Emmendingen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage von Emmendingen

Número da propriedade: 22023098

PREÇO DE COMPRA: 1.345.000 EUR • **ÁREA:** ca. 273 m² • **QUARTOS:** 14 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.183 m²

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

Numa vista geral

Número da propriedade	22023098
Área	ca. 273 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	14
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem, 15000 EUR (Venda)

Preço de compra	1.345.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	22.09.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	167.00 kWh/m²a
Classificação energética	E

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

O imóvel

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

Uma primeira impressão

Willkommen in diesem exklusiven Einfamilienhaus, eingebettet in die malerische Landschaft von Emmendingen, in leichter Hanglage am Ende einer Privatstraße. Dieses luxuriöse, massiv gebaute Anwesen bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente und vereint eleganten Stil mit modernem Komfort in einer der begehrtesten Gegend der Region. Das Haus präsentiert sich mit einer zeitlosen Architektur und großzügigen Wohnflächen. Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten bieten. Bei den Fenstern handelt es sich um bodentiefe Holzfenster mit 2-fach-Verglasung. Große Panoramafenster im Wohnbereich schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen einen spektakulären unverbaubaren Blick auf die Landschaft. Die Vollholzeinbauküche ist das Herzstück des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Büro. Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit getrennten WCs, der begehbare Kleiderschrank, ein weiteres Zimmer sowie das großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugangs zum Badezimmer. Das facettenreiche Ensuite-Bad befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur Ausstattung gehören des Badezimmers gehören: großflächige Fliesen, Marken-Armaturen, eine Walk-In-Dusche und eine Whirlpoolbadewanne mit Sternenhimmelblick. Das Schlafzimmer hat einen direkten Ausgang zum Balkon und bietet einen wunderschönen uneinsehbaren Blick über den Stadtgarten von Emmendingen. Die Hanglage des Hauses bietet nicht nur einen atemberaubenden Blick, sondern auch optimale Privatsphäre und Ruhe. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur von Emmendingen leicht erreichbar, einschließlich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Von hier aus kann man ohne Probleme zu Fuß in die Innenstadt von Emmendingen laufen. Das Anwesen erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück und bietet mehrere Terrassen sowie einen Gartenbereich. Die Gartenanlage wurde liebevoll gestaltet und lädt dazu ein, die malerische Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

Detalhes do equipamento

Einliegerwohnung
Die separate Einliegerwohnung bietet einen eigenen Eingang und ist ideal für Gäste, als Home-Office oder zur Vermietung geeignet. Sie verfügt über einen gemütlichen Wohnbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, sowie eine separate Toilette. Sie bietet somit eine autarke Nutzungsmöglichkeit. Aktuell ist die Wohnung nicht vermietet, sondern für Gäste vorgesehen.
Darüber hinaus stehen Ihnen ca. 71 qm Abstell- und Nutzfläche zur Verfügung.
Eine Dreiergarage mit elektrischen Toren und ausreichend Stellplätzen vervollständigen das Angebot. Die drei Garagenplätze werden mit jeweils 15.000 € veranschlagt.
Folgend noch weitere Ausstattungsdetails:
- Die Elektrik ist 3-adrig und auf dem aktuellen Stand.
- Ein FI-Schalter ist vorhanden.
- Die Wasserleitungen sind aus Stahl.
- Das Satteldach ist isoliert.
- Der Spitzboden ist gedämmt und isoliert.
- 4-fach verriegelte Haustüren, aus Massivholz
- eingebaute Bibliothek
- elektrisch belüftete Speisekammer
- elektrische Jalousie
- 4 Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Einbruchgesicherte Fenster
- Elektrischer Panzerrollladen in der Einliegerwohnung
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Dog Shower, Schmutzschleuse im Durchgang von der Garage ins Haus
- aktuell wird das Haus mittels einer Gaszentralheizung befeuert. Eine Vorbereitung für eine Luft/Luft Wärmepumpe ist vorhanden.
- 2 regelbare Heizkamine sind vorhanden
- figuraler Umlaufbrunnen mit 700 l im Garten

Diverses Inventar/Mobiliar kann ggf. gegen Aufpreis übernommen werden.
Hervorzuheben ist noch die einzigartige Lage am Ende einer Privatstraße. Hier gibt ein keinerlei Durchgangsverkehr.
Die Immobilie kann nach Vereinbarung frei übergeben werden.

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

Tudo sobre a localização

Willkommen in Emmendingen, einer charmanten Stadt im Herzen des Breisgaus. Diese historische Stadt besticht durch ihre malerische Lage am Fuße des Schwarzwaldes und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Zentrale Lage und hervorragende Anbindung Emmendingen punktet mit seiner zentralen Lage und einer exzellenten Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn A5 und die gute Erreichbarkeit größerer Städte wie Freiburg und Offenburg machen Emmendingen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Zudem bietet die Stadt eine gut ausgebaute Infrastruktur an öffentlichen Verkehrsmitteln mit direkten Zug- und Busverbindungen. 3 Gehminuten zum Einkaufen in die Altstadt und 5 Gehminuten an den Bahnhof. Historischer Charme und lebendige Atmosphäre Die Altstadt von Emmendingen bezaubert mit historischen Fachwerkhäusern, gepflasterten Straßen und einem lebendigen Marktplatz. Lokale Geschäfte, gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Bummeln und Verweilen ein. Kulturelle Highlights wie das Schloss und das historische Rathaus spiegeln die reiche Geschichte der Stadt wider. Naturverbundenheit und Freizeitmöglichkeiten Umgeben von sanften Hügeln und malerischen Weinbergen bietet Emmendingen zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Der nahegelegene Schwarzwald lädt zu Wanderungen, Radtouren und Naturerlebnissen ein. Der nahegelegene Elztalradweg und der Emmendinger Schlossweiher sind beliebte Ausflugsziele für Einwohner und Besucher. Familienfreundlichkeit und Bildungsangebote Emmendingen zeichnet sich durch ein familienfreundliches Umfeld aus. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar und bieten beste Bildungsmöglichkeiten. Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Angebote sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für Familien. Lebensqualität und Vielfalt Emmendingen besticht durch seine hohe Lebensqualität und Vielfalt. Die ausgezeichnete medizinische Versorgung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine breite Palette an kulturellen Veranstaltungen und die Nähe zur Natur machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für alle Altersgruppen. Zusammenfassend bietet Emmendingen eine gelungene Symbiose aus Geschichte, Natur und urbanem Leben. Diese Eigenschaften machen die Stadt zu einem begehrten Wohnort für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer lebendigen Gemeinschaft schätzen.

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 167.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. Es handelt sich hierbei um 14 Zimmer inklusive Nebenräume.

Número da propriedade: 22023098 - 79312 Emmendingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Erwinstraße 1 Friburgo
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com