Reserviert - Bitte nicht mehr anrufen!



Ihr Ansprechpartner



Andrea Lucke

Allgemein:

Objektnr. extern:	2025-590	**Nutzungsart:**	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	**Objektart:**	Haus (Zweifamilienhaus)
Ort:	79364 Malterdingen	**Verfügbar ab:**	Frei nach Absprache!
Wohnfläche:	172,53 m²	**Nutzfläche:**	154,52 m²
Grundstücksfläche:	1.587,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	7,5
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	**Anzahl Badezimmer:**	3,0
Anzahl Stellplätze:	3,0	**Zustand:**	Gepflegt
Ausstattungskategorie:	Gehoben	**Provision:**	3,57% inkl. 19 % MwSt.

Preise:

Kaufpreis:	590.000,00 €	**Provision:**	3,57% inkl. 19 % MwSt.

Energiepass:

Art des Ausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	2036-02-15
Baujahr:	1964	**Befeuerung:**	Oel
Wertklasse:	G	**Endenergiebedarf:**	223.65 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Name:	Andrea Lucke	**Straße:**	Am Stadtgarten 1
Ort:	79312 Emmendingen	**Telefon:**	00497641954990
E-Mail:	lucke@kern-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

RUHE. RAUM. WEITBLICK MIT EIGENEM GARTEN ÜBER DEN DÄCHERN VON MALTERDINGEN!

Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus Wohnen und einem außergewöhnlich weitläufigen Gartengrundstück mit Blick über die Dächer von Malterdingen. Das eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung.

Auf ca. 173 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 7,5 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, und ist mit geringen Mitteln auf 6 Schlafzimmer erweiterbar – vom klassischen Familienleben bis hin zu Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereichen. Drei Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs sorgen für einen komfortablen Alltag. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und ist mit drei weiteren Zimmern und einem Balkon nutzbar, jedoch nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten, da als Wohnraum nachgenehmigungspflichtig.

Für entspannte Stunden im Freien stehen sowohl eine Terrasse als auch zwei Balkone zur Verfügung. Das Highlight ist jedoch das beeindruckende Grundstück mit ca. 1.587 m² – ideal für Gartenliebhaber, Spielflächen für Kinder oder einfach für alle, die Wert auf Platz, Privatsphäre und ein grünes Umfeld legen.

Zusätzlichen Raum bietet die Immobilie durch die vollständige Unterkellerung. Hier stehen Ihnen reichlich Abstell-, Vorrats- und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung – perfekt für Werkstatt, Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerung. Weitere Nutzflächen stehen in den drei Garagen, eine davon in Übergröße mit Werkstattraum.

Die Immobilie ist frei nach Absprache und kann flexibel übernommen werden. Ein attraktives Angebot für Käufer, die Wohnen mit Substanz, Komfort und einem außergewöhnlichen Grundstück suchen.

Lage:

SEHR RUHIGE WOHNLAGE!

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage, unweit vom Ortszentrum entfernt. Gelegen in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, bietet dieses Wohngebiet eine ausgezeichnete Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an urbanes Leben. Malterdingen liegt in der malerischen Region Breisgau-Hochschwarzwald und ist von einer wunderschönen Landschaft umgeben, die zu Freizeitaktivitäten und Erholung einlädt. Die Nähe zum Schwarzwald bietet Naturliebhabern zahlreiche Wander- und Radwege.

Das Dorf selbst verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit örtlichen Geschäften, Schulen und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Autobahn einen bequemen Zugang zu den größeren Städten der Region, einschließlich Freiburg, das in nur kurzer Fahrtzeit zu erreichen ist. Die Autobahnauffahrt zur A5 ist in wenigen Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Malterdingen ist ideal für Pendler oder Familien, die ein ruhiges Leben in der Nähe der Stadt suchen. Entdecken Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Nähe in diesem einladenden Wohngebiet.

Ausstattung:

GEPFLEGT UND TEILWEISE MODERNISIERT!

– Fußböden mit Holzparkett, PVC und Fliesen belegt
– Einbauküche
– Öl-Zentralheizung aus 1999 mit einem 7.500 Liter fassenden Stahltank
– jeweils ein Bad im Erd- und Obergeschoss mit Badewanne, Dusche und Fenster
– weiteres Bad im Dachgeschoss mit Dusche und Fenster
– jeweils ein Gäste-WC im Erd- und Obergeschoss mit Fenster
– doppelt verglaste, weiße Kunststoff- – Fenster mit Außen-Rollläden, teilweise elektrisch
– Balkon im Obergeschoss mit Markise
– separater Lagerraum im Hang hinter dem Haus, zum Beispiel für Gemüse oder Wein
– Pergola bei der Wohnung im Obergeschoss
– Große Gartenhütte auf dem Hang-Plateau-Grundstück
– drei Garagen (Sanierung im Jahr 2018), davon eine Garage mit Überbreite und zusätzlichem Raum für Fahrräder oder Ähnliches

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

HAUSANSICHT II



GARTENANSICHT HAUSEBENE



GARTENANSICHT OBERE GARTENEBENE



GARAGENANSICHT



ZIMMERANSICHT



ZIMMERANSICHT



BADEZIMMER



KÜCHE



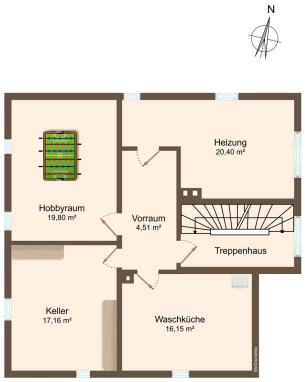
BALKON OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



Kellergeschoss

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



1. Obergeschoss

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



2. Obergeschoss

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Dachgeschoss