

# Exposé

## Einfamilienhaus in Badenweiler

### Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage



Objekt-Nr. OM-358807

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **630.000 €**

79410 Badenweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	522,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	205,10 m²	Carports	1
Nutzfläche	97,03 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in zentraler Lage von Badenweiler auf einem komplett eingezäunten Grundstück. Das Objekt befindet sich in sehr gutem Zustand und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf drei Etagen.

Alle Räume sind an die zentrale Staubsauganlage angeschlossen. Die Holzsparsenfenster werden stilecht ergänzt mit Holzfensterläden. Das neu mit Tonziegeln eingedeckte Dach ist wärmegeämmt. Alle Blechnerarbeiten wurden in Kupfer ausgeführt.

Im Erdgeschoß befindet sich eine separat zugängliche Einheit, die als Büro oder voll ausgestattete Einliegerwohnung genutzt werden kann. Zwei Räume, eine geräumige Küche und ein modernes Bad mit Dusche und Sauna stehen hier zur Verfügung. Die Fenster verfügen über elektrische Jalousien. In dieser Etage befindet sich ein großer, direkt zur Gartenseite hin weit zu öffnender Raum, der perfekt geeignet wäre für Heimwerker, für Bastler oder für Handwerker, die sich hier eine Werkstatt einrichten möchten. Auch als privater Fitnessraum, als gesellige Hausbar und für viele weitere Zwecke geeignet! Perfekt auch, um das Wohnmobil nah bei sich zu haben!

Die Hauptwohnung wird durch den eigenen Zugang erreicht und erstreckt sich über zwei Etagen vom 1. Obergeschoß ins Dachgeschoß.

Auf fast 60 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein beachtlicher Wohn-Essbereich, der nahtlos in den mit Glasdach versehenen Wintergarten übergeht. Eine Küche mit integriertem Vorratsraum und ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Ein behaglicher Kachelofen und ein hochwertiger Einbauschrank runden das Angebot ab. Teilweise überdachte Terrassen und ein großer Balkon umschliessen die Wohnflächen und erweitern im Sommer die Etage mit mediterran anmutenden Sitzplätzen.

Über das Treppenhaus gelangt man in den dazugehörigen Schlafbereich im Dachgeschoß, der mit zwei Zimmern und einem großen Wohlfühlbad mit Wanne und Dusche alle Annehmlichkeiten bietet.

Zusätzlich befindet sich ein weiteres WC im Aussenbereich (damit gehören 2 separate Gäste-WCs zum Objekt).

Alle WCs können wahlweise mit Regenwasser oder über das öffentliche Wassernetz betrieben werden.

Eine 8000 l-Zisterne mit Wasserwerk sorgt für Wasservorräte auch in heißen Sommern.

Nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt liegt der lebenswerte Ortskern von Badenweiler.

Das Haus ist bezugsfrei!

## Ausstattung

- hochwertige Klappläden aus Holz und teilweise elektrische Jalousien
- zentrale Staubsauganlage
- ursprüngliches Baujahr: 1938 / energetische Sanierung: 2002 / neue Gas-Heizung von 2019 mit Pufferspeicher und Solarunterstützung
- Fussbodenheizung in der Hauptetage
- zusätzliches WC im Aussenbereich
- alle WCs können wahlweise mit Regenwasser oder über das öffentliche Wassernetz betrieben werden
- 8000 l-Zisterne mit Wasserwerk
- integrierter großer Bereich für Wohnmobil, Werkstatt, privaten Fitnessraum usw.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage mit bester Infrastruktur:

Bushaltestelle: ca. 450 m (Linienbus von/nach Müllheim)

Kindergarten: ca. 1,6 km

Grundschule: ca. 1,1 km

Kurpark: ca. 500 m

Thermalbad: ca. 550 m

Park der Sinne: ca. 1,2 km

Autobahnanschluss A5: ca. 10 km

Flugplatz Basel/Mulhouse: ca. 50 km

Vielseitige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Optiker, Ärzte, Apotheken, Kulturangebote und Spielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Objekt.

**Lage**

In direkter Nachbarschaft des Objektes befinden sich freistehende Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in lockerer Bebauung inmitten von Gärten und viel Grün.

Unweit des Hauses beginnt der Wald, der sich von Badenweiler zum Hochblauen, dem „Hausberg“ des Markgräflerlandes mit 1165 m Höhe, hinzieht.

Badenweiler liegt idyllisch bis spektakulär eingebettet in den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes mit Blickrichtung in die Rheinebene und die Vogesen auf der dahinter liegenden französischen Rheinseite. Schon von weitem ist die Burgruine sichtbar.

Basel in der Schweiz ist in 40 Minuten erreichbar, in derselben Entfernung Richtung Norden befindet sich Freiburg. Beide Städte bieten ein reichhaltiges Kulturangebot, Geschichte und reizvolle historische Stadtkerne.

In nur wenigen Fahrminuten erreicht man Müllheim, das städtische Zentrum des Markgräflerlandes mit allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr.

Unzählige und bis heute authentische Weindörfer bieten das ganze Jahr über reizvolle Ziele für Ausflüge.

Badenweiler ist weit über seine Grenzen hinaus bekannt für seine Cassiopeia Therme, die bereits zu Römerzeiten um das Jahr 70 als Thermalbad genutzt wurde. Heute sind die Ausgrabungsstätten dieser Zeit architektonisch reizvoll eingebettet in das Umfeld des Kurparks, der Hotels und Sanatorien.

Überall gegenwärtig zeigen sich Charme und Pracht vergangener Zeiten in schmucken Hausfassaden und imponierenden Prachtbauten.

Gleichzeitig bietet Badenweiler als Wohnort ein Leben eng angebunden an die Natur und die strukturreiche Kulturlandschaft mit Rebhängen, Streuobstwiesen und Wäldern mit gepflegten Wanderwegen.

Zu Fuß kann es losgehen auf die nächste Wanderung oder zum Bad im Thermalwasser.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



von Süden



Terrasse

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kachelofen mit Ofenbank

# Exposé - Galerie



Wintergarten von außen



Wintergarten innen

# Exposé - Galerie



Küche im Hauptgeschoss



Esszimmer Hauptgeschoss

# Exposé - Galerie



Vollbad Dachgeschoss



Naturgarten



Terassentür Klappläden

# Exposé - Galerie



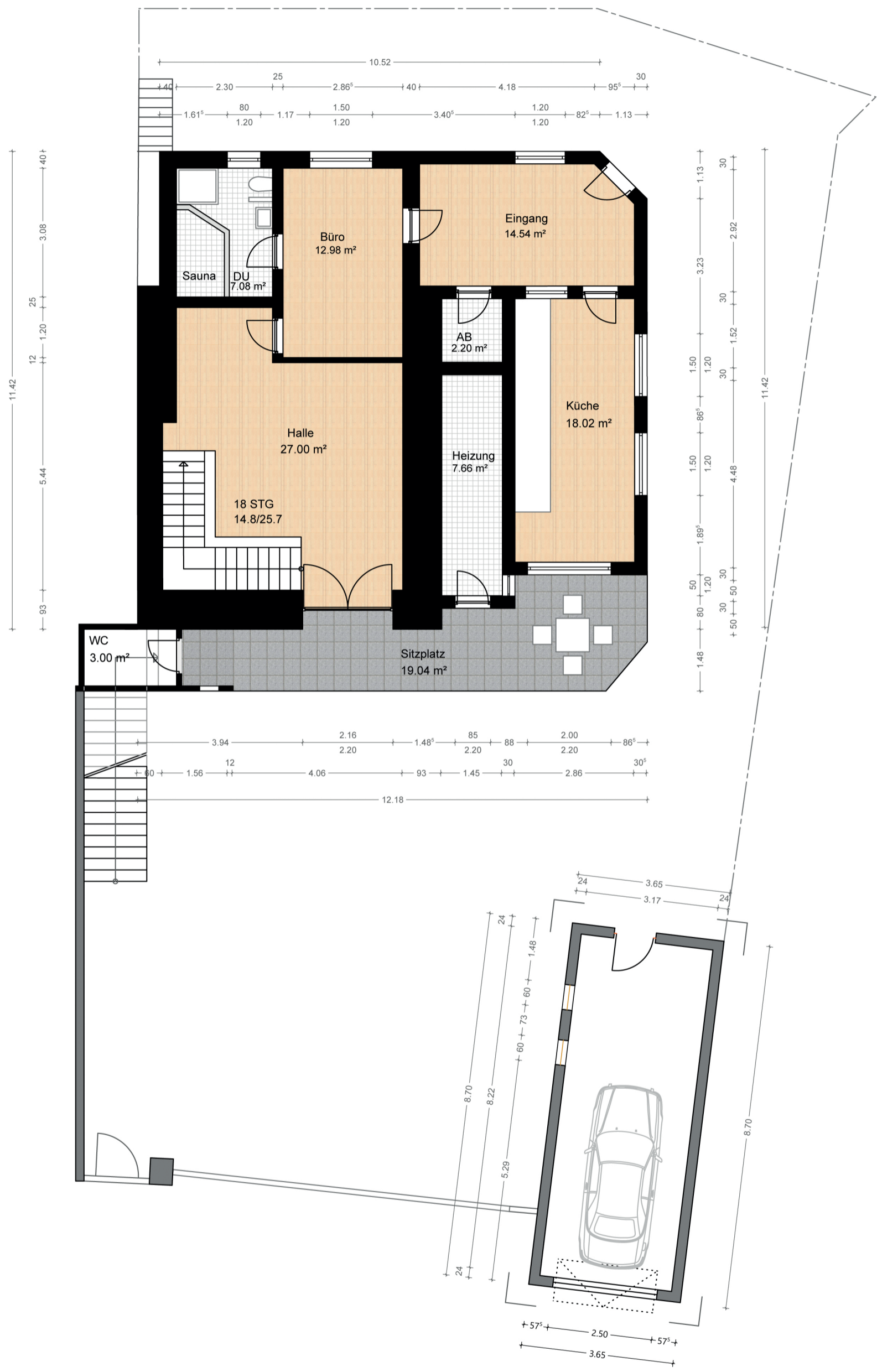
Freisitz Einliegerwohnung



Freisitz

# Exposé - Anhänge

1. EG
2. OG
3. DG



Grundriss Erdgeschoss  
Maßstab: 1:100

