

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Emmendingen-Maleck

### TOP Angebot - Traumhafte Doppelhaushälfte (Haus 2) mit schönem Garten



Objekt-Nr. **OM-290093**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **610.000 €**

Ansprechpartner:  
K&G Wohnbau GmbH  
Mobil: 0152 02656332

79312 Emmendingen-Maleck  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	171,40 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,78 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	177,82 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur fünf Minuten Autofahrt vom Emmendinger Zentrum entfernt entsteht dieses familienfreundliche Neubauvorhaben im Stadtteil Maleck in grüner und ruhiger Ortsrandlage.

Die Oberdorfstraße verlassend gelangen Sie über eine Sickerpflaster-Zufahrt in den verkehrsberuhigten Bereich dieses Wohngebiets, welches insgesamt 6 Doppelhaushälften mit jeweils circa 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und jeweils zugehörigem Carport plus Stellplatz für gesamt zwei Autos umfasst.

Gebaut im klimafreundlichen KFW40-Standard erfolgt die Energieversorgung über eine Wärmepumpe, die in Ihrem Zuhause auch an schneereichen Wintertagen gemütliche Temperaturen garantiert.

Die durchdachte Gestaltung der Grundrisse ermöglicht Ihnen ein komfortables Leben mit zwei bis drei Kindern. Während sich im Erdgeschoss den großen Wohnbereich mit offener Küche und separatem WC für Ihre Gäste, eröffnen sich im Obergeschoss drei geräumige Schlafzimmer und das Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im ausgebauten Dachspitz finden Sie ein zusätzliches Zimmer, welches über eine Leiter begehbar ist.

Einen malerischen Ausblick bieten Ihnen die großen Dachfenster, welche zudem für eine gemütliche Helligkeit in allen Räumlichkeiten sorgen. Genügend Stauraum finden Sie im Untergeschoss. Hier befindet sich auch der Hobbyraum welchen Sie auch als Wohnraum nutzen können.

Das größte Highlight dieser Immobilie finden Sie aber wohl außerhalb Ihrer vier Wände vor. Gemeint ist der sonnige und unendlich wirkende Garten auf einer Fläche von circa 228 m<sup>2</sup> (Haus № 1 betreffend, Infos zu den anderen Häusern finden Sie im Textfeld "Weitere Informationen"). Der Ausblick in die Natur ist unverbaubar, hinter Ihrem Grundstück endet das Wohngebiet und es folgt landwirtschaftliche Fläche.

Hier sind Ihren Fantasien keine Grenzen gesetzt. Egal ob bunte Blumenlandschaften, Anbau von eigenem Gemüse, Gartenhütte, Kinder-Spielhaus, Kleintierhaltung oder Pool-Oase. Sie können sich ganz nach Ihrem Gusto entfalten.

## Ausstattung

Das Grundstück kann gerne in unserer Begleitung besichtigt werden.

Wir bitten Sie darum, die Termine frühzeitig und telefonisch mit uns abzusprechen.

Die Bauleistungsbeschreibung kann gerne auf Wunsch zugesendet werden.

Das Dach wird als Metaldach mit integrierter PV-Anlage ausgeführt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Große Kreisstadt Emmendingen mit ihren knapp 30.000 Einwohnern ist das Mittelzentrum des gleichnamigen Landkreises und liegt malerisch eingebettet im Breisgau zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl in der Rheinebene.

Die nahegelegenen Städte Freiburg (20 Min.), Basel (60 Min.) und Straßburg im schönen Elsass (60 Min.) bieten sich ebenso ideal für einen Tagesausflug an wie das Erlebnis-Resort des Europapark in Rust (20 Min.).

Emmendingen dient mit seiner wichtigen Versorgungsfunktion und ist Sitz zahlreicher Behörden, Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungseinrichtungen. Namhafte Unternehmen aus den verschiedensten Branchen haben sich hier etabliert und dienen als verlässliche Arbeitgeber. Die günstige Lage im Dreiländereck wird dank der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Ausfahrt zur A5 und dem stadteigenen Bahnhof clever genutzt.

Für die hohe Lebensqualität dank der verkehrsberuhigten Innenstadt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, einem dichten Netz an Kindergärten sowie sämtlichen Schularten und einer insgesamt umfassenden Infrastruktur mit einem interessanten Freizeitangebot genießt Emmendingen auch über seine Stadtgrenzen hinaus einen sehr hohen Beliebtheitsgrad.

Der ruhige und naturnahe Ortsteil Maleck, welcher wie oben erwähnt nur fünf Fahrtminuten vom Stadtzentrum entfernt liegt, beheimatet circa 500 Einwohner und zeichnet sich durch eine enge Dorfgemeinschaft aus. Auch hier gibt es einen Kindergarten und einen Einkaufsladen. Touristisch attraktiv ist der vor 50 Mio. Jahren aktiv gewesene Malecker Vulkanschlot und die nahegelegene Burgruine Hochburg, nach dem Heidelberger Schloss die zweitgrößte Burganlage in Baden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ansicht Nord-West



HAUS 2

ANSICHT NORD-OST

Ansicht Nor-Ost

# Exposé - Galerie

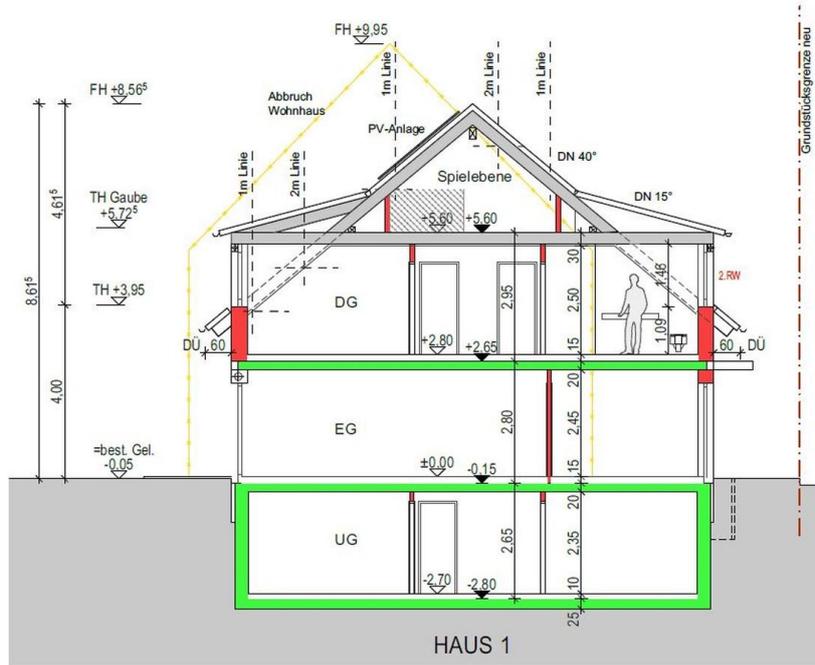


HAUS 2

Ansicht Süd-Ost

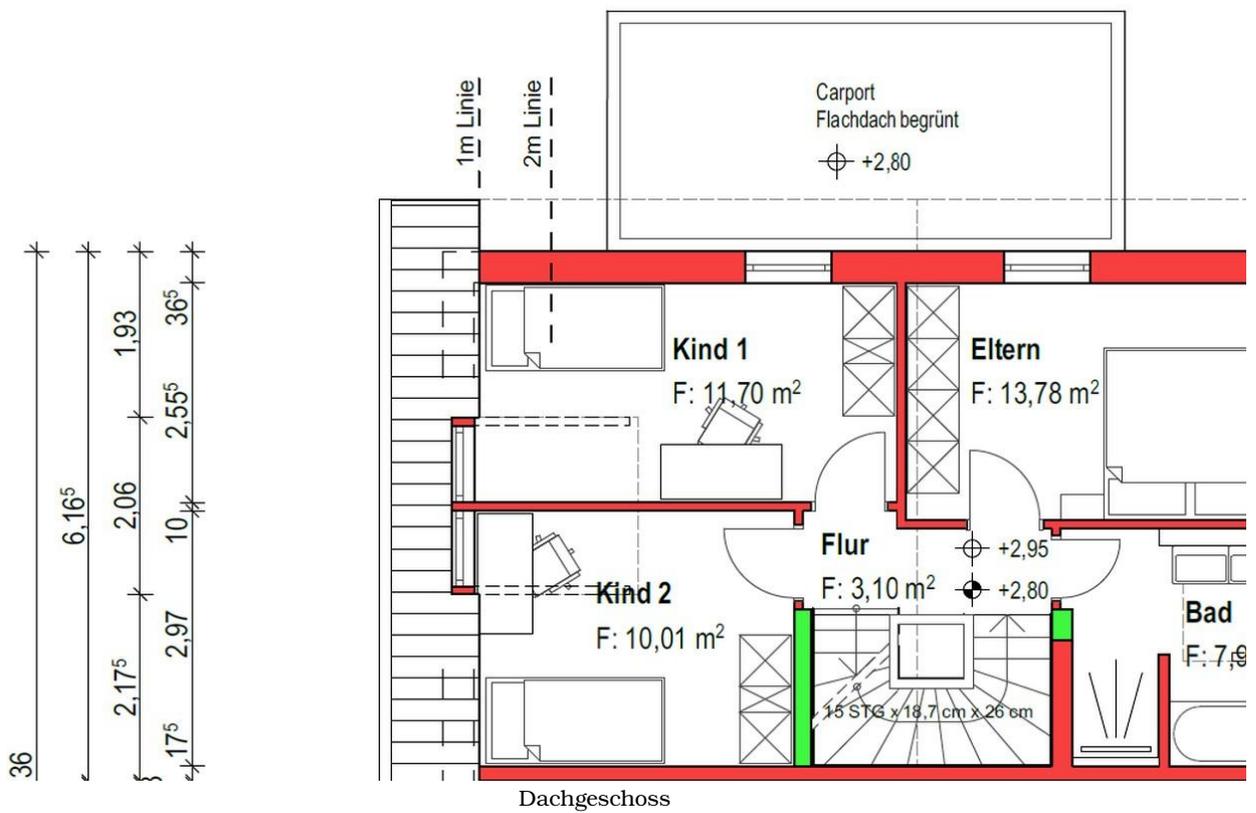


# Exposé - Grundrisse

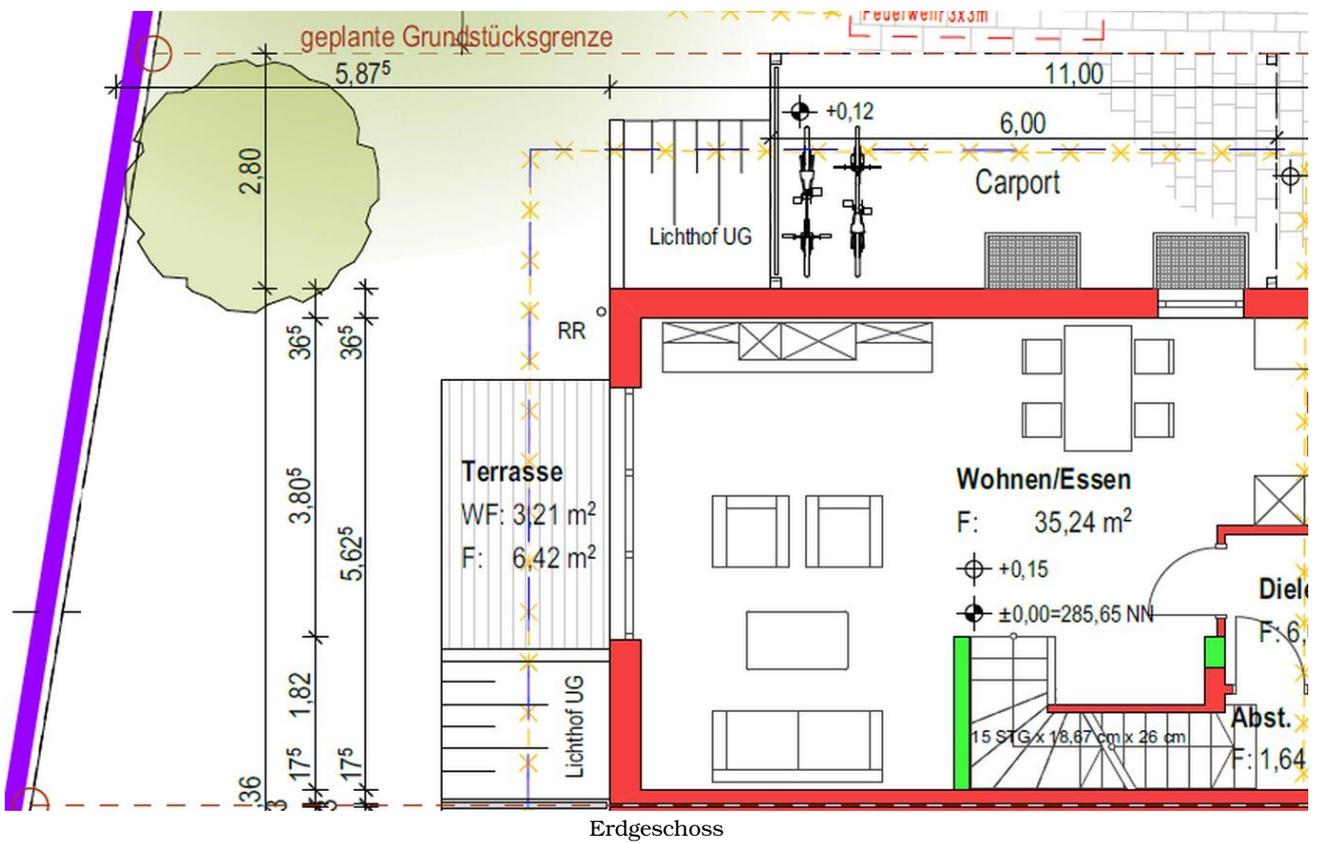
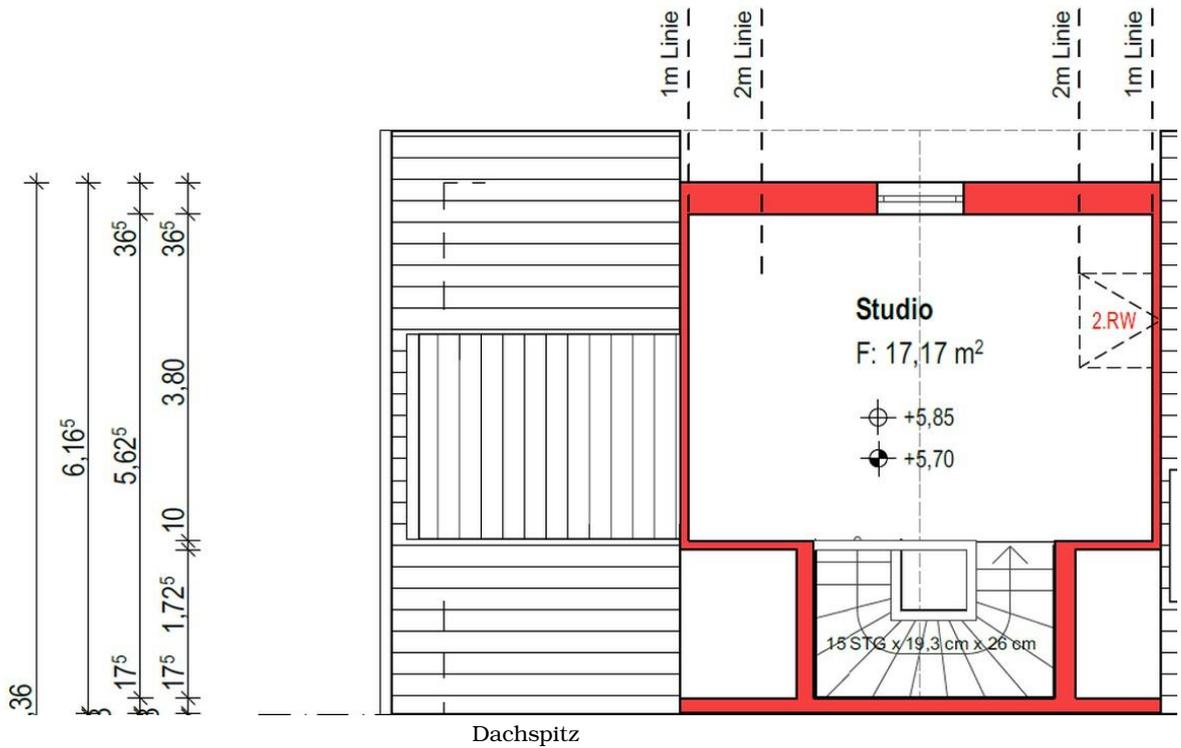


SCHNITT

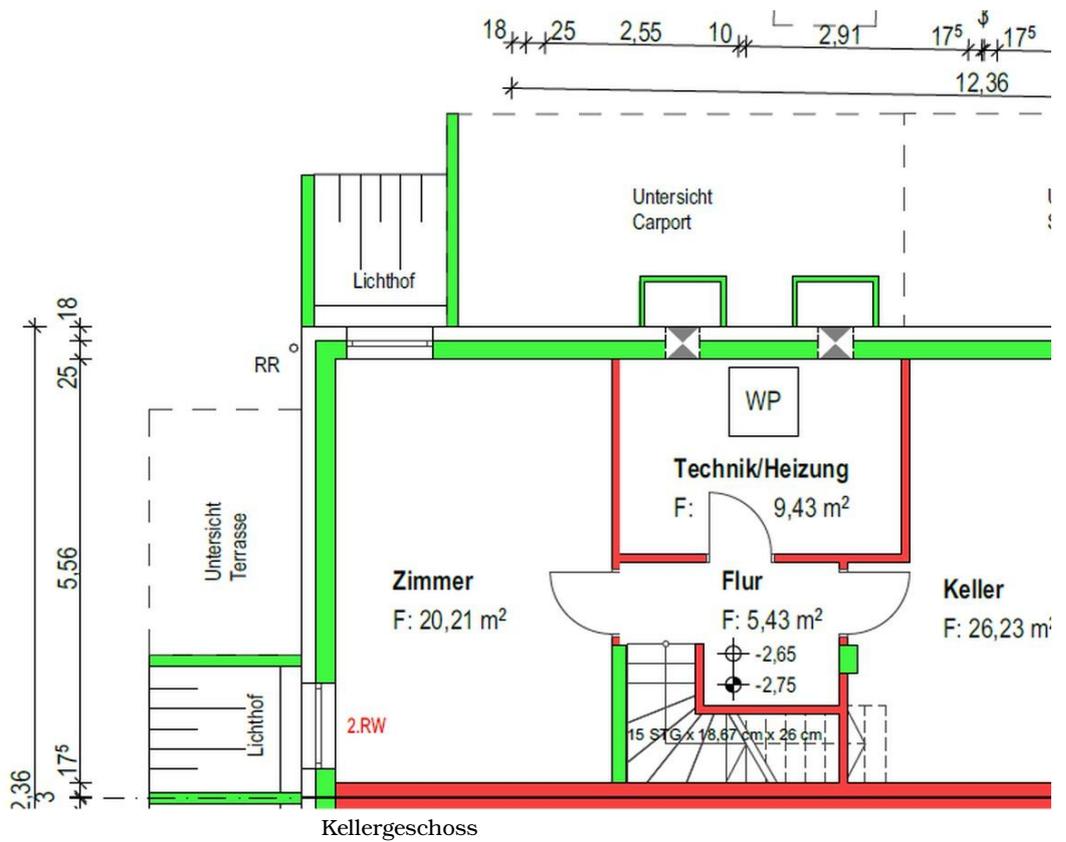
Schnitt



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



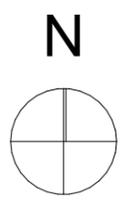
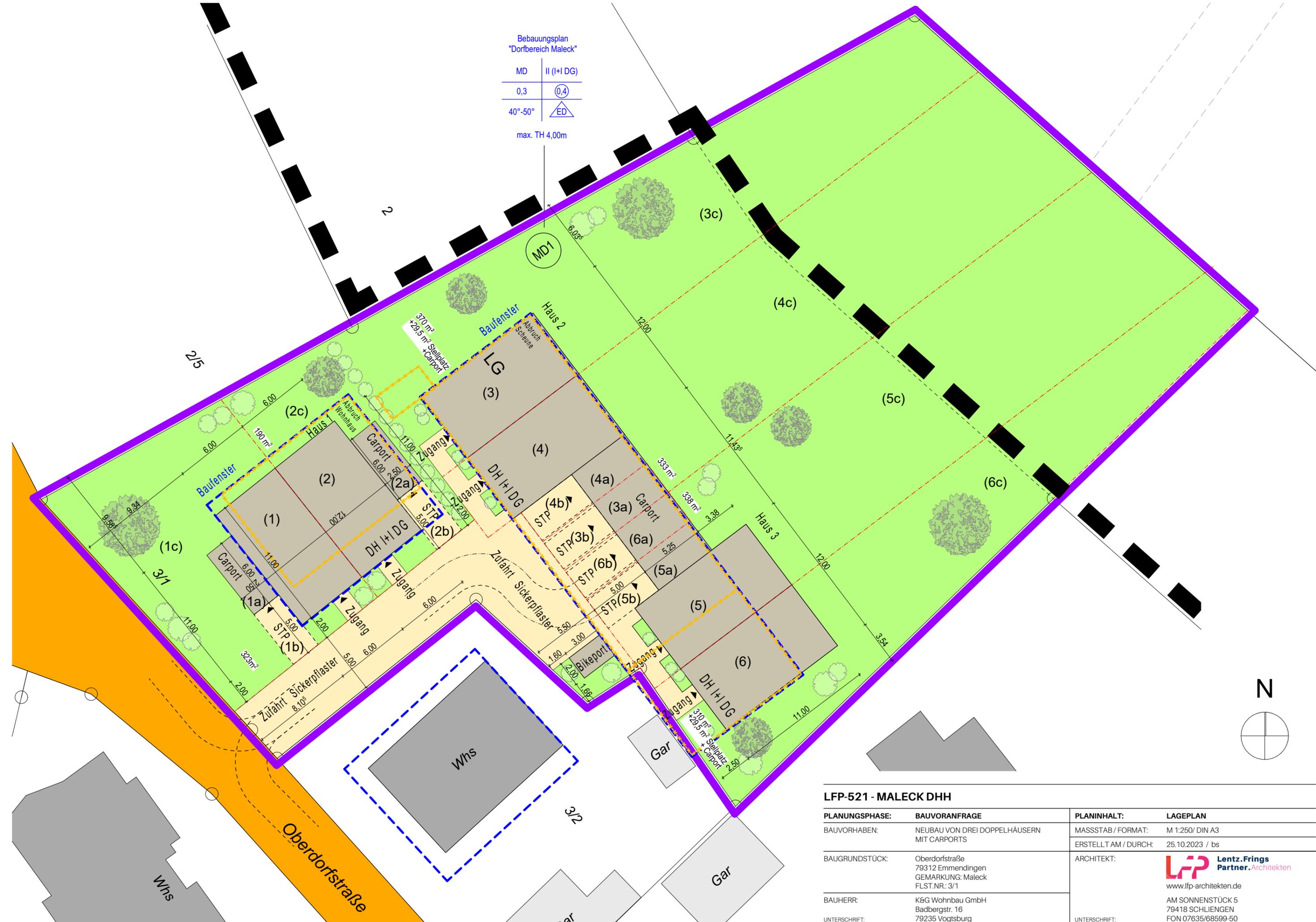
# Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Ansichten 1
3. Ansichten 2

Bebauungsplan  
"Dorfbereich Maleck"

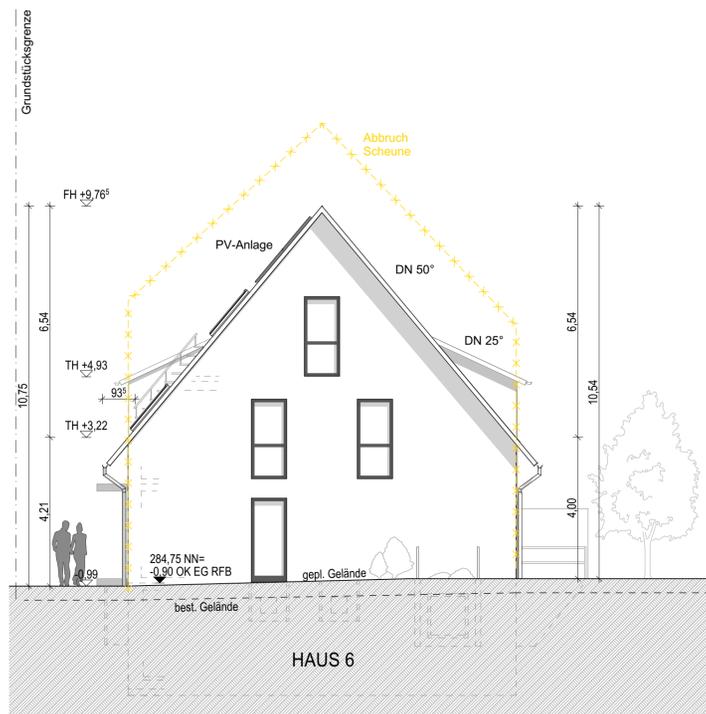
MD	II (I+I DG)
0,3	0,4
40°-50°	ED

max. TH 4,00m



### LFP-521 - MALECK DHH

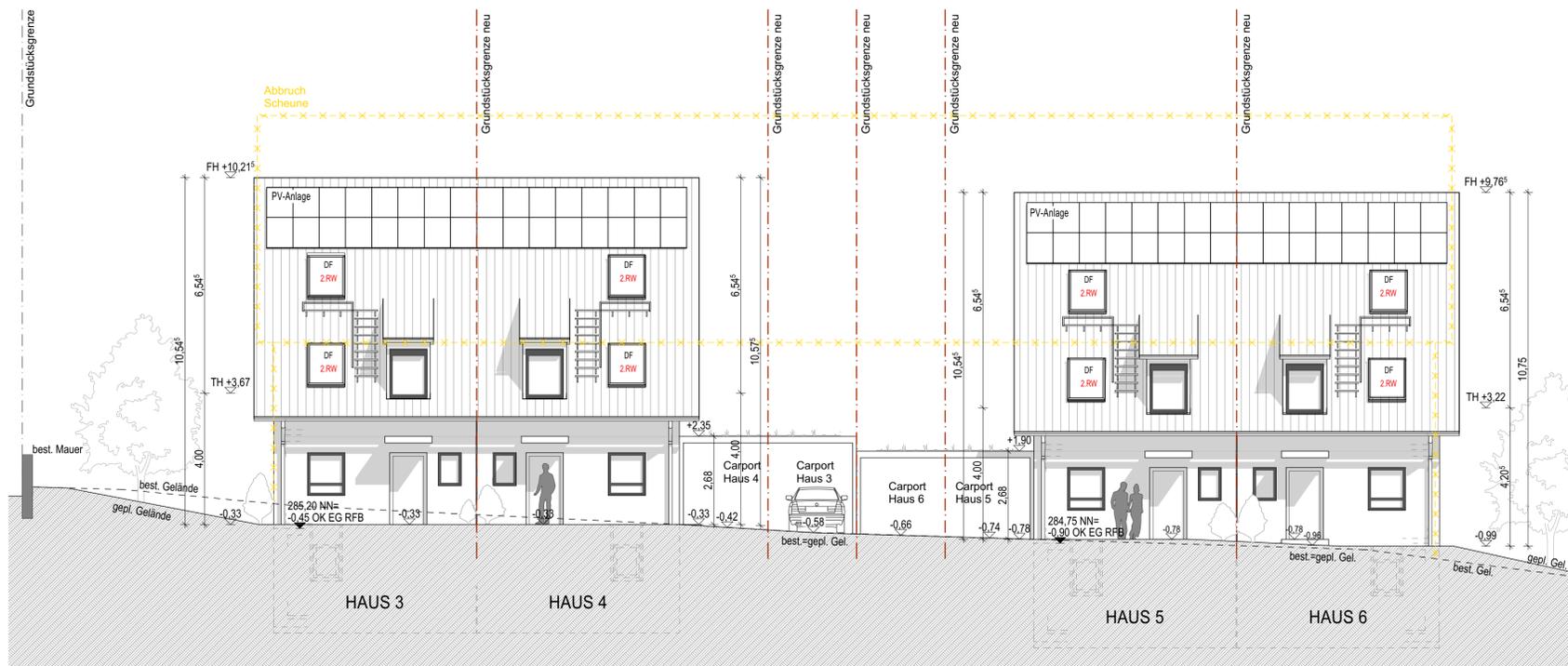
PLANUNGSPHASE:	BAUVORANFRAGE	PLANINHALT:	LAGEPLAN
BAUVORHABEN:	NEUBAU VON DREI DOPPELHÄUSERN MIT CARPORTS	MASSTAB / FORMAT:	M 1:250/ DIN A3
BAUGRUNDSTÜCK:	Oberdorfstraße 79312 Emmendingen GEMARKUNG: Maleck FLST.NR.: 3/1	ERSTELLT AM / DURCH:	25.10.2023 / bs
BAUHERR:	K&G Wohnbau GmbH Badbergstr. 16 79235 Vogtsburg	ARCHITEKT:	<b>LFP</b> Lenz.Frings Partner.Architekten www.lfp-architekten.de
UNTERSCHRIFT:		UNTERSCHRIFT:	AM SONNENSTÜCK 5 79418 SCHLIENGEN FON 07635/68599-50



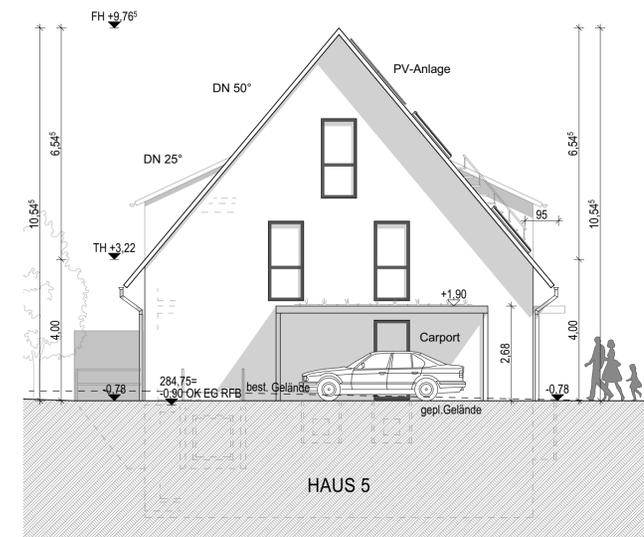
ANSICHT SÜD-OST, HAUS 6



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-WEST, HAUS 5

LEGENDE BAUSTOFFE:

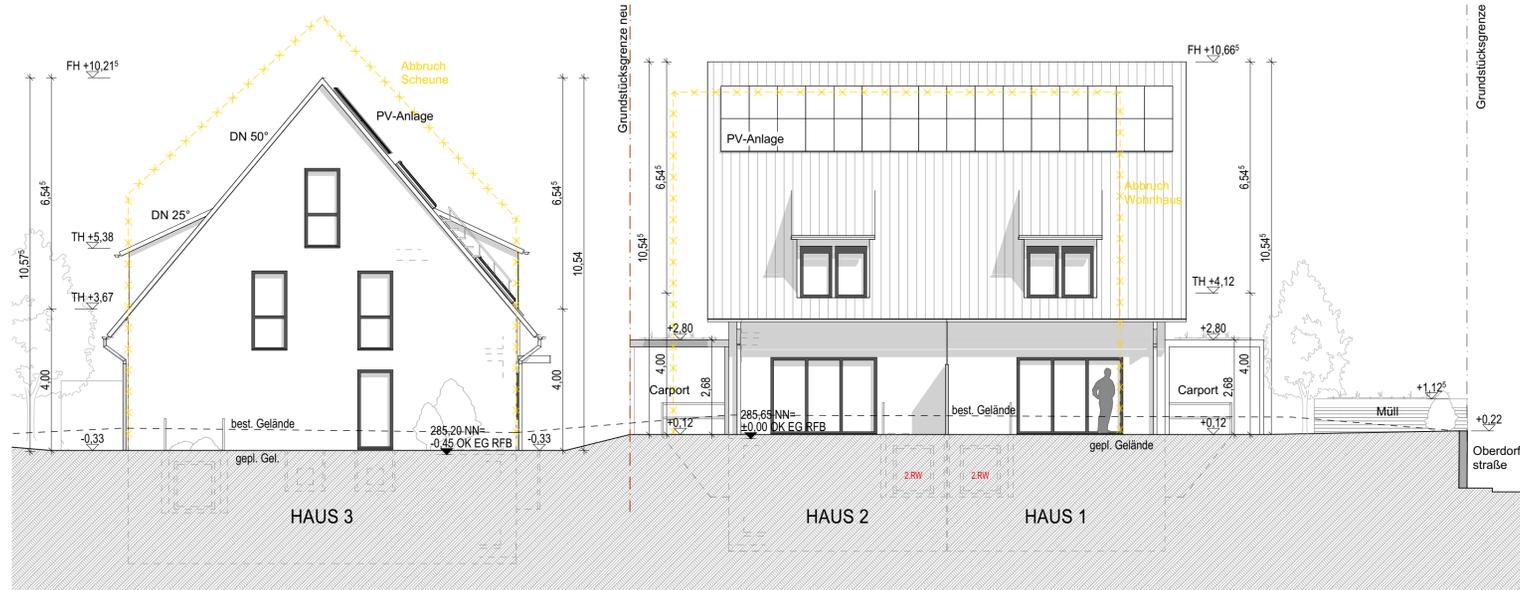
- Stahlbeton
- Mauerwerk
- bestehendes Bauteil (schwarz/grau)
- abzubrechendes Bauteil

MALECK DHH

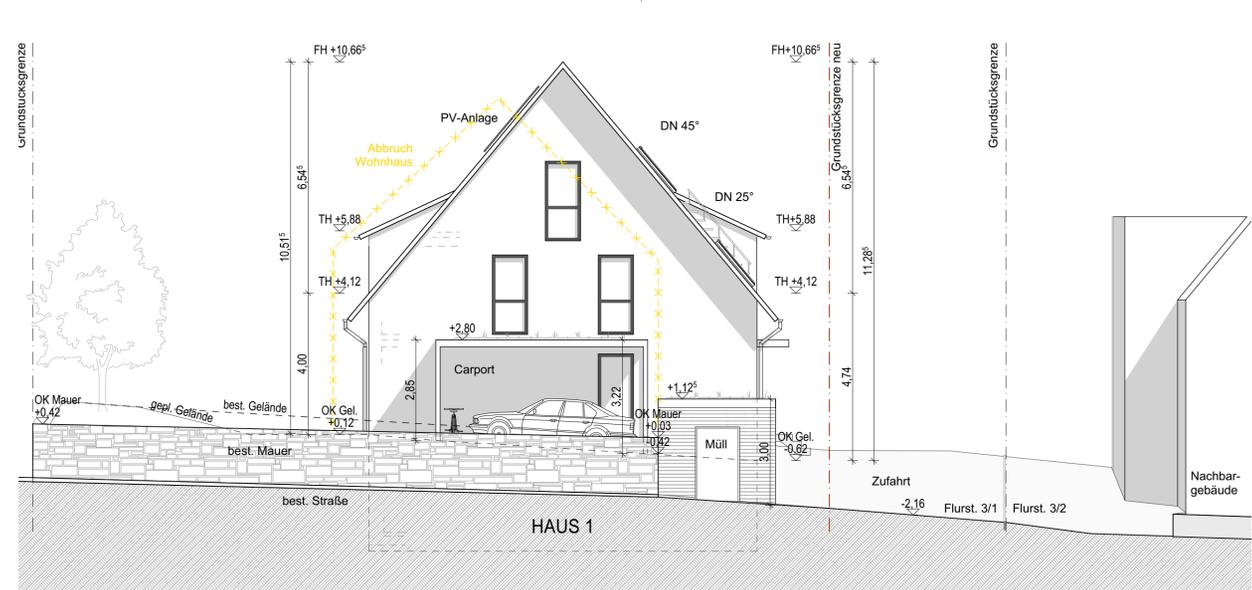
PROJEKTNUMMER: LFP-521  
 BAUVORHABEN: NEUBAU VON DREI DOPPELHÄUSERN MIT CARPORTS  
 BAUGRUNDSTÜCK: Oberdorfstraße 79312 Emmendingen GEMARKUNG: Maleck FLST. NR.: 3/1  
 BAUHERR: K&G Wohnbau GmbH Badbergstr. 16 79235 Vogtsburg  
 UNTERSCHRIFT:  
 PLANUNGSPHASE: EINGABEPLANUNG  
 PLANINHALT: ANSICHTEN

MASSTAB: 1:100    FORMAT: DIN A1    PLAN-NR.: G.06.2  
 ±0,00=285,65 ÜNN    GEZ: bs    DATUM: 15.04.24

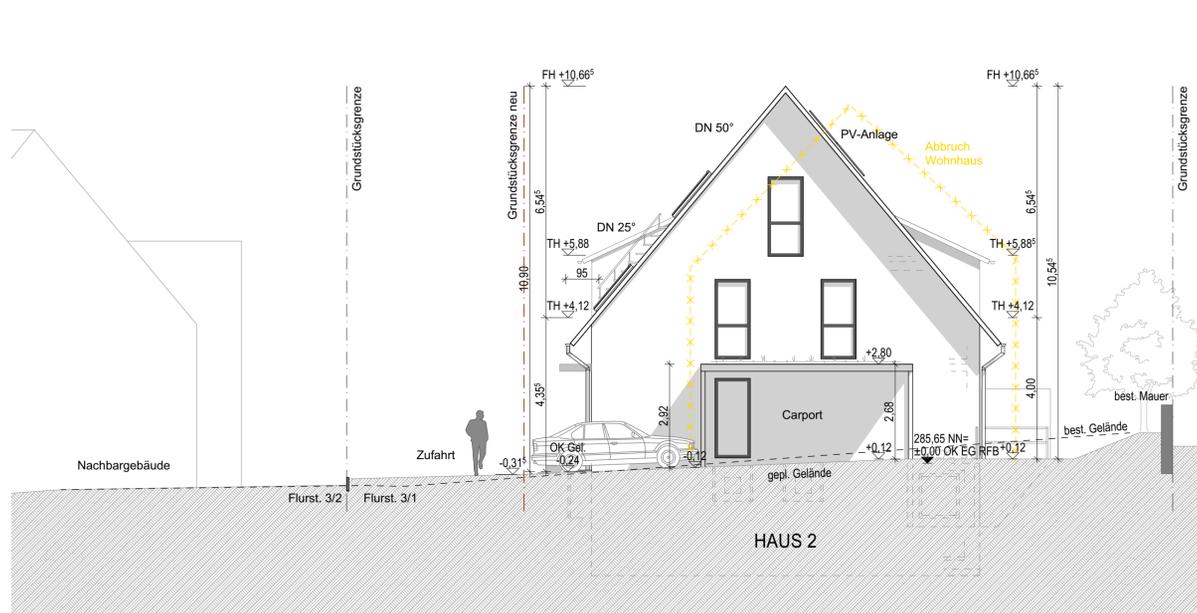
ARCHITEKT: **LFP** Lentz.Frings Partner.Architekten  
 Am Sonnenstück 5 t: 07635/68599-50  
 79418 Schliengen www.lfp-architekten.de



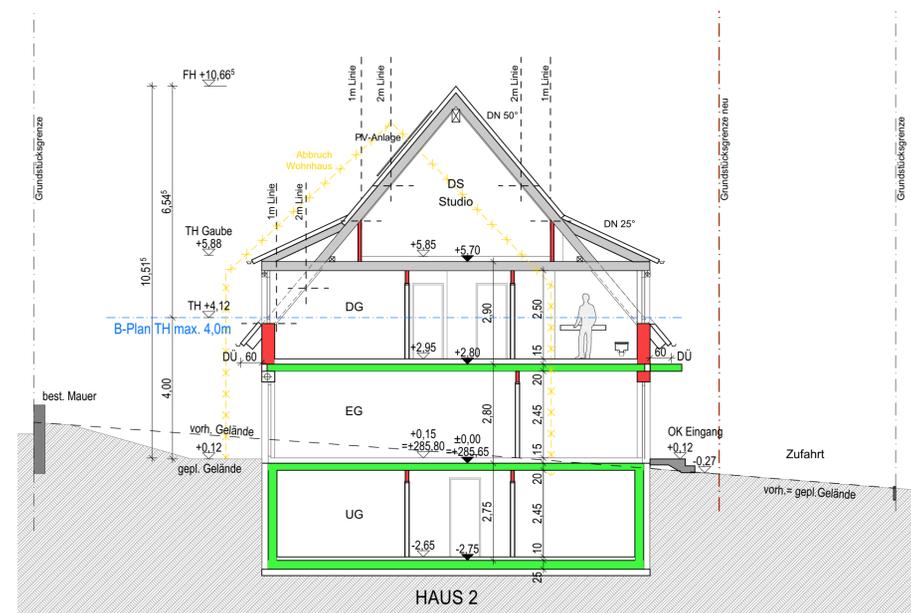
ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-WEST VON STRASSE



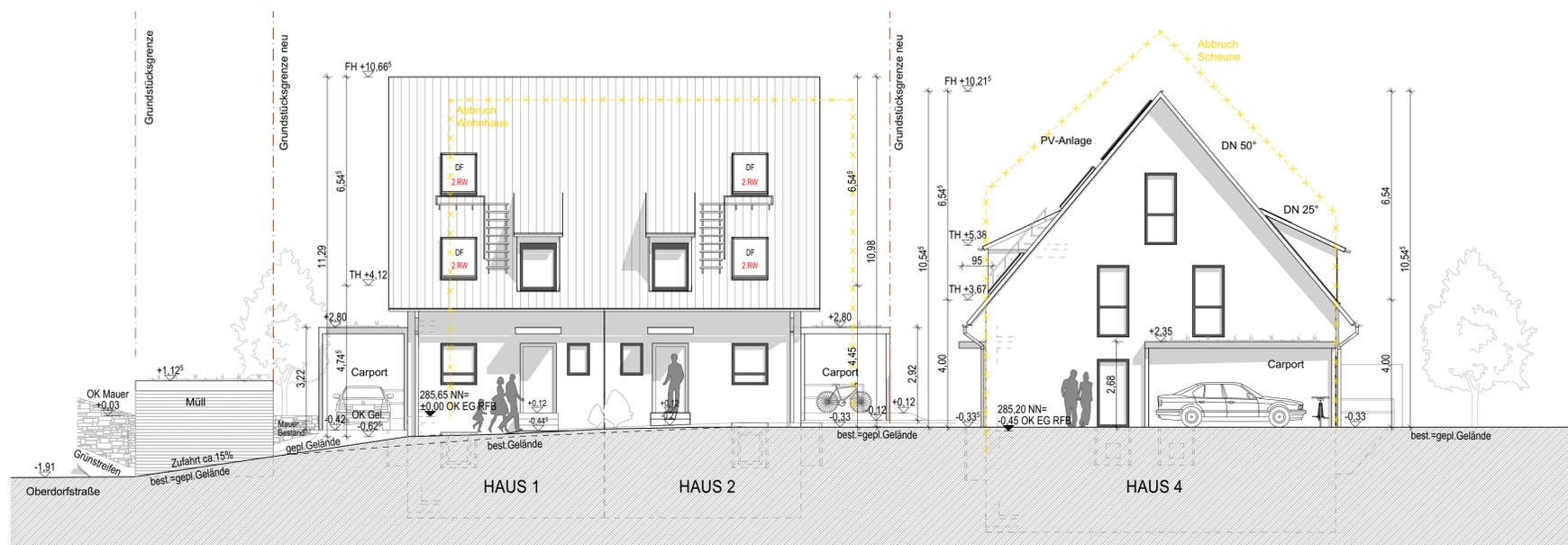
ANSICHT NORD-OST



SCHNITT A-A

**LEGENDE BAUSTOFFE:**

<span style="color: green;">█</span>	Stahlbeton
<span style="color: red;">█</span>	Mauerwerk
<span style="color: grey;">█</span>	bestehendes Bauteil (schwarz/grau)
<span style="color: yellow;">█</span>	abzubrechendes Bauteil



ANSICHT SÜD-OST

**MALECK DHH**

PROJEKTNUMMER:	LFP-521	
BAUVORHABEN:	NEUBAU VON DREI DOPPELHÄUSERN MIT CARPORTS	
BAUGRUNDSTÜCK:	Oberdorfstraße 79312 Emmendingen GEMARKUNG: Maleck FLST. NR.: 3/1	
BAUHERR:	K&G Wohnbau GmbH Badbergstr. 16 79235 Vogtsburg	
UNTERSCHRIFT:		
PLANUNGSPHASE:	EINGABEPLANUNG	
PLANINHALT:	ANSICHTEN/SCHNITT	
MASSSTAB: 1:100	FORMAT: DIN A1	PLAN-NR.: G.06.1
±0.00=285,65 ÜNN	GEZ: bs	DATUM: 15.04.24
ARCHITEKT:	<b>Lentz.Frings</b> Architekten Am Sonnenstück 5 79418 Schliengen t: 07635/68599-50 www.lfp-architekten.de	