

## RAUMWUNDER FÜR EINE GROSSE FAMILIE



Ihr Ansprechpartner



Hayrettin Durmus

### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	2026-605	<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen	<b>Objektart:</b>	Haus (Einfamilienhaus)
<b>Ort:</b>	79336 Herbolzheim	<b>Verfügbar ab:</b>	nach Absprache
<b>Wohnfläche:</b>	221,41 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	101,89 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	580,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Ausstattungskategorie:</b>	Gehoben	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % MwSt.

### Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2026-08-16
<b>Baujahr:</b>	2015	<b>Befeuernng:</b>	Alternativ
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Endenergiebedarf:</b>	52.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	Hayrettin Durmus	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	durmus@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

RAUMWUNDER FÜR EINE GROSSE FAMILIE...

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, gehobene Ausstattungsdetails und ein großzügiges Raumangebot – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten. Das im Jahr 2015 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit über 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller hervorragende Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit viel Platz.

Auf insgesamt zwei Wohnetagen verteilen sich 7,5 Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden können. Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen auch im Alltag einer größeren Familie für angenehme Abläufe und Komfort.

Der Wohnbereich mit dem Blick durch die große Fensterfront in den Garten und die angrenzenden Felder überzeugt mit einer offenen Küche, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und kommunikatives Wohnen ermöglicht – perfekt für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Die Ausstattung ist als gehoben einzustufen; Fliesen- und Vinylböden unterstreichen den modernen, pflegeleichten Charakter des Hauses.

Ergänzt wird das Angebot durch attraktive Außenflächen: Eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Essen im Palmengarten ein, während ein Balkon zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten schafft. Das Haus ist unterkellert und bietet zwei großzügige Räume, die auch als Hobbyräume nutzbar sind. Wertvolle Nutz- und Abstellflächen, die den Alltag spürbar erleichtern.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar. Ein Zuhause, das durch seine Größe, den gepflegten Zustand und die moderne Bauweise überzeugt – in einer angenehmen Lage von Herbolzheim. Eine Besichtigung lohnt sich ...

## **Lage:**

SEHR SCHÖNE ORTSRANDLAGE MIT BLICK AUF FELDER...

Dieses Einfamilienhaus befindet in ruhiger Ortsrandlage, angrenzend an Felder. Diese Lage bietet es eine perfekte Mischung aus Natur und städtischer Anbindung.

Herbolzheim wird von einer malerischen Landschaft umgeben und ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegenen Parks und Grünflächen laden zu entspannenden Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und die Autobahn und der Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Region von Vorteil ist.

Erleben Sie die Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten in dieser begehrten Lage von Herbolzheim.

## **Ausstattung:**

SEHR GEPFLEGT UND KOMFORTABEL AUSGESTATTET ...

- Gäste-WC
- Offene Küche mit Kochinsel
- Komfortbadezimmer mit großer bodenebener Dusche
- Fliesen- und Vinylböden
- Überdachte Terrasse und Balkon
- Voll unterkellert
- Fußbodenheizung
- große Hobbyräume im Untergeschoss
- Fernwärmeheizung

- Zentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage mit ca. 1.600 kWh für den eigenen Verbrauch
- 3 Kfz-Abstellplätze vor dem Haus
- hochwertiges Biohort-Gerätehaus für Zweiräder
- Geräteschopf im Garten
- geräumiger, begehbare Dachboden

## 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/wunschkaeuer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeuer-finden/objekte)

## Bilder

HAUSANSICHT NORD-WEST



GARTENANSICHT



TERRASSENANSICHT



KÜCHENBEREICH



WOHNBEREICH



BADEZIMMER ERDGESCHOSS



SCHLAFZIMMER ERDGESCHOSS



ZIMMER OBERGESCHOSS



ZIMMER OBERGESCHOSS



ZIMMER OBERGESCHOSS



ZIMMER OBERGESCHOSS



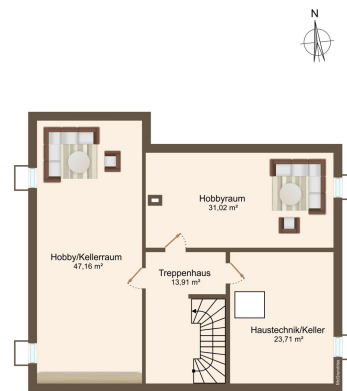
BADEZIMMER OBERGESCHOSS



HOBBYRAUM UNTERGESCHOSS



Grundriss Kellergeschoss



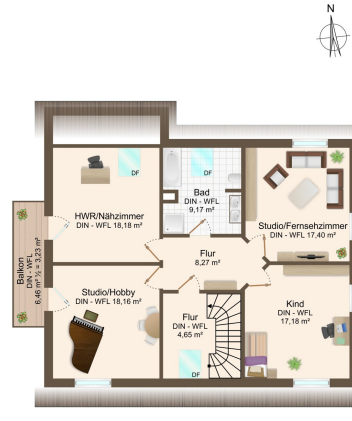
Kellergeschoss

### Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoss

### Grundriss Obergeschoss



Dachgeschoss