



## Sehr großzügiges Haus plus Büro!



Ihr Ansprechpartner



Andrea Lucke

### Allgemein:

Objektnr. extern:	2025-589	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf	Objektart:	Haus (Einfamilienhaus)
Ort:	79367 Weisweil	Verfügbar ab:	Nach Absprache!
Wohnfläche:	287,44 m <sup>2</sup>	Nutzfläche:	73,23 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.498,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer:	11,0
Anzahl Schlafzimmer:	6,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie:	Gehoben	Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.

### Preise:

Kaufpreis: 550.000,00 € Provision: 3,57% inkl. 19 % MwSt.



Am Stadtgarten 1  
79312 Emmendingen

07641 • 9 54 99-0  
07641 • 9 54 99-29

@ info@kern-immobilien.de  
i www.kern-immobilien.de

## Energiepass:

Art des Ausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2027-03-31
Baujahr:	1966	Befeuerung:	Oel
Wertklasse:	B	Endenergiebedarf:	71.40 kWh/m²/a

## Ansprechpartner:

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

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

WOHNEN IM GROßen STIL, BÜRORÄUME INKLUSIVE!

Am Ortsrand von Weisweil präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 als seltene Gelegenheit für Käufer mit Weitblick. Auf einem weitläufigen Grundstück von knapp 1.500 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus ist unterkellert, umfasst drei Etagen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 287 m<sup>2</sup> sowie weiteren Nutzflächen. Der Zustand ist renovierungsbedürftig – damit eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, Grundriss, Ausstattung und Wohnambiente nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten.

Insgesamt stehen 11 Zimmer zur Verfügung, darunter 10 Schlafzimmer, die eine flexible Nutzung ermöglichen – vom klassischen Familienalltag über Homeoffice bis hin zu Gäste- oder Hobbyräumen oder Einliegerwohnung. Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für eine solide Basis im täglichen Gebrauch. Ein offener Kamin mit Innen- und Außen-Befeuerung unterstreicht den wohnlichen Charakter und schafft eine behagliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit innen oder beim Entspannen auf der Terrasse.

Mehrere Bodenbeläge wie Marmor, Fertigparkett, Fliesen, Teppich und PVC sind vorhanden und spiegeln die Bauzeit sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wider. Ergänzt wird das Angebot durch Außenflächen, die zum Verweilen einladen: Terrasse und Balkon bieten Raum für entspannte Stunden im Freien und lassen sich im Zuge einer Modernisierung attraktiv aufwerten.

Weiteres Highlight: Von der unterkellerten Doppelgarage mit elektrischen Toren kommen Sie über den unterirdischen Zugang trockenen Fußes in Ihr Zuhause.

Und es gibt noch vieles mehr zu entdecken. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin überraschen und inspirieren.

## **Lage:**

WOHNEN IM IDYLLISCHEN WEISWEIL!

Das Einfamilienhaus befindet sich in der charmanten Gemeinde Weisweil, die sich durch ihre ruhige und idyllische Lage im Südwesten Deutschlands auszeichnet. Diese malerische Ortschaft ist Teil des Landkreises Emmendingen in Baden-Württemberg und besticht durch ihre harmonische Verbindung von ländlichem Flair und moderner Wohnkultur. In der nahen Umgebung finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren entlang des Rheins einladen. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Gemeinschaft und bietet eine hohe Lebensqualität, fernab des hektischen Treibens der Großstadt. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Annehmlichkeiten wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Dank der günstigen Lage sind auch die benachbarten Städte Freiburg und Offenburg in kurzer Zeit erreichbar, was Weisweil zu einem idealen Wohnort für Pendler macht, die den Komfort eines ruhigen Zuhause schätzen.

## **Ausstattung:**

RENOVIERUNGSBEDÜRFIG!

- Böden mit Marmor, Holz-Parkett, Fliesen, Teppich und PVC belegt
- weiße, doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr mit teils elektrischen Außen-Rollläden
- ältere Einbauküche im EG
- Badezimmer im EG mit Eck-Badewanne (Whirlpool-Funktion), großer bodentiefer Dusche, Bidet und Fenster
- weiteres Badezimmer im DG mit Dusche und Fenster
- Gäste WC mit Fenster im EG
- weiteres WC mit Fenster im UG
- Öl-Zentralheizung aus 2004 mit Solar-Unterstützung
- offenes Kamin mit Innen- und Außen-Befeuerung
- diverse Einbauschränke
- große Terrassenflächen mit zwei älteren Markisen
- Balkon mit älterer Markise
- Bar im UG
- unterkellerte Doppelgarage mit elektrischen Toren und unterirdischem Zugang zum Haus sowie massivem Schuppen für Gartengeräte
- Gartenhütte

## **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

GARTENBLICK



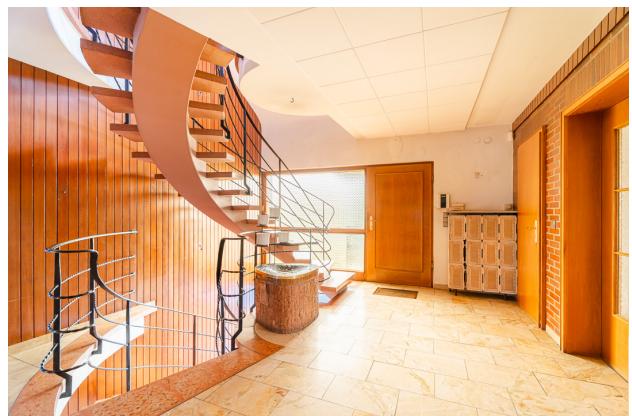
AUSSENBLID STRASSE



TERRASSENBLICK



EINGANG



WOHNZIMMER



KÜCHE



ESSZIMMER



ANKLEIDEZIMMER



SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER EG



DACHGESCHOSSZIMMER



DACHGESCHOSSZIMMER MIT BALKON



DACHGESCHOSSZIMMER



BADEZIMMER DACHGESCHOSS



ZIMMER UG



ZIMMER UG



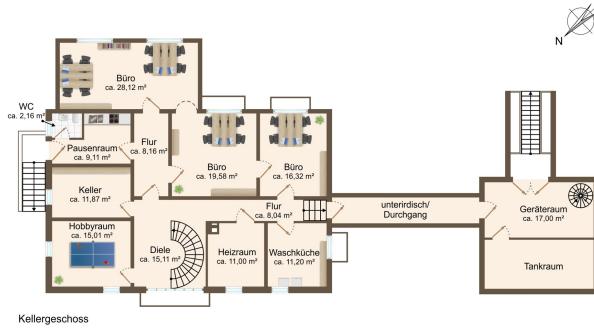
PARTYRAUM



GARAGE



KELLERGESCHOSS!



ERDGESCHOSS!



## DACHGESCHOSS!

