

## Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potential!



Ihr Ansprechpartner



Christina Dutt

### Allgemein:

Objektnr. extern:	Krn10988	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Haus (Einfamilienhaus)
Ort:	79346 Endingen	Verfügbar ab:	Nach Absprache
Wohnfläche:	142,06 m²	Grundstücksfläche:	864,00 m²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig	Provision:	3,57% inkl. 19 % Mwst.

### Preise:

Kaufpreis:	699.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	3,57% inkl. 19 % Mwst.		

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2035-05-22
<b>Baujahr:</b>	1961	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Wertklasse:</b>	G	<b>Endenergiebedarf:</b>	233.70 kWh/m²/a

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	Christina Dutt	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	dutt@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

GROßZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT VIEL POTENTIAL – RUHIGE LAGE, VIEL PLATZ, VIELE MÖGLICHKEITEN!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen außergewöhnlich viel Raum, eine ruhige Wohnlage und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Menschen mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie rund 140 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf helle, gut geschnittene Zimmer. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz – ob Familienleben, Homeoffice oder Hobbyraum.

Das Untergeschoss bietet zwei weitere beheizte Zimmer sowie ein großes Badezimmer. Aufgrund der Deckenhöhe zählen diese Räume nicht zur offiziellen Wohnfläche, sind aber perfekt nutzbar als Gästezimmer, Büro, Fitnessraum oder Jugendbereich. Zusätzlich steht Ihnen ein großer Speicher als weitere Nutzfläche zur Verfügung.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit ca. 50 m² ist ein echtes Highlight – ideal für entspannte Sommerabende, Grillfeste oder einfach zum Abschalten. Seitlich und hinter dem Haus befinden sich zwei charmante Gartenbereiche, die viel Privatsphäre bieten und sich wunderbar für Kinder, Haustiere oder Hobbygärtner eignen.

Ihre Fahrzeuge stehen geschützt und komfortabel in der großen Doppelgarage. Von dort gelangen Sie trockenen Fußes direkt ins Haus – ein Komfort, den man schnell zu schätzen weiß.

Das Haus wurde 1961 erbaut und 1971/72 umfassend erweitert. Wichtige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, darunter eine neue Dacheindeckung inkl. Isolierung, ein Vollwärmeschutz sowie laufende Instandhaltungen.

Ein Teil der Ausstattung stammt noch aus dem Baujahr – ideal für Käufer, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Der Renovierungsbedarf ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder einfach viel Platz für Hobbys – dieses Haus bietet Ihnen Flexibilität und Zukunftspotential.

## Lage:

RUHIG GELEGEN!

Endingen am Kaiserstuhl - Gesamtstadt 9.000 Einwohner, Kernstadt 6.600 Einwohner

Endingen ist ursprünglich eine alemannische Siedlung aus dem vermutlich 4. oder 5. Jahrhundert. 1290 erhielt Endingen das Stadtrecht. Endingen ist eine kleine Stadt am Nordrand des Weinbaugebietes Kaiserstuhl. Sie hat ein geschlossenes, gut erhaltenes Stadtbild. Die Innenstadt ist geprägt von den unterschiedlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, der Gastronomie, Banken, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Die Stadt ist umgeben von einer fruchtbaren Landschaft.

Für die Gemeinden der Umgebung übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen. In Endingen ist Arbeiten und Leben auf eine angenehme Weise verknüpft.

Verbindungen:

Mit dem Auto sind es bis zum nächsten Autobahnanschluss der A 5 rund 5 km (Anschluss Riegel, Nr. 59), 13 km bis nach Emmendingen und 25 km nach Freiburg.

Mit der Breisgau-S-Bahn (Kaiserstuhlbahn) wird nach wenigen Kilometern der Bahnhof Riegel erreicht. Dort ist eine gute Anbindung an den Zugverkehr auf der Rheintalschiene gegeben.

Hinzu kommen mehrere regionale Buslinien.

Infrastruktur:

Am Ort gibt es vier Kindergärten; dem Zwergenstüble ist eine Kleinkindbetreuung angegliedert.

Am Endinger Schulzentrum befindet sich eine Grund-, Haupt- und Realschule. Das nächstgelegene Gymnasium liegt in Kenzingen. Am Ort gibt es zusätzlich eine Förderschule.

Die Gesundheitsversorgung ist mit praktischen Ärzten und zahlreichen Fachärzten sowie mehreren Apotheken gut ausgebaut.

Als Kleinzentrum bietet Endingen ein reichhaltiges Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittel und Mode.

weitere Infos: [www.endingen.de](http://www.endingen.de)

## Ausstattung:

RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG!

- Fußböden mit Holz-Parkett, Marmor und Teppich belegt
- Badezimmer im Untergeschoss mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster, separates WC
- Badezimmer im Erdgeschoss mit bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- Gäste-WC mit Fenster
- doppelt verglaste Holzfenster mit Außen-Rollläden (Holz oder Alu)
- Öl-Zentralheizung aus 1989, 6.000 Liter Stahltank
- schöner, großer Kaminofen mit großem Sichtfenster
- Doppel-Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus
- sehr große Speicherfläche
- weitere Nutzfläche im Untergeschoss, kleiner Naturkeller
- große Terrasse mit elektrischer Markise
- Gewächshaus im Garten

## Sonstiges:

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wir helfen Ihnen bei der Suche: [www.kern-immobilien.de/login](http://www.kern-immobilien.de/login)

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:

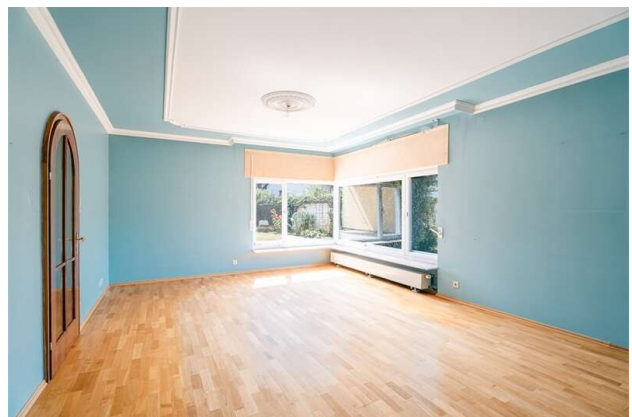
[www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte)

## Bilder

WOHN-, ESSBEREICH!



ZIMMER!



ZIMMER!



TERRASSE!



TERRASSE!



ZIMMER!





BADEZIMMER EG!



HOBBYRAUM!



BADEZIMMER UG!



RAUM UNTERGESCHOSS!



AUßENANSICHT!



ANSICHT VON OBEN!



AUßENANSICHT!



UNTERGESCHOSS!



## ERDGESCHOSS!



Erdgeschoss

