

## VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE!



Ihr Ansprechpartner



Christina Dutt

### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	2026-619	<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen	<b>Objektart:</b>	Haus (Doppelhaushälfte)
<b>Ort:</b>	79336 Herbolzheim	<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>	<b>Kellerfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	421,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Einliegerwohnung:</b>	nein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Ausstattungskategorie:</b>	Gehoben
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % MwSt.		

### Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

**Baujahr:** 2005 **Befeuerung:** Alternativ

## Ansprechpartner:

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

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

Viel Platz für die ganze Familie...

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Herbolzheim überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>, einer Grundstücksgröße von ca. 421 m<sup>2</sup> sowie einer durchdachten Raumaufteilung über vier Etagen. Das im Jahr 2005 errichtete Haus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und bietet mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Besonders hervorzuheben ist die separate 1,5 Zimmer-Einliegerwohnung mit rund 30 qm Wohnfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als abgeschlossener Bereich für Familienangehörige, zur Vermietung und zusätzlichen Einnahmen oder als Homeoffice. Die Immobilie verfügt über eine moderne Einbauküche sowie eine Holz-Kaminanschlussmöglichkeit im Wohnzimmer.

Die Ausstattung ist als gehoben einzustufen und umfasst unter anderem Fertigparkett, Fliesen sowie Korkboden, die dem Haus eine angenehme und zugleich wertige Ausstrahlung verleihen. Die Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte ein harmonisches Zusammenspiel aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Gesamtzustand und hochwertiger Ausstattung – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause in bevorzugter Wohnqualität suchen.

Besichtigen Sie diese Immobilie, Sie werden sehen, es lohnt sich!

## Lage:

Genial Zentral in gewachsenem Wohngebiet...

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Herbolzheim, einer attraktiven Stadt im südlichen Breisgau, die durch ihre hohe Lebensqualität und ihre gute Infrastruktur überzeugt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahn, wodurch auch Berufspendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

Herbolzheim bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die naturnahe Umgebung mit Feldern, Wiesen und den nahen Ausläufern des Schwarzwaldes lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einem gewachsenen, familienfreundlichen Umfeld mit einem ausgewogenen Mix aus Ruhe, Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.

## **Ausstattung:**

Sehr komfortabel...

- Drei Badezimmer
- Einbauküche
- Helle Parkett- Fliesen- und Korkböden
- Kamin für Holzofen vorhanden
- Sonnige Terrasse
- Fernwärme

## **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 II STRAÙE



TERRASSE



WOHNZIMMER II



WOHNZIMMER



KÜCHE



ESSBEREICH



ZIMMER OBERGESCHOSS



ZIMMER OBERGESCHO?



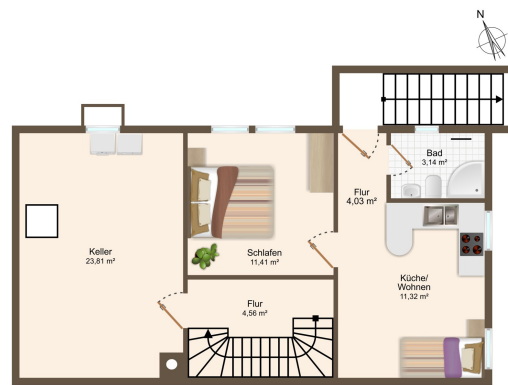
BADZIMMER OBERGESCHOSS



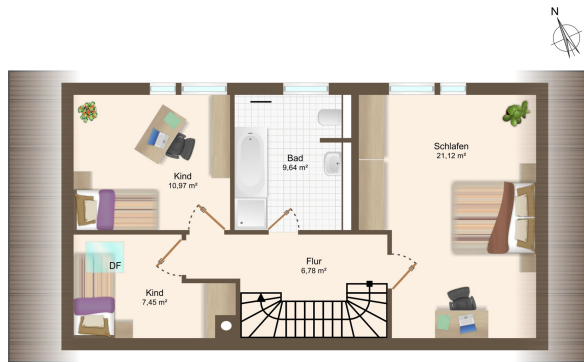
DACHSSPITZZIMMER



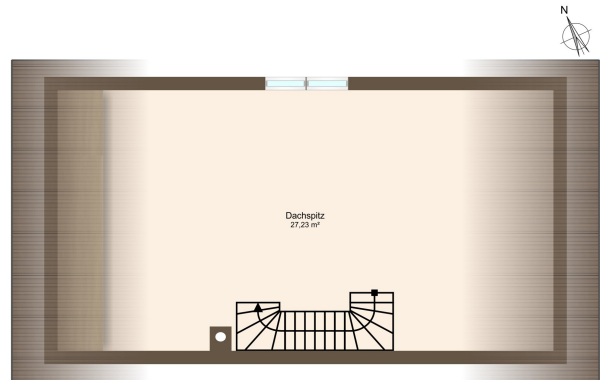
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss



Dachspitz