

## Sanierungsbedürftiges Haus mit viel Ausbau-Reserve!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	Krn 10968	<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen	<b>Objektart:</b>	Haus (Mehrfamilienhaus)
<b>Ort:</b>	79183 Waldkirch	<b>Verfügbar ab:</b>	Nach Absprache
<b>Wohnfläche:</b>	288,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	442,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	11,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.		

### Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	06-2035
<b>Baujahr:</b>	1852	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	H	<b>Endenergiebedarf:</b>	387 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Firma:</b>	Kern Immobilien	<b>Name:</b>	W. Kucera
<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1	<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen
<b>Telefon:</b>	07641-95499-0	<b>Faxnummer:</b>	07641-95499-29
<b>E-Mail:</b>	kucera@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES HAUS MIT VIEL AUSBAURESERVE!

Wir möchten Ihnen hier ein Mehrfamilienhaus samt Keller mit insgesamt elf Zimmern zeigen, die sich über vier Etagen plus Dachspitz auf knapp 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen. Die Grundriss-Gestaltung ist nicht mehr zeitgemäß, daher haben wir auf eine Veröffentlichung von Grundrissen verzichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Fünf-Zimmerwohnung mit gut 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im 1. Obergeschoss eine Zwei-Zimmerwohnung mit knapp 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im 1. Dachgeschoss eine Zwei-Zimmerwohnung mit gut 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im 2. Dachgeschoss sowie Dachspitz eine Wohnung mit zwei Zimmern und knapp 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzliche Ausbau-Reserve für bis zu drei weitere Wohnungen ist vorhanden.

Ihre Autos haben Platz in zwei getrennten Garagen sowie auf zwei Außen-Stellplätzen.

Übrigens: Das Haus erfordert einiges an handwerklichen Arbeiten. Zum Beispiel benötigen die Heizung, die Elektrik, die Böden und Wände sowie die teilweise feuchten Kellerwände die Aufmerksamkeit eines Profis. Die nötigen Maßnahmen wurden bei der Preisfindung bereits berücksichtigt!

Gerne erhalten Sie auf Nachfrage weitere Informationen - rufen Sie uns einfach an.

## Lage:

RUHIG GELEGEN NAHE DEM ZENTRUM!

WALDKIRCH-STADT

Gesamtstadt 21.000 Einwohner, Kernstadt 12.000 Einwohner

Waldkirch ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum des Elztals. Die Stadt ist in bewaldete Gebirgshänge eingebettet; im Osten der Stadt erhebt sich der mächtige Kandel; im Westen wacht die Kastelburg über die Stadt. Die Stadt hat ihr mittelalterliches Bild um die ehemalige Klosterkirche St. Margarethen und dem Marktplatz herum bis in die heutige Zeit bewahren können und ist zurecht ein touristischer Magnet; zum Stadtbild zählt auch die 5. Jahreszeit. Die Stadt erwarb sich 2002 das Siegel citta slow - lebenswerte Stadt ([www.citta-slow.de](http://www.citta-slow.de)). Waldkirch bietet vieles, was das Wohnen attraktiv macht: Natur, Freizeiteinrichtungen, stadtnahe Arbeitsplätze, u.a.m.

Verbindungen:

Mit dem Auto sind es zur Autobahn 12 km (Freiburg-Nord – Anschluss Nr. 61), nach Freiburg 17 km und Emmendingen 12 km.

Die Breisgau-S-Bahn verbindet Waldkirch halbstündlich mit Freiburg. Die Buslinien 7201 nach Emmendingen, 7272 über Simonswald nach Furtwangen, Linien auf den Kandel (7216 über St. Peter, St. Märgen bis Hinterzarten) schaffen weitere attraktive Verbindungen.

Infrastruktur:

Waldkirch verfügt über mehrere Kindergärten (teils mit Ganztagsbetreuung),

1 Grund-, (Ganztags-)Haupt- und Werkrealschule, 1 berufliches Schulzentrum mit Wirtschaftsgymnasium, 1 Allgemeinbildendes Gymnasium. An der Grundschule gibt es Förderklassen. Gesondert gibt es 1 Förderschule sowie 1 Sehbehindertenschule. Waldkirch ist eine Einkaufsstadt mit überörtlichen Versorgungsfunktionen. Die medizinische Versorgung wird mit einem Krankenhaus und zahlreichen Arztpraxen sowie einigen Apotheken sichergestellt.

[www.stadt-waldkirch.de](http://www.stadt-waldkirch.de)

## **Ausstattung:**

EINFACH UND IN DIE JAHRE GEKOMMEN!

- Böden mit Teppich, Holz-Parkett und Laminat belegt
- ältere, doppelt verglaste Holzfenster mit Außen-Rollläden, teilweise Kunststofffenster aus 2014
- Heizung: im Erdgeschoss Gas-Zentralheizung, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils eine Gas-Etagetherme
- im Erdgeschoss zusätzlicher Gas-Kachelofen
- drei kleine Bäder mit Dusche und Fenster
- zwei Garagen sowie zwei Außen-Stellplätze

## **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

WOHNZIMMER!



ESSBEREICH!



KÜCHE!



SCHLAFZIMMER



ZIMMER!



ZIMMER!

