

Exposé

Doppelhaushälfte in Emmendingen-Maleck

TOP Angebot - Traumhafte Doppelhaushälfte (Haus 3) mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-290102

Doppelhaushälfte

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
K&G Wohnbau GmbH
Mobil: 0152 02656332

79312 Emmendingen-Maleck
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	584,59 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,78 m²	Carports	1
Nutzfläche	177,82 m²	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 Sickerpfaster-Zufahrt in den verkehrsberuhigten Bereich dieses Wohngebiets, welches insgesamt 6 Doppelhaushälften mit jeweils circa 138 m² 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 Dachstuhl 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 m² (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, Garten, 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:

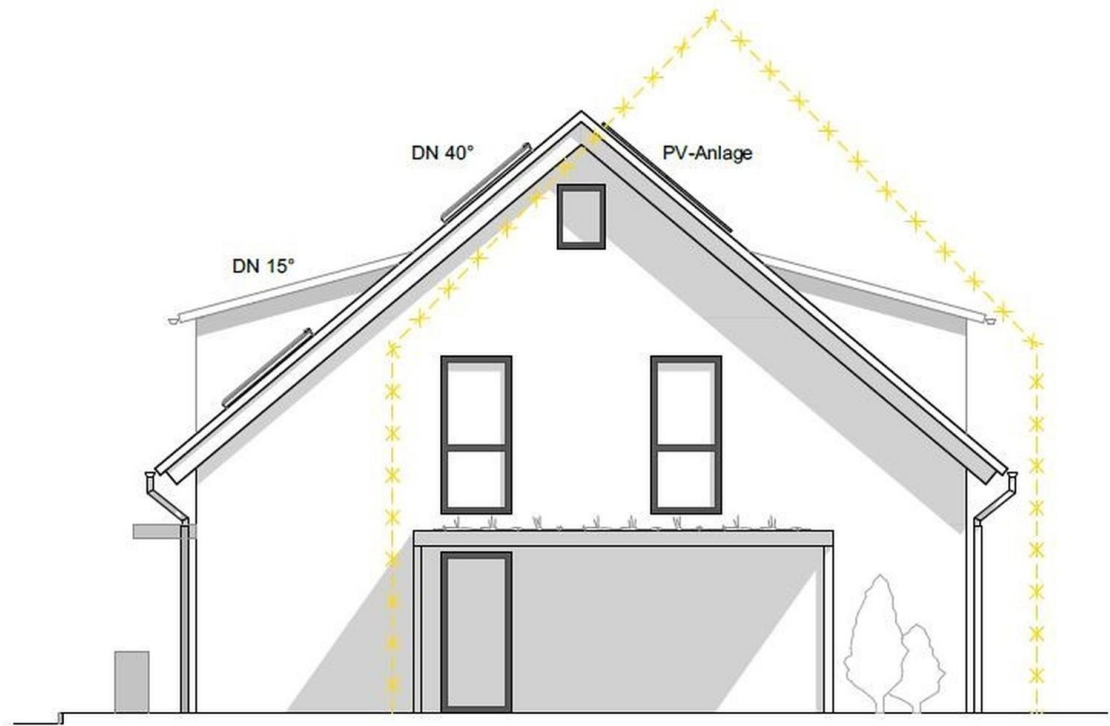
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Aussicht - Garten

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West

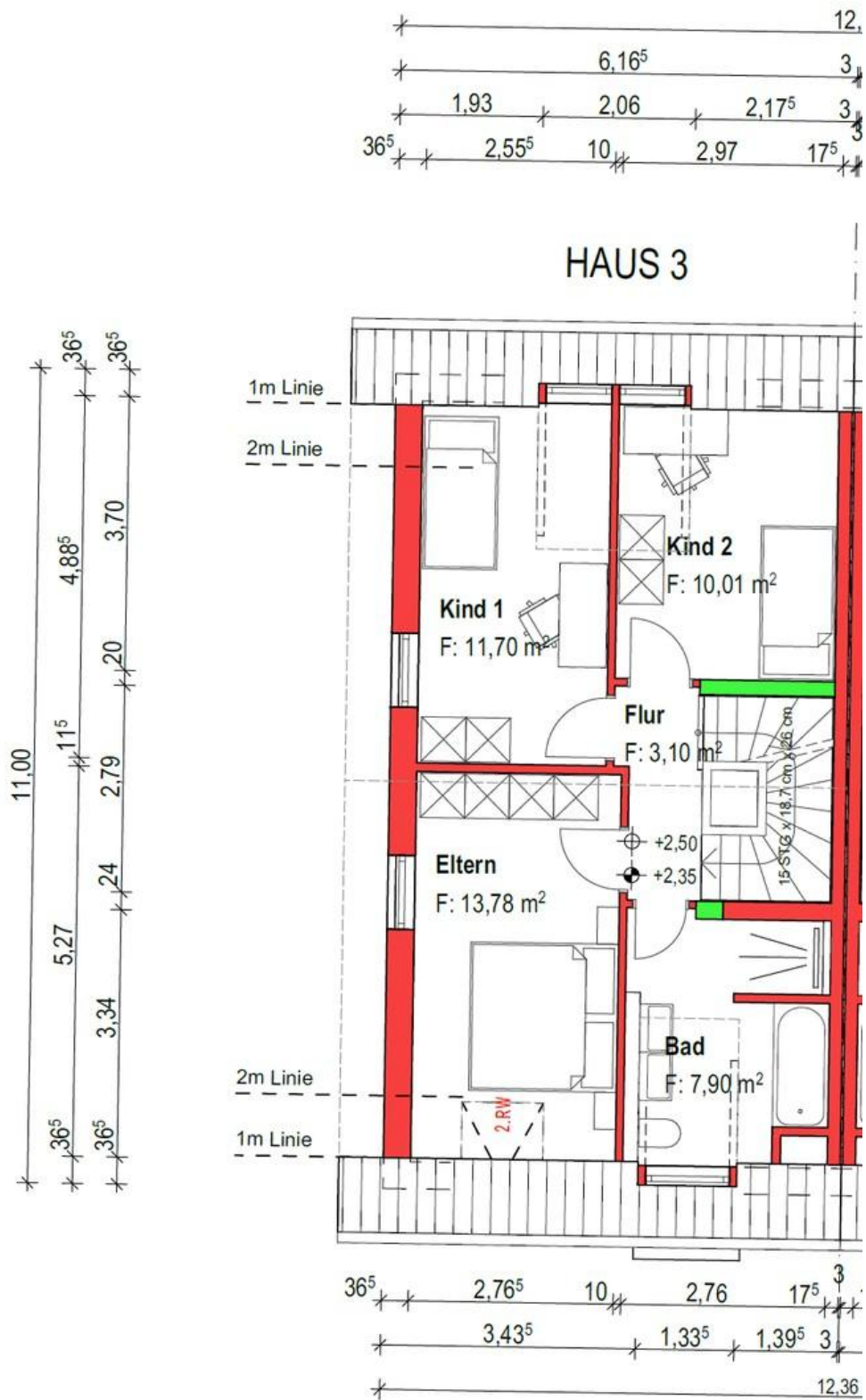
Exposé - Galerie



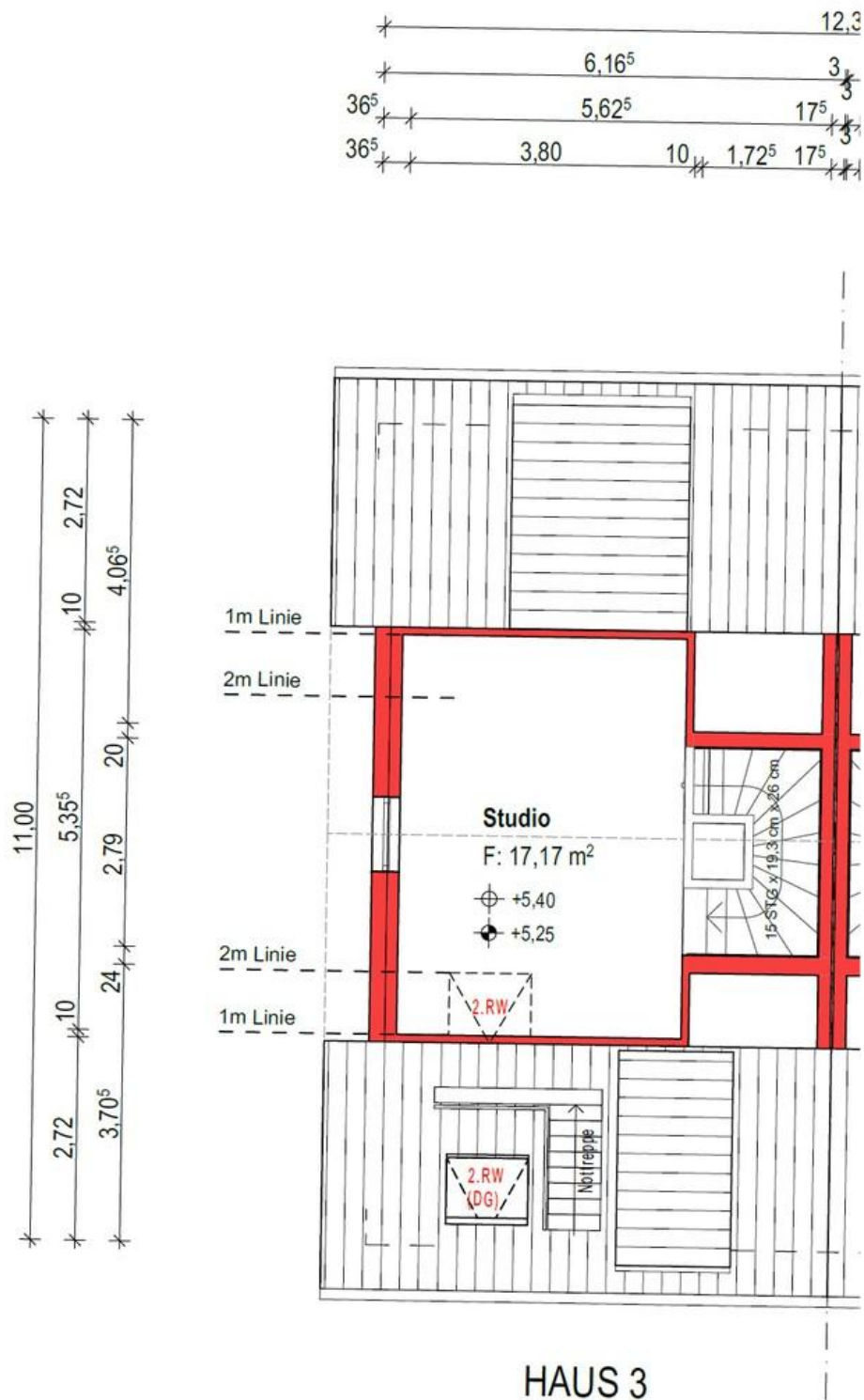
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

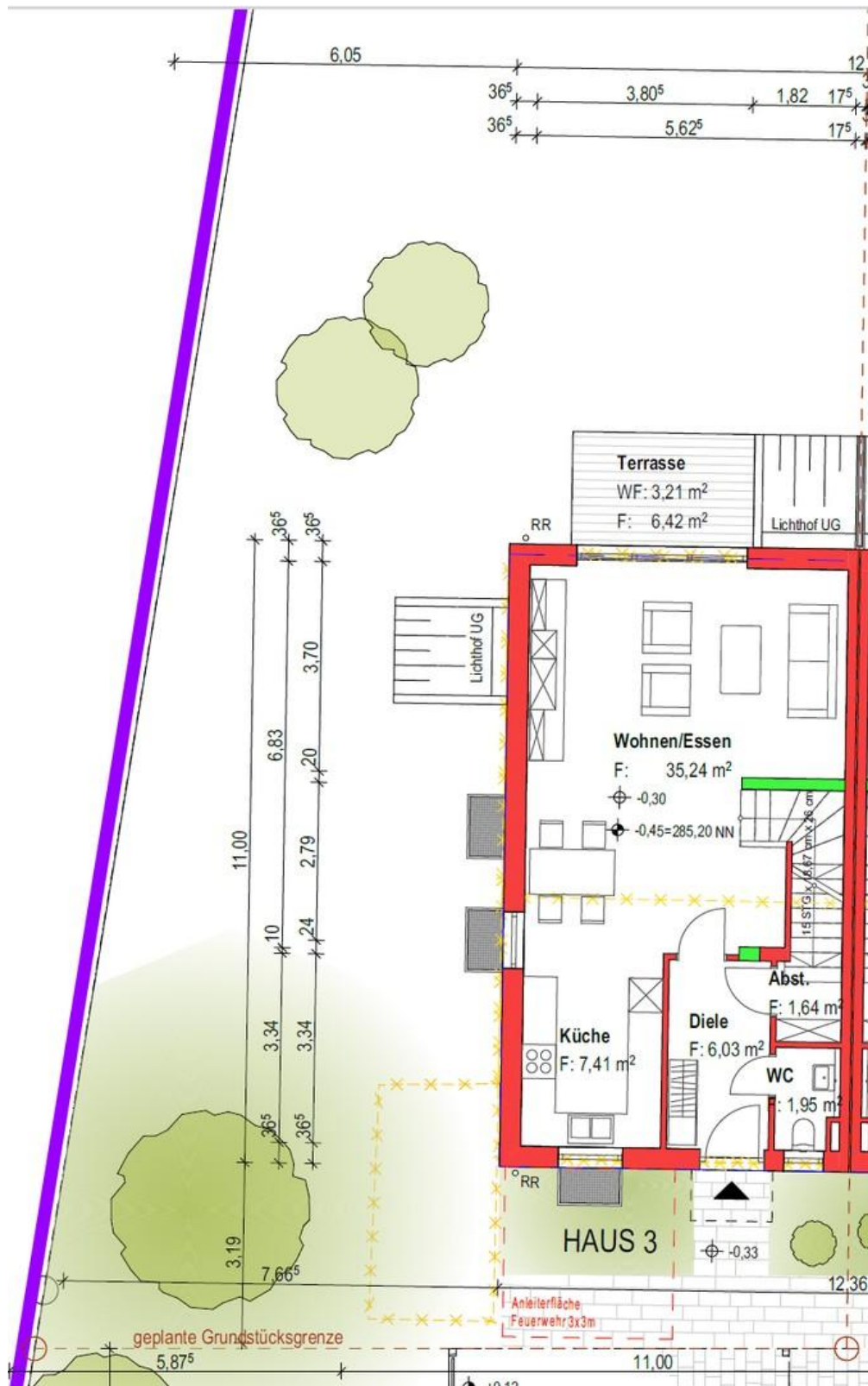


Exposé - Grundrisse



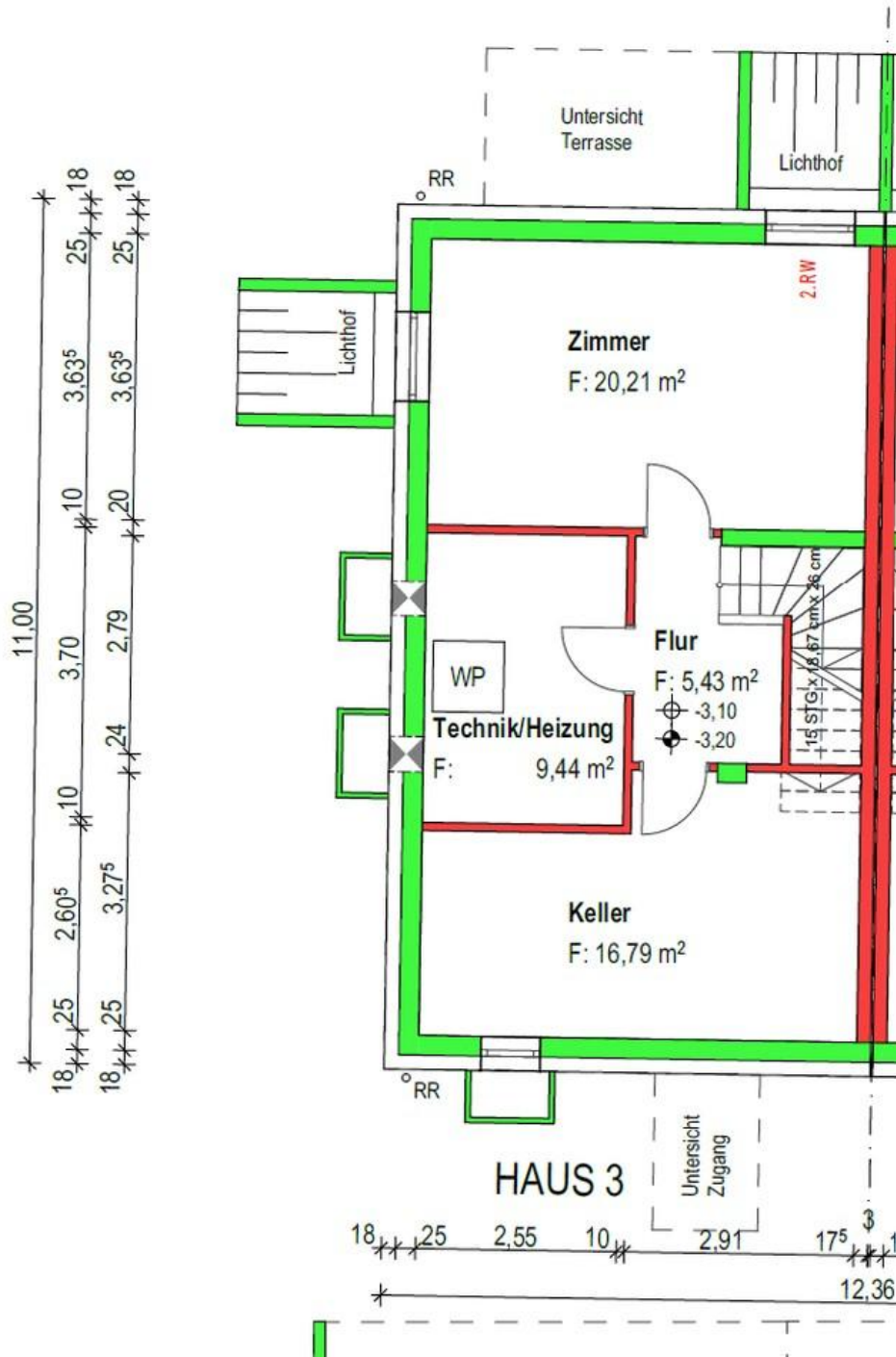
Dachspitz

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

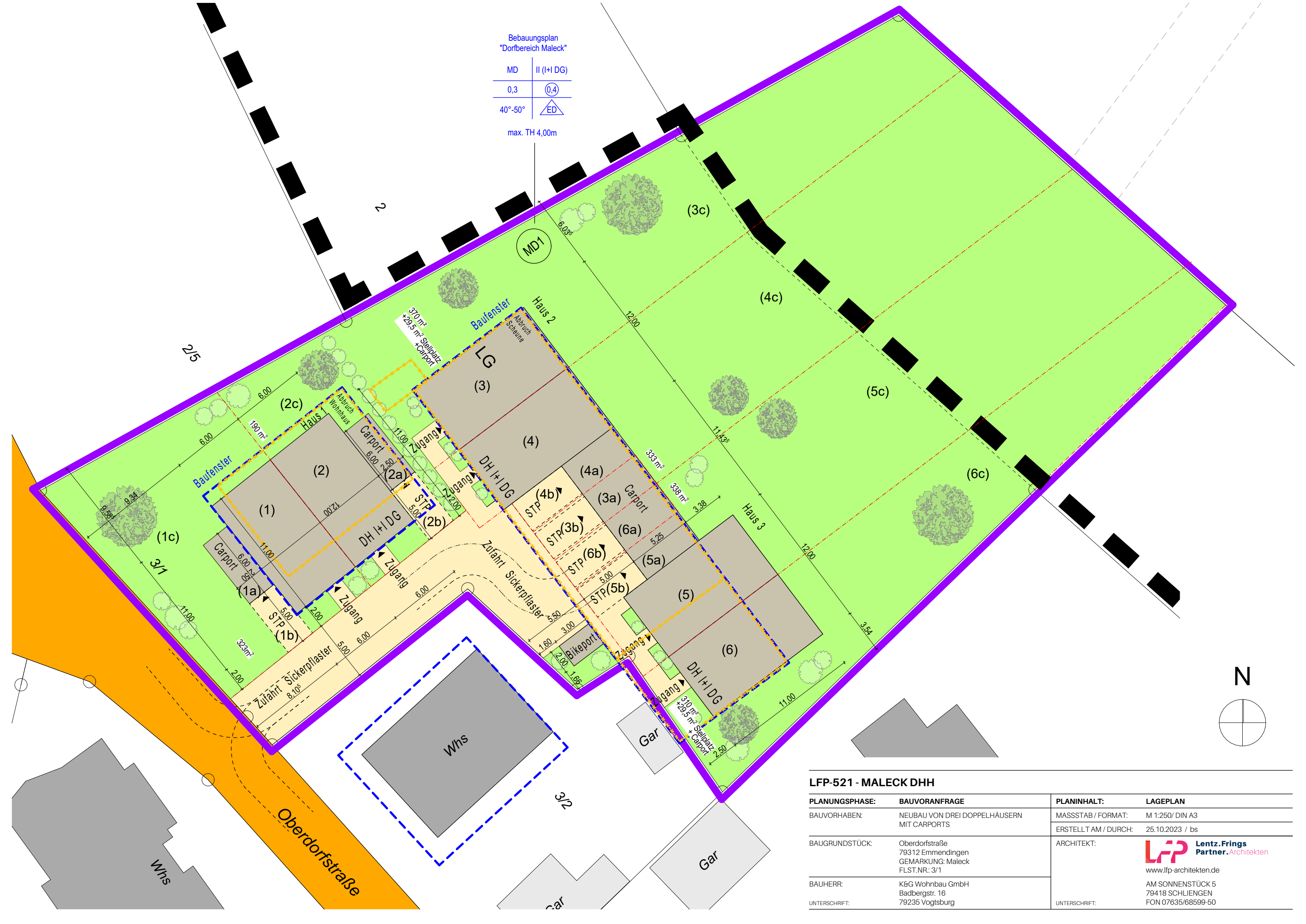
The drawing is a detailed architectural cross-section of a house, labeled 'HAUS 1' at the bottom. It shows the existing structure and proposed modifications. Key features include:

- Roof Structure:** A gabled roof with a central ridge. The left slope is labeled 'DN 40°' and the right slope 'DN 15°'. A 'PV-Anlage' (solar panel system) is shown on the left slope. The roof structure is divided into '1m Linie' and '2m Linie' sections. A 'Spielebene' (play level) is indicated in the attic space.
- Ground Levels:** The existing ground level is marked as 'best. Gel. -0.05'. The proposed ground level is marked as 'FH +9.56' and 'TH +5.725'.
- Interior Levels:** The drawing shows three main levels: 'DG' (Dachgeschoss, attic), 'EG' (Erdgeschoss, ground floor), and 'UG' (Untergeschoss, basement). The 'UG' level is highlighted with a green outline.
- Dimensions:** The total height of the house is 8.615. The height of the ground floor is 4.00. The height of the basement is 2.50. The height of the attic is 2.95. The height of the basement is 2.50. The height of the basement is 2.50. The height of the basement is 2.50.
- Structural Elements:** The drawing shows the roof, walls, and floor. A yellow dashed line indicates the 'Abbruch Wohnhaus' (demolition of the existing house). The drawing is titled 'HAUS 1' at the bottom.

Schnitt

Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Ansichten 1
3. Ansichten 2

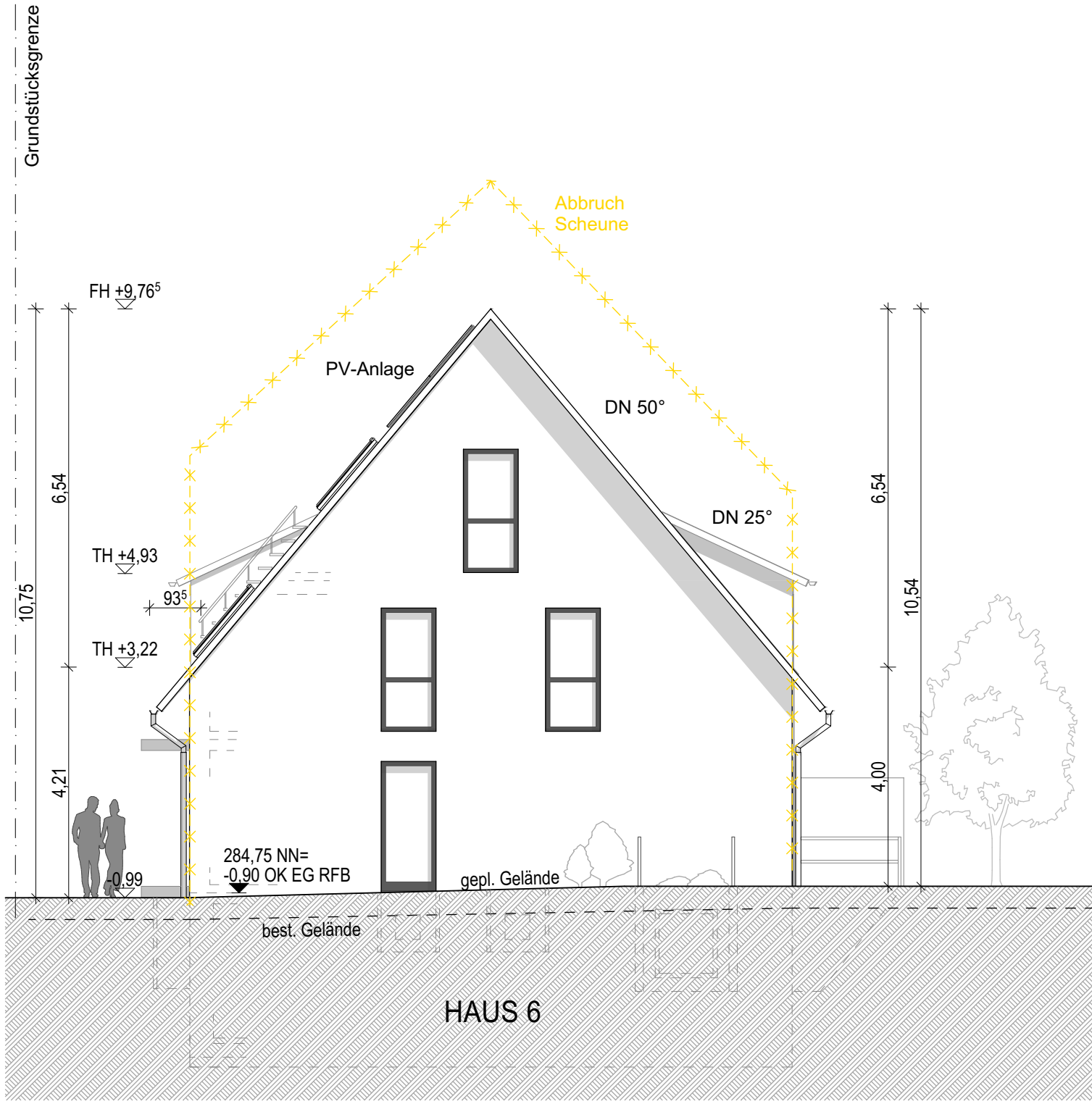


Bebauungsplan
"Dorfbereich Maleck"

MD	II (I+I DG)
0,3	0,4
40°-50°	ED

max. TH 4,00m

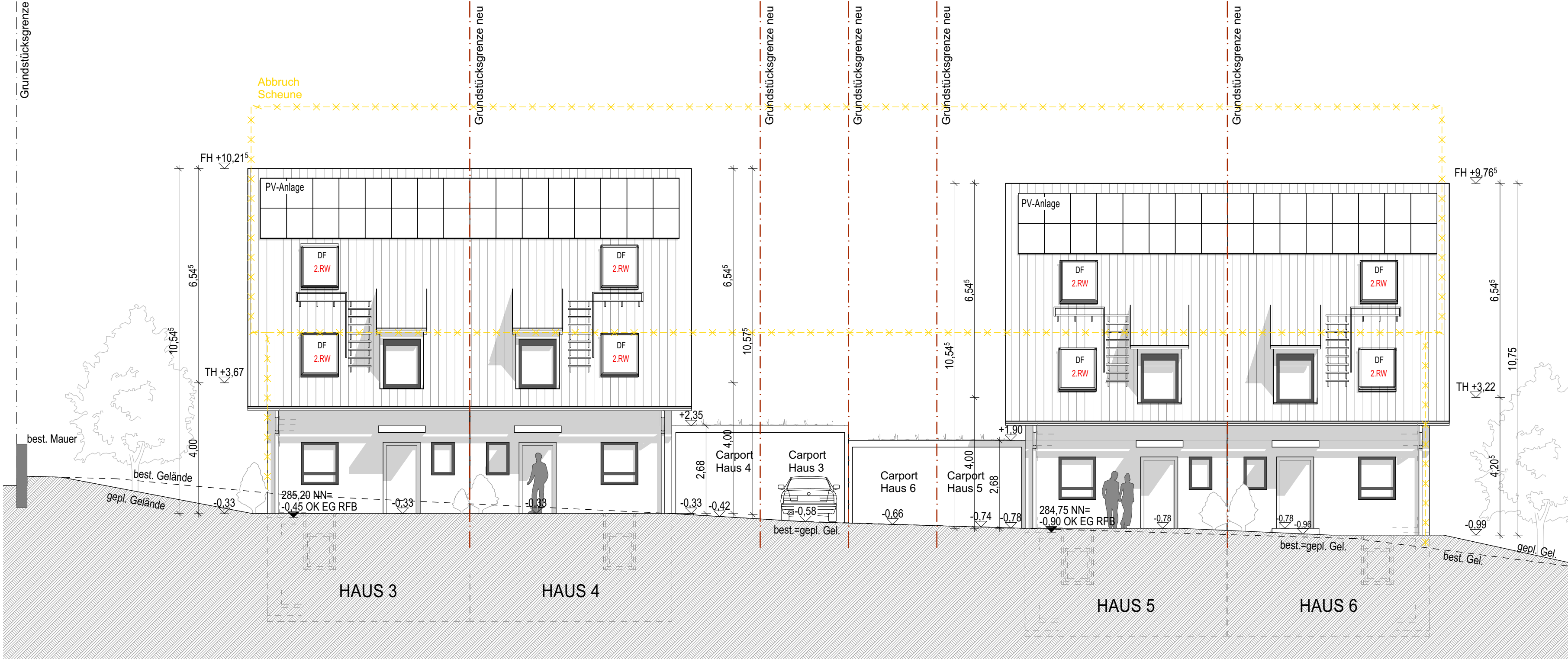
LFP-521 - MALECK DHH			
PLANUNGSPHASE:	BAUVORANFRAGE	PLANINHALT:	LAGEPLAN
BAUVORHABEN:	NEUBAU VON DREI DOPPELHÄUSERN MIT CARPORTS	MASSSTAB / FORMAT:	M 1:250/ DIN A3
		ERSTELLT AM / DURCH:	25.10.2023 / bs
BAUGRUNDSTÜCK:	Oberdorfstraße 79312 Emmendingen GEMARKUNG: Maleck FLST.NR.: 3/1	ARCHITEKT:	LFP Lentz.Frings Partner.Architekten www.lfp-architekten.de
BAUHERR:	K&G Wohnbau GmbH Badbergstr. 16		
UNTERSCHRIFT:	79235 Vogtsburg		
		UNTERSCHRIFT:	AM SONNENSTÜCK 5 79418 SCHLIENGEN FON 07635/68599-50



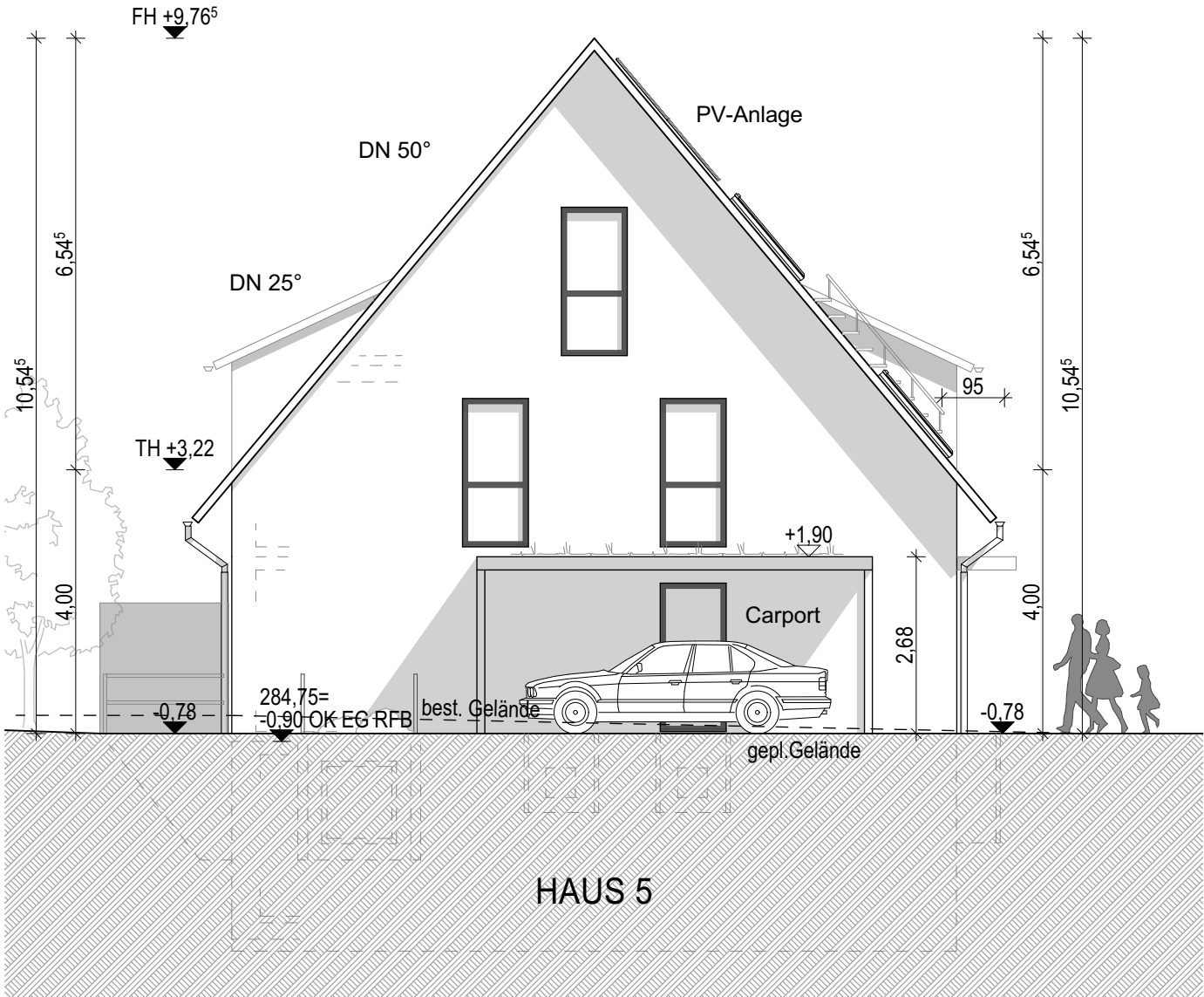
ANSICHT SÜD-OST, HAUS 6



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-WEST, HAUS 5

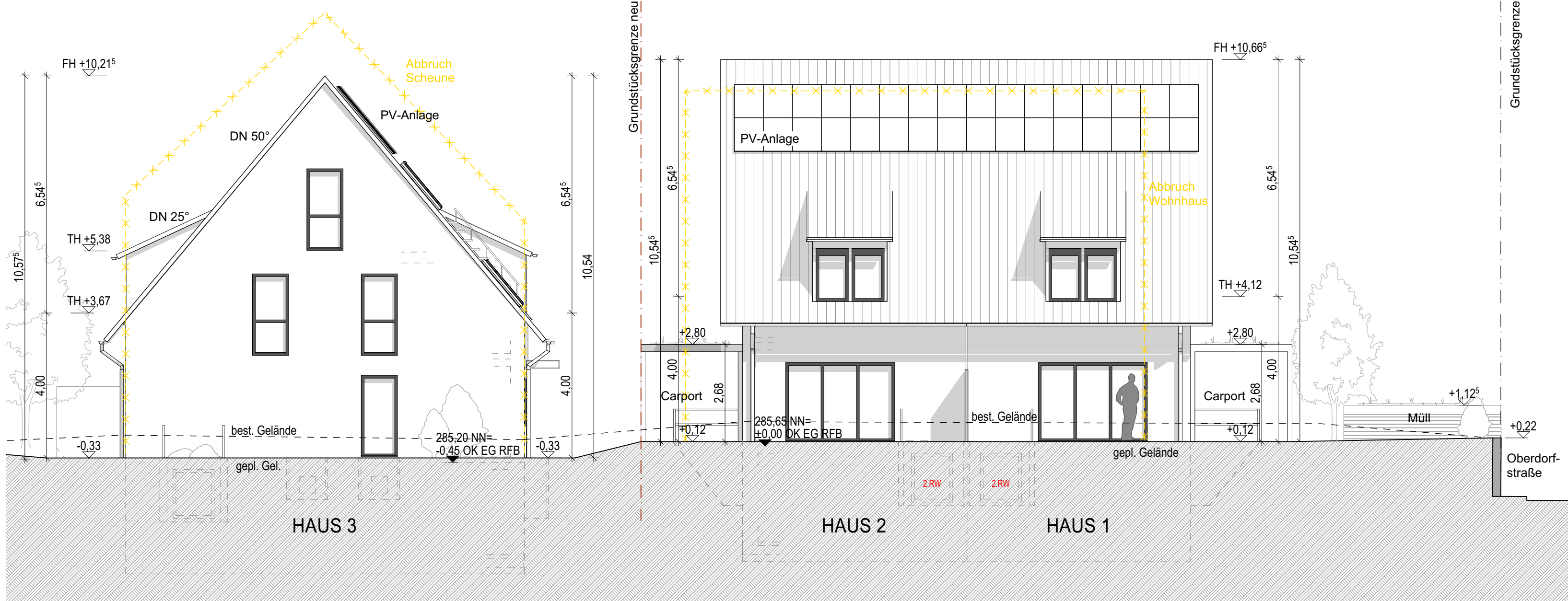
LEGENDE BAUSTOFFE:

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

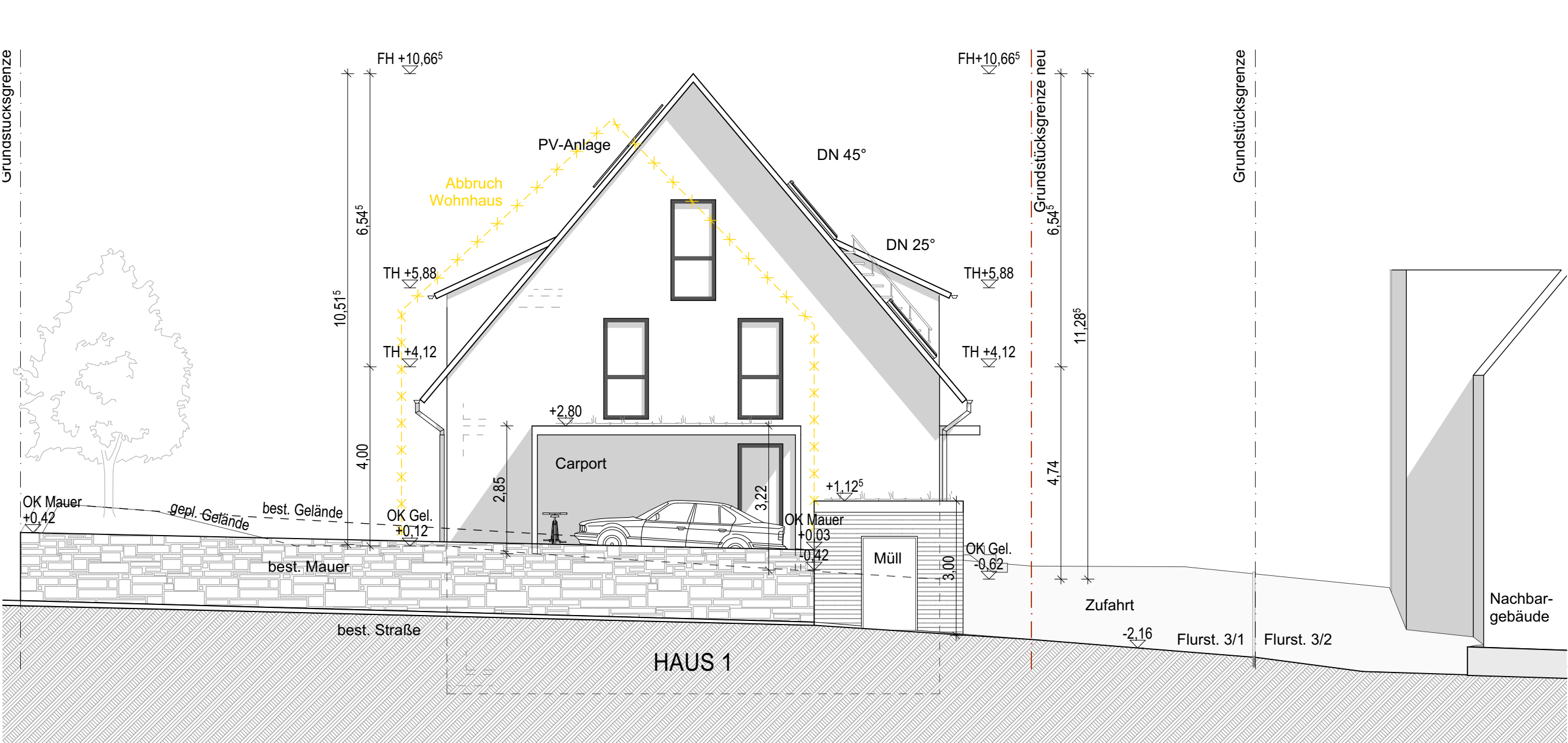
MALECK DHH

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
PLANUNGSPHASE:	EINGABEPLANUNG
PLANINHALT:	ANSICHTEN

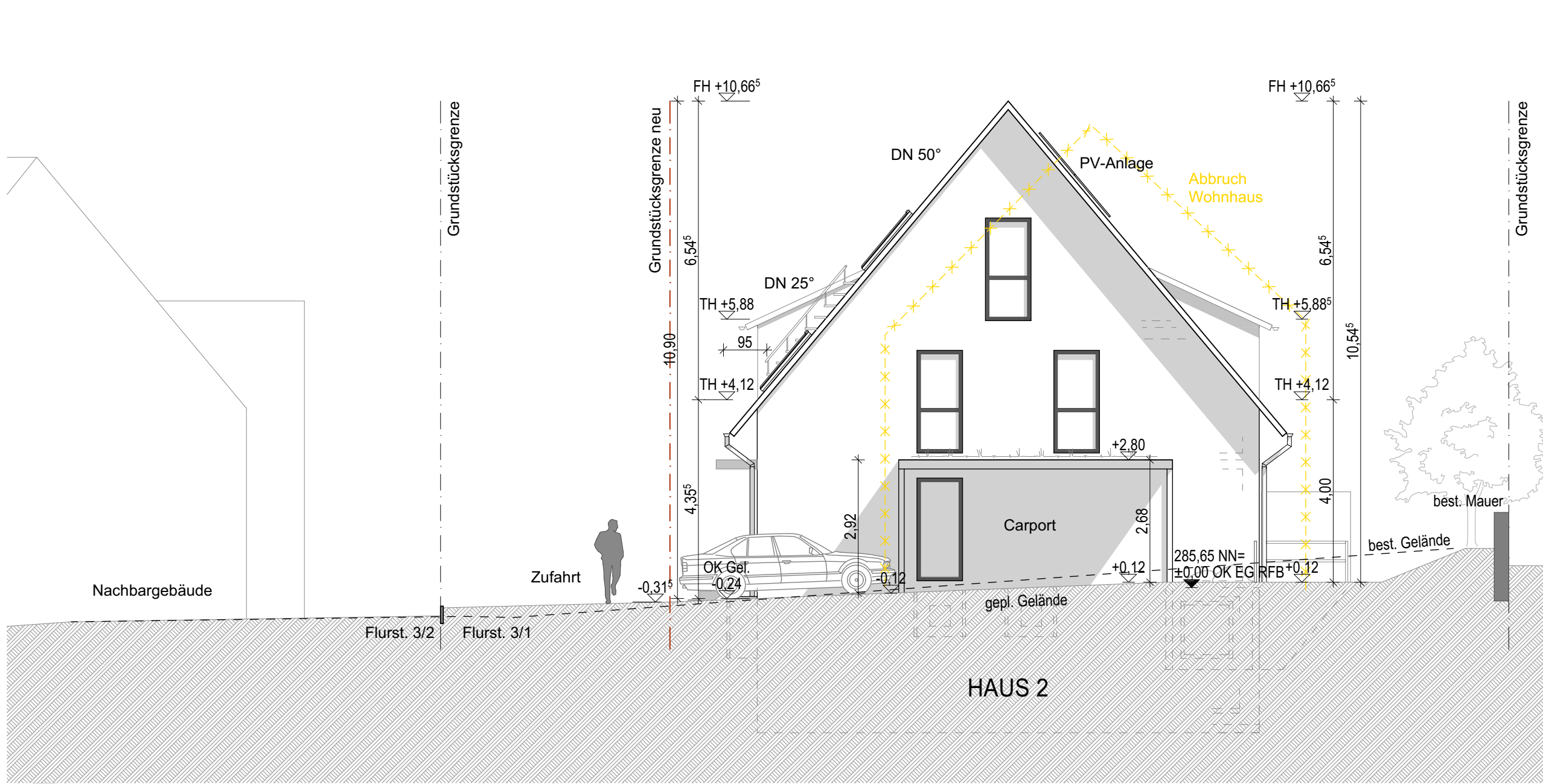
MASSSTAB: 1:100	FORMAT: DIN A1	PLAN-NR.: G.06.2
±0,00=285,65 üNN	GEZ: bs	DATUM: 15.04.24



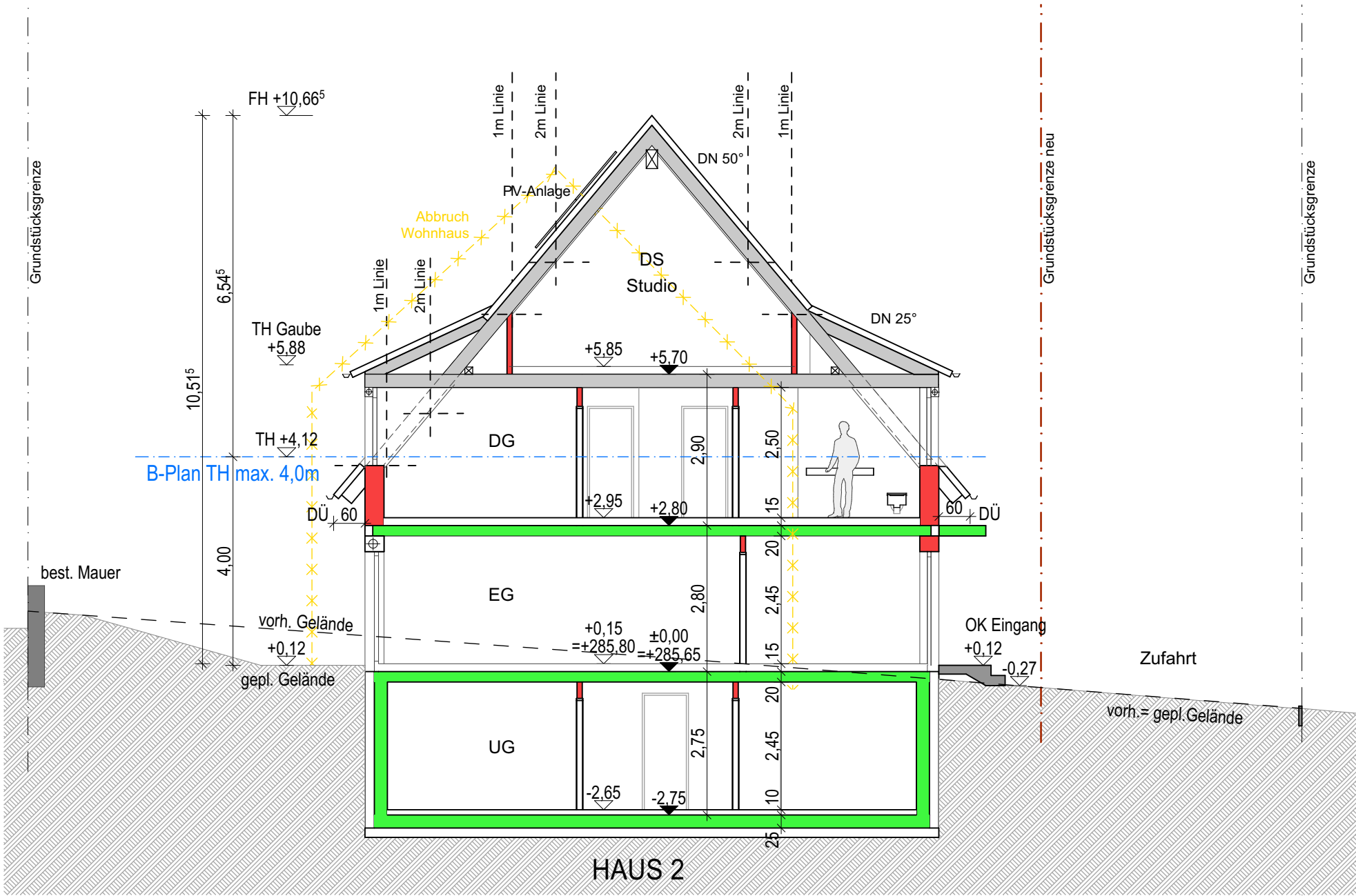
ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-WEST VON STRASSE

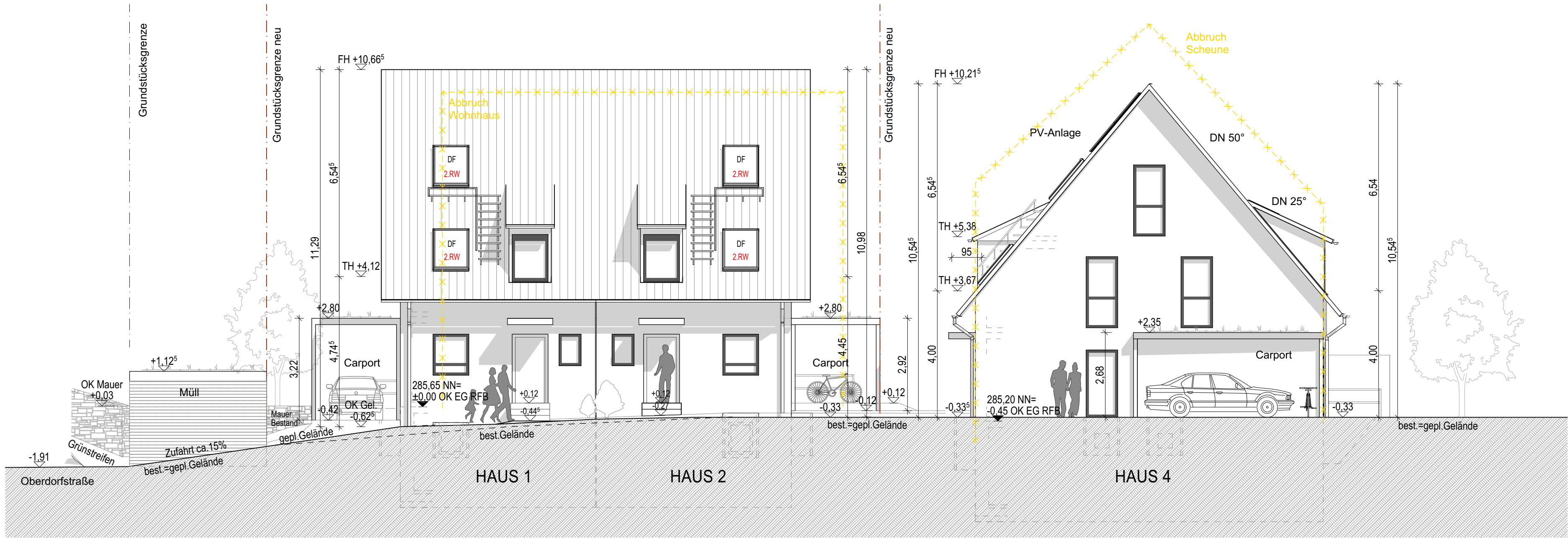


ANSICHT NORD-OST



SCHNITT A-A

LEGENDE BAUSTOFFE:	
	Stahlbeton
	Mauerwerk
	bestehendes Bauteil (schwarz/grau)
	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	
MASSTAB: 1:100	FORMAT: DIN A1	PLAN-NR.: G.06.1
±0,00=285,65 üNN	GEZ: bs	DATUM: 15.04.24
ARCHITEKT:		
UNTERSCHRIFT:		