie einen bestehenden Wärmeschutz, der für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Sommer bleibt die Wohnung angenehm kühl, während sie im Winter dank der halben Lage im Erdreich warm und behaglich ist.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gartenanteil, der über einen separaten Zugang direkt von der Wohnung aus erreichbar ist. Hier genießen Sie einen herrlichen Fernblick und können entspannte Stunden im Freien verbringen. Die angrenzende Terrasse lädt zu gemütlichen Grillabenden oder einem morgendlichen Kaffee in der Sonne ein. Optional steht Ihnen zudem eine Garage zur Verfügung, die sich ebenfalls direkt an die Wohnung anschließt.

Ausstattung

Ausstattung:

Wohnbereich: Pelletofen für behagliche Wärme sowie zusätzliche Elektroheizung

Küche: Moderne Einbauküche (Details bitte ergänzen)

Badezimmer: Tageslichtbad mit moderner Ausstattung

Bodenbeläge: Hochwertige Fliesen im Küchen- und Sanitärbereich, pflegeleichter Boden im Wohn- und Essbereich

Terrasse: Direkter Zugang zum Gartenanteil

Garage: Als zusätzliche Option verfügbar

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage:

Die Bernsteinstraße 13 in Völkersbach-Malsch liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend.

Lagebeschreibung: Willkommen in Völkersbach – dem Tor zum Schwarzwald

Völkersbach, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Malsch, bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe, einer funktionierenden Dorfgemeinschaft und einer optimalen Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet in die herrliche Natur des Nordschwarzwaldes, ist Völkersbach der perfekte Wohnort für Menschen, die naturnah leben und gleichzeitig eine gute Infrastruktur schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung vor Ort

In Völkersbach selbst finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Der charmante Dorfladen, der temporär geöffnet hat, bietet eine Auswahl an Grundnahrungsmitteln. Ergänzend dazu gibt es eine Postfiliale, die mit einem Blumenladen kombiniert ist, sowie eine weit über die Region hinaus bekannte Metzgerei mit erstklassigen Fleisch- und Wurstwaren. Ein Highlight ist die mobile Bäckerei, die regelmäßig frische Backwaren in den Ort bringt.

Jeden Mittwoch macht zudem ein mobiler Dorfladen Halt in der Bernsteinstraße und bietet Produkte vom Pfeiflehof an, darunter frische Eier, Backwaren und Wurstwaren aus dem Hochschwarzwald. Für größere Einkäufe stehen in der nahen Umgebung von Malsch mehrere Supermärkte wie Aldi, Lidl und Rewe zur Verfügung, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Gemeinschaft und Freizeit

Völkersbach zeichnet sich durch seine lebendige Dorfgemeinschaft aus. Verschiedene Vereine wie der Musikverein, Obst- und Gartenbauverein oder Sportvereine im Bereich Fußball und Tennis laden zur aktiven Teilnahme ein. Die beiden Gasthäuser des Ortes bieten nicht nur kulinarische Köstlichkeiten, sondern auch im Sommer idyllische Biergärten, die zum Verweilen einladen.

Natur und Freizeitangebote

Als „Tor zum Schwarzwald“ bietet Völkersbach zahlreiche Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer, die die malerische Umgebung erkunden möchten. Unmittelbar am Ortsrand liegt das Waldschwimmbad, das zu den schönsten Freibädern Deutschlands zählt und an heißen Sommertagen zur Erfrischung einlädt.

Ebenfalls erwähnenswert ist der Rimmelsbacher Hof, der regionale Fleisch- und Wurstwaren anbietet und zudem über eine gemütliche Gaststätte verfügt, die für ihre ausgezeichnete Küche bekannt ist.

Bildung und Infrastruktur

Familien profitieren von einer Grundschule direkt im Ort sowie der ruhigen und sicheren Umgebung. Die gute Anbindung an Malsch und umliegende Städte wie Ettlingen (10 km) o. Karlsruhe (18 km Stadtmitte) ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel und unser neuer Shuttleservice der Sie sogar von Zuhause abholt und bis Ettlingen fährt weiterführender Schulen und weiterer Einrichtungen.

Fazit

Völkersbach ist ein Ort, der sich durch seine herzliche Gemeinschaft, seine naturnahe Lage und eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Hier vereinen sich Lebensqualität, Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Natur auf perfekte Weise. Ob jung oder alt – Völkersbach bietet für jeden etwas!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Garten



Balkontür zur Terrasse/ Garten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Flur

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



große begebare Dusche