

# Exposé

## Einfamilienhaus in Badenweiler

### Badenweiler zentrumsnah u. kernsaniert



Objekt-Nr. OM-367366

### Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Birgit Becker  
Telefon: 0761 3892620  
Mobil: 0179 1287079

Schwarzmattstr. 1  
79410 Badenweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1940
Grundstücksfläche	444,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	170,00 m²
Nutzfläche	100,00 m²
Energieträger	Holzpellets

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von außen hat das Haus den Charme aus den 1940 Jahren. Innen wurde es die letzten 3 Jahre liebevoll kernsaniert. Sie erhalten hier Neubaustandard. Alles wurde stil- und fachgerecht erneuert, Leitungen, Rohre, Wände, Raumaufteilung, Fußboden-Pelleteheizung, Innendämmung, 2 Bäder, 1 Gäste-WC, Dachdämmung - Dach-Ausbau vorbereitet. Lediglich die Kunststofffenster von Weru wurden bereits 2006 eingebaut. Ein Doppelwaschbecken im EG-Bad wurde noch nicht montiert, ist aber vorhanden. Sollten sie dieses so haben wollen, dann ist es schnell installiert und sie können mit Ihrer Familie noch vor Weihnachten einziehen.

## Ausstattung

Die Ausstattung innen hat Neubaustandard. Auf Anfrage erhalten sie eine Auflistung der getätigten Sanierung im Haus.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

FinEST GmbH

Immobilien Wertgutachten Baufinanzierung

Nußmannstr. 5, 79098 Freiburg

Tel.: +49 (0) 761 / 38 92 62 - 0. Fax: +49 (0) 761 / 38 92 62 - 26

eMail: kontakt@finest-gmbh.de

Geschäftsführung: Birgit Becker.

701772 HR Freiburg. USt-IDN<sup>o</sup> DE 237998398;

Wir behandeln selbstverständlich alle Ihre Daten und Anfragen vertraulich.

## Lage

Badenweiler liegt idyllisch im Herzen des Markgräflerlandes und im südlichen Schwarzwald, auf 422 m ü.d.M.. Aufgrund des milden Klimas und der guten Luft darf die Gemeinde das Prädikat „Heilbad“ führen. In seiner bekannten Cassiopeia-Therme wird das reichhaltige Thermalwasser der hier entspringenden Quellen für vielfältige Anwendungen genutzt.

Heute zählt Badenweiler mit seinen ländlich-charmanten Ortsteilen knapp 4.500 Einwohner. Der 22 Hektar große Kurpark, vor mehr als 250 Jahren nach dem Vorbild englischer Parkanlagen angelegt, ist einer der baumartenreichsten Parks des Landes und lädt zu wunderbaren Spaziergängen ein. Von verschiedenen Aussichtspunkten genießen Sie einen herrlichen Blick über das Markgräflerland und die Rheinebene bis hinüber zu den Vogesen und auch die Schweiz und das Elsass sind in Sichtweite.

Der Kurort ist mit dem öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Es gibt keine eigene Bahnanbindung, aber der Bahnhof Müllheim (Regionalzug) ist gut erreichbar und von dort aus gibt es eine Linienbusverbindung nach Badenweiler. Die Autobahn A5 ist ebenfalls in der Nähe, mit der Ausfahrt Müllheim-Neuenburg-Badenweiler.

Die Lage der angebotenen Immobilie liegt zentral und dennoch ruhig. In 4 Gehminuten sind sie im historischen Zentrum von Badenweiler mit den mondänen Bauten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Straßenansicht



# Exposé - Galerie



Südseite



Terrasse



# Exposé - Galerie



Treppe v. Terrasse zum Garten



Westseite



# Exposé - Galerie



Entree



Gaste WC EG



offene Küche zum Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen Essen



Schlafen EG m. integrie. Bad



# Exposé - Galerie



Entree mit Treppe



Flur OG



# Exposé - Galerie



Duschbad/WC OG



1. Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafz. OG m. Einbauschr.



3. Schlafzimmer OG



# Exposé - Galerie



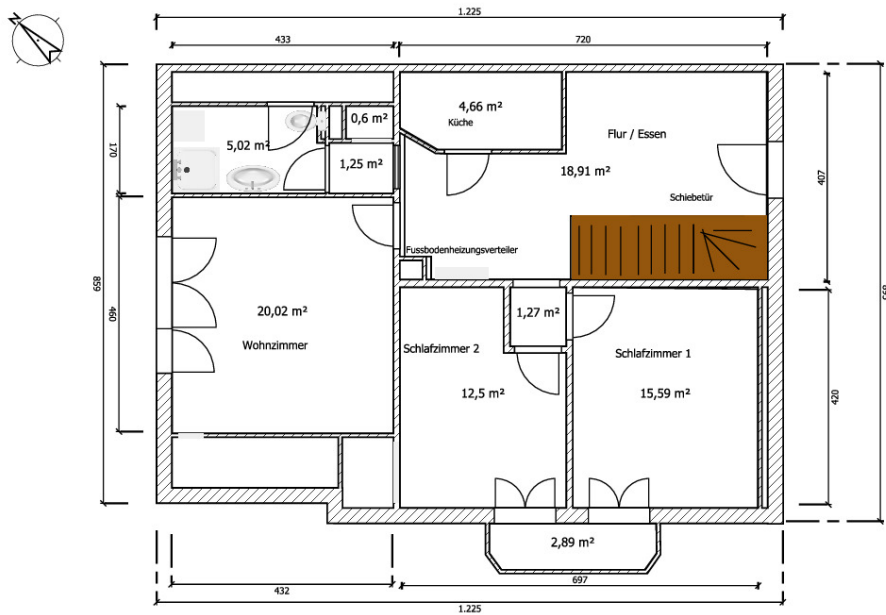
ETA Pelletheizung + WWSpeicher

# Exposé - Grundrisse

Wohnhaus 79410 Badenweiler Schwarzmattstraße 1

Sanierung in 2025 abgeschlossen

## OBERGESCHOSS





# Exposé - Grundrisse

Wohnhaus 79410 Badenweiler, Schwarzmattstraße1

Sanierung 2025 abgeschlossen

## ERDGESCHOSS

