Für die Großfamilie im Herzen des Kaiserstuhls!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-660	**Nutzungsart:**	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	**Objektart:**	Haus (Mehrfamilienhaus)
Ort:	79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl	**Verfügbar ab:**	Nach Vereinbarung
Wohnfläche:	240,65 m²	**Grundstücksfläche:**	420,00 m²
Anzahl Zimmer:	10,0	**Anzahl Schlafzimmer:**	8,0
Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig	**Ausstattungskategorie:**	Standard
Provision:	3,57% inkl. 19 % Mwst.		

Preise:

Kaufpreis:	345.000,00 €	**Provisionspflichtig:**	ja
Provision:	3,57% inkl. 19 % Mwst.		

Energiepass:

Art des Ausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	2025-11-21
Baujahr:	1968	**Befeuerung:**	Oel
Wertklasse:	H	**Endenergiebedarf:**	290.50 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Name:	Wilfried Kucera	**Straße:**	Am Stadtgarten 1
Ort:	79312 Emmendingen	**Telefon:**	00497641954990
E-Mail:	kucera@kern-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

VIEL PLATZ UND GANZ VIELE OPTIONEN!

Diese besondere Immobilie besteht aus einem Haupthaus mit drei Ebenen und Keller, einer ebenerdigen, separaten Wohnung sowie einem Nebengebäude-Trakt.
Das Haupthaus mit seinen insgesamt acht Zimmern und einer Wohnfläche von 189,95 m² wird in den Unterlagen mit dem Baujahr 1968 geführt. Dort erfolgte eine umfangreiche Erweiterung des Wohnhauses. Das Baujahr der Grundmauern liegt sehr wahrscheinlich noch weiter in der Vergangenheit, was sich aus einer Baulast aus dem Jahre 1938 ableiten lässt. Die Immobilie wurde zuletzt hauptsächlich als Ferienwohnungs-Domizil genutzt. Daher befinden sich in einigen Zimmern auch Dusch- und Waschmöglichkeiten. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen.
Die ebenerdige, separate Wohnung hat zwei Zimmer und eine Wohnfläche von 50,70 m². Sie wurde hell und modern saniert und ist direkt bezugsfertig.
Im zusätzlichen Nebengebäude-Trakt erwarten Sie zwei Hobbyräume und eine sehr große Dach-Terrasse mit wunderschönem Panoramablick.
Insgesamt stehen über 400 m² an zusätzlicher Nutzfläche wie Garage, Werkstatt, Speicher und Kellerfläche zur Verfügung. Was Sie aus dieser Immobilie machen, ist alleine Ihre Entscheidung. Es gibt jedenfalls viele Optionen.

Rufen Sie uns an - wir sind gerne für Sie da.

Lage:

IM MALERISCHEN VOGTSBURGER ORTSTEIL ACHKARREN GELEGEN!

Vogtsburg im Kaiserstuhl liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg und ist die größte Weinbaugemeinde in Deutschland. Die umliegende Landschaft ist geprägt von terrassierten Weinbergen, Obstgärten und Wäldern.

Der Kaiserstuhl selbst bietet diverse Wander- und Radwege durch Naturschutzgebiete wie das Liliental oder den Badberg. Diese Gebiete sind für ihre reiche Flora und Fauna bekannt. Hier gibt es auch zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Nordic Walking. Der Kaiserstuhlpfad, einer der bekanntesten Wanderwege in der Region, ist gut erreichbar.
Breisach am Rhein, ein charmantes Städtchen mit historischem Flair und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ist nur etwa 10 Kilometer entfernt.
In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Burgruinen und historische Kirchen, die die kulturelle Geschichte der Region widerspiegeln. Die Burgruine Limburg und die Pfarrkirche St. Michael sind hierbei besonders erwähnenswert.
Die Region ist bekannt für ihre ausgezeichneten Restaurants, die sowohl regionale als auch internationale Küche anbieten. Viele Lokale bieten saisonale Spezialitäten an, die aus lokal angebauten Produkten zubereitet werden.
Bildung und Infrastruktur:
In Vogtsburg gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Werkrealschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten wie Breisach und Freiburg.
Vogtsburg und seine Ortsteile bieten eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Es gibt Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Apotheken. Größere Einkaufszentren und spezialisierte Einzelhändler findet man in Breisach oder Freiburg.
Die medizinische Versorgung wird durch lokale Ärzte und Apotheken gewährleistet. Weitere Einrichtungen wie Krankenhäuser und Fachärzte sind in Breisach oder Freiburg leicht erreichbar.

Ausstattung:

GRÖßTENTEILS RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG!

Haupthaus:
- Böden mit Marmor-Fliesen, Teppich und PVC belegt
- weiße, doppelt verglaste Holz-Fenster mit Außen-Rollläden
- diverse Bäder und Dusch-Möglichkeiten
- Nutzfläche im Keller

Separate, modernisierte Ferienwohnung:
- Böden mit Fliesen belegt
- weiße, doppelt verglaste Kunststoff-Fenster mit Außen-Rollläden
- schöne Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche

Nebengebäude:
- zwei Hobbyräume
- sehr große Dach-Terrasse mit wunderschönem Panoramablick

- viel Staufläche im Erd- und Untergeschoss

Allgemein:
- Öl-Zentralheizung
- Parkmöglichkeiten im Hof

Sonstiges:

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?
Wir helfen Ihnen bei der Suche: www.kern-immobilien.de/login

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:
www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte

Bilder

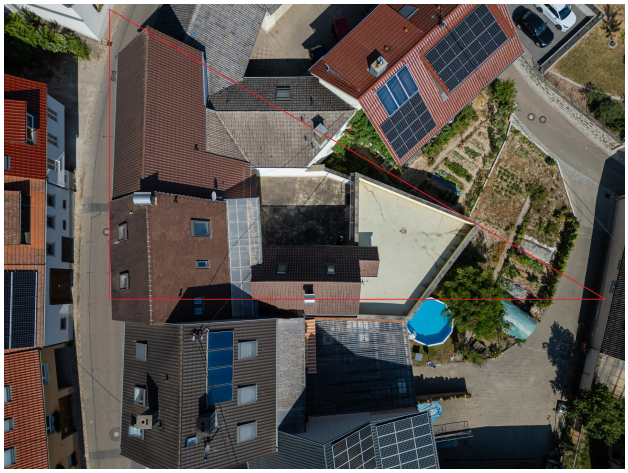
1-Ansicht_Einfahrt



2-Ansicht



4-Draufsicht_1



5-Draufsicht_4



6-Hof_u_Einfahrt



7-EG-Wohnen



8-EG-Bad



9-EG-Küche



10-OG-Zimmer_1



11-OG-Zimmer_2



12-OG-Zimmer_3



13-DG-Flur



14-DG-Zimmer_6



15-DG-Zimmer_7



16-DG-Zimmer_8



17-Anbau-Zimmer_5



18-Einlieger-Whg_Schlafen



19-Einlieger-Whg_Küche.jpg



20-Einlieger-Whg_Bad



21-Garage



22-Garage-UG



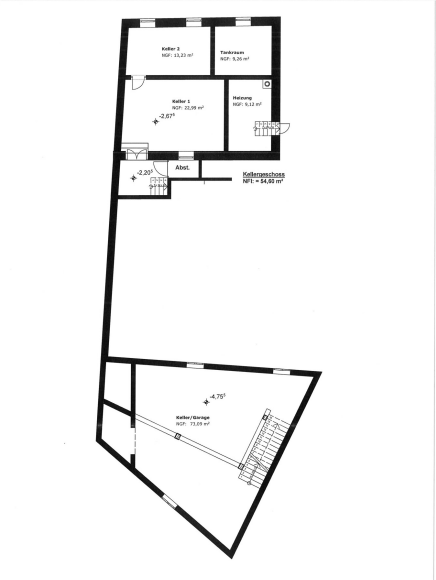
23-Garage_Terrasse_2



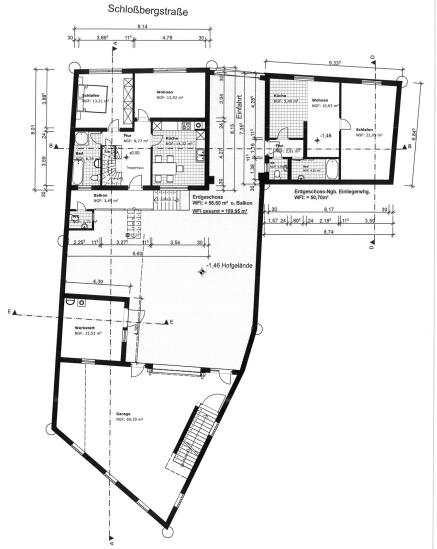
24-Garage_Terrasse_3



Grundriss Untergeschoss

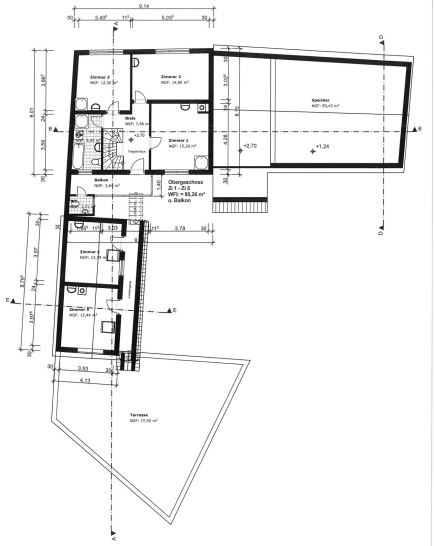


Grundriss Erdgeschoss



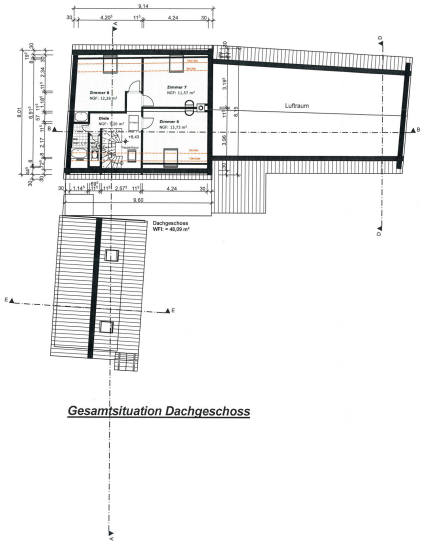
Gesamtsituation Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss



Gesamtsituation Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Gesamtsituation Dachgeschoss

Grundriss Dachsspitz

