

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waldkirch

### 4,5 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Traumgarten



Objekt-Nr. OM-411989

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Tirza Bergis

79183 Waldkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                   |             |                 |
|---------------|-------------------|-------------|-----------------|
| Baujahr       | 1978              | Zustand     | gepflegt        |
| Etagen        | 1                 | Badezimmer  | 1               |
| Zimmer        | 4,50              | Etage       | Erdgeschoss     |
| Wohnfläche    | 152,00 m²         | Garagen     | 2               |
| Nutzfläche    | 70,00 m²          | Stellplätze | 2               |
| Energieträger | Strom             | Heizung     | Fußbodenheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |             |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 4,5-Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Waldkirch-Kollnau in bevorzugter Wohnlage, mit unverbaubarem Blick auf Kollnau, Waldkirch und den Kandel. Das Gebäude umfasst drei Wohneinheiten. Das gesamte Grundstück beträgt 1.109 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wurde 1979 als Flachdachbau fertig gestellt. 1992 erfolgte eine Aufstockung, mit der dritten Wohneinheit sowie umfangreiche Renovierungsmaßnahmen. Seither verfügt das Haus über ein Satteldach. Der Wintergarten wurde 1992 von den Vorbesitzern errichtet.

Sie erreichen die Wohnung über eine Außentreppe. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit Kachelofen, einen Wintergarten, eine Terrasse und einen sehr großen Garten mit altem Baumbestand und Platz für Ihre Ideen.

Ein Gäste-WC mit Duschmöglichkeit, sowie ein separates Badezimmer sind ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört eine große Doppelgarage und ein Stellplatz vor der Garage. Außerdem ein großer Kellerraum, der bisher als Büro genutzt wurde, da er Tageslicht hat.

Die Wohnung kann nach Vereinbarung besichtigt werden. Sie wartet auf neues Leben. Sowohl Kinder als auch Ihre Tiere sind im Haus herzlich willkommen.

Es handelt sich um einen Privatverkauf.

Bei Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigung Termins, rufen Sie mich gerne an oder senden mir eine E-Mail.

## Ausstattung

Ein barrierefreier Ausbau sollte über die vorhandene Doppelgarage, mittels eines Hauslifts möglich sein.

Die Erstellung einer PV Anlage wurde, durch weitere Miteigentümern des Hauses, bereits angedacht.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Lage

Waldkirch-Kollnau, gelegen im Schwarzwald, bietet eine reizvolle Umgebung mit guter Infrastruktur. Die Stadt verfügt über Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, und die umliegende Natur lädt zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 149,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



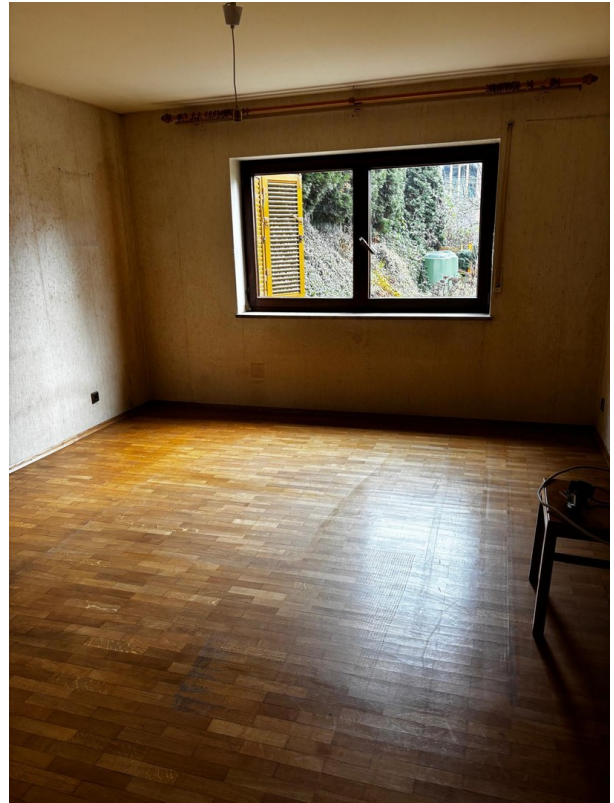
Esszimmer Zugang Küche



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Bad 2





# Exposé - Galerie



Podest Kellertreppe



Keller Werkraum

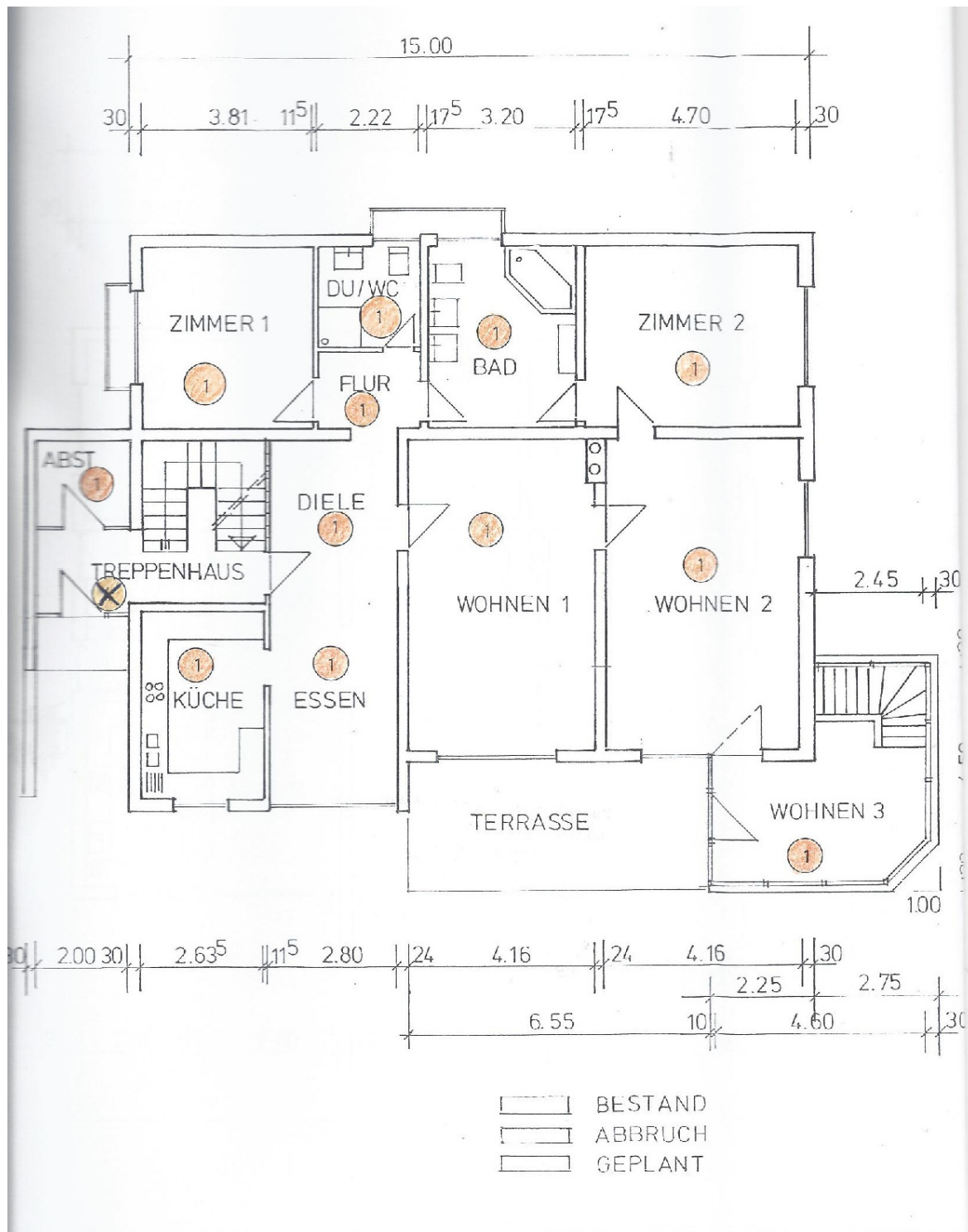


# Exposé - Galerie



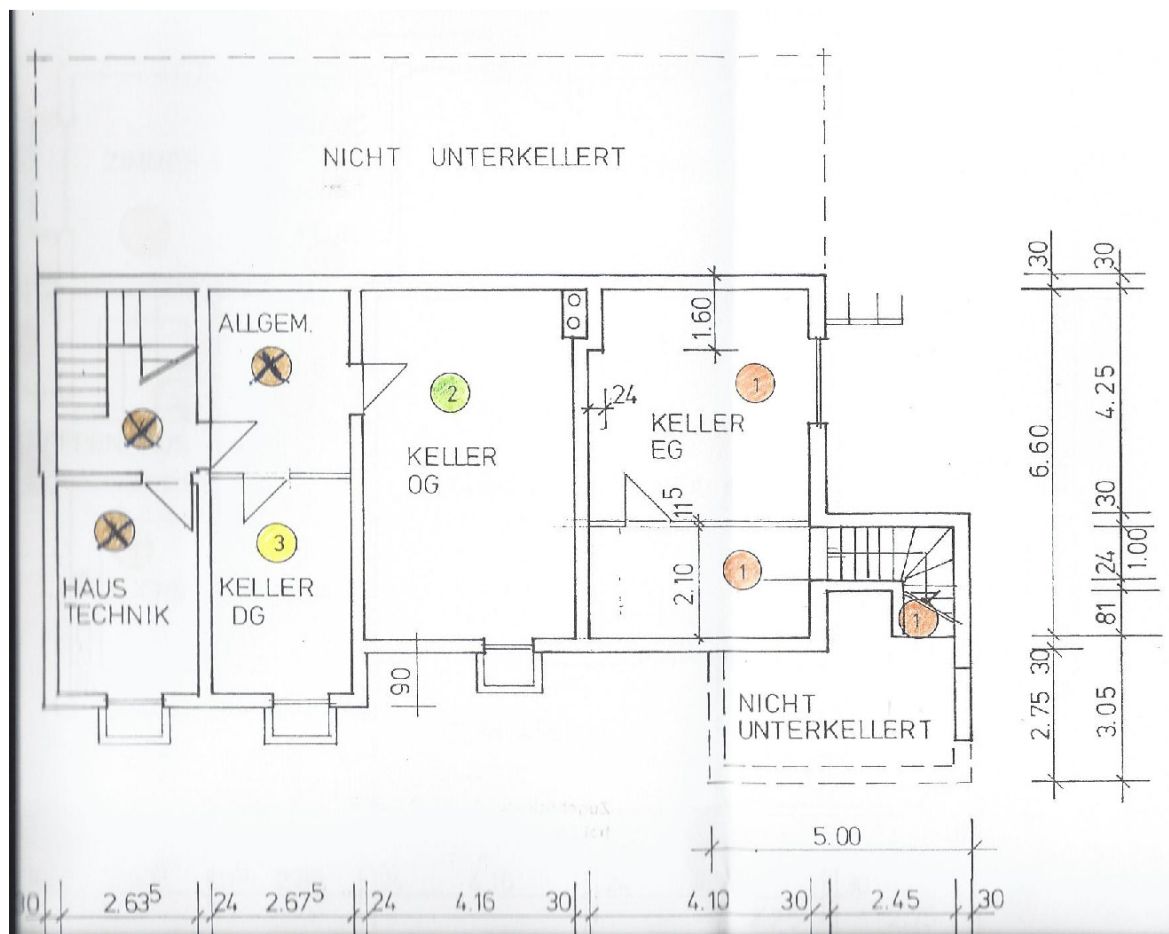
Keller Büro

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

