

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Staufen im Breisgau

### Sonnige DHH in Staufen im Breisgau



Objekt-Nr. OM-418378

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

79219 Staufen im Breisgau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	153,50 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	64,14 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sonnige Doppelhaushälfte bietet 153,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 186 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Zwei Terrassen ergänzen das Wohnen im Freien: eine im pflegeleichten Vorgarten, die zweite liegt geschützt hinter dem Haus und ist direkt von der Küche aus und durch's „Schöpfle“ erreichbar.

Das Leben im Haus spielt sich auf mehreren Ebenen ab: Essen und Wohnen, drinnen und draußen im Erdgeschoß, Schlafen wohnen und Wellness im OG und Hobby oder Arbeit unter dem Dach in einem außergewöhnlich geschnittenen Studio, das sich ideal als Atelier oder Homeoffice eignet. Wer getrennte Bereiche für Wohnen, Schlafen und Arbeiten schätzt, wird sich hier sehr wohlfühlen. Wer ebenerdiges Wohnen sucht, findet eher bei einem anderen Zuschnitt die passende Lösung.

Das „Schöpfle“ ist ein großer, überdachter Wirtschaftsraum. Er zieht sich ums Eck bis zur hinteren Terrasse und bietet viel Platz für Gartenmöbel, Kaminholz, Fahrräder und Mülltonnen. Im Sommer bleibt es hier angenehm schattig, beim unserem Garagenflohmarkt war es der kühlsste und entspannteste Platz.

Zustand:

Das Haus wurde in den letzten 11 Jahren durch ein befreundetes Paar bewohnt, die es liebevoll gepflegt haben. Es ist sofort bezugsfertig und bewohnbar - von kleinen Schönheitsreparaturen abgesehen.

Gleichwohl werden die neuen Eigentümer diverse Renovierungs- Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollen, um die Immobilie der aktuellen Zeit anzupassen. Die Höhe der Investition ist eine Frage von Geschmack und Anspruch.

## Ausstattung

Außen

Vor und hinter dem Schöpfle stehen Regenwasserbehälter. Sie werden über das Regenwasser der Überdachung zuverlässig gespeist und reichen in der Praxis gut aus, um Topfpflanzen rund ums Haus und den Vorgarten zu bewässern.

Das Schöpfle ist sehr großzügig dimensioniert und wurde als überdachter Wirtschaftsraum genutzt. Hier finden Gartenmöbel, Kaminholz, Fahrräder, Müllbehälter und vieles mehr Platz. Ein Fahrzeug passt ebenfalls hinein.

Innen

Der Windfang im Eingang Garderobe und bietet den Zugang zum Gäste-WC im Erdgeschoß. Der Raum mit Handwaschbecken und WC ließe sich zur einem Duschbad erweitern. Im Eingangsbereich, in der Diele und in der Küche liegen Keramikfliesen. Im Wohn und Essbereich ist Parkett verlegt.

Zur Ausstattung im Erdgeschoss gehören eine Vorratskammer, die Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine (Smeg) und Kühlschrank. Ein Gefrierschrank befindet sich im Vorratskeller. Im Wohnzimmer gibt es einen Holz Kaminofen.

Obergeschoss

Im Obergeschoss liegt Korkfußboden. Der kleinere der drei Schlafräume hat an der linken Wand vorbereitete Küchenanschlüsse, sie wurden bisher nicht genutzt. In diesem Raum befindet sich auch die Bosch Smart Home Steuerungseinheit zur Funkfernsteuerung der Heizkörperthermostate im Haus.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über ein großes Doppelwaschbecken, Badewanne und separate Dusche. Zusätzlich gibt es ein separates WC.

Dachgeschoss Studio

Im Dachgeschoss Studio liegt Linoleum. Eine kleine Teeküche mit Kühlschrank ergänzt den Bereich.

Keller

Drei große Kellerräume bieten viel Nutzfläche. In einem Raum befindet sich die Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung. Dort gibt es neben den Anschlüssen für Wasser, Strom und Gas auch Platz und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Im Kellerraum daneben befinden sich der Sicherungskasten mit digitalem Stromzähler, DSL Kabel und Telefonanschluss sowie Vorratsregale und der Gefrierschrank.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Eine der besten Lagen Staufens. Die ruhige Tempo 30 Zone wird bei schönem Wetter vor allem von Radfahrern und Spaziergängern genutzt. Im weiteren Verlauf endet die Straße als Wander- und Radweg ins nahe Münstertal.

Nur Minuten zu Fuß entfernt sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschule, Gymnasium, Förderschule, das Freibad, die Altstadt, Seniorenwohnstätten sowie Haltestellen für Bus und Bahn.

Parkmöglichkeiten gibt es in der Einfahrt, im Carport bzw. Schöpfle sowie entlang der Straße.

Der nächste Bach, der Gewerbebach, verläuft in sicherer Entfernung hinter den rückseitigen Gärten der gegenüberliegenden Häuserreihe auf der anderen Straßenseite.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,03 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Westseite

# Exposé - Galerie



Abendsonne



Einfahrt

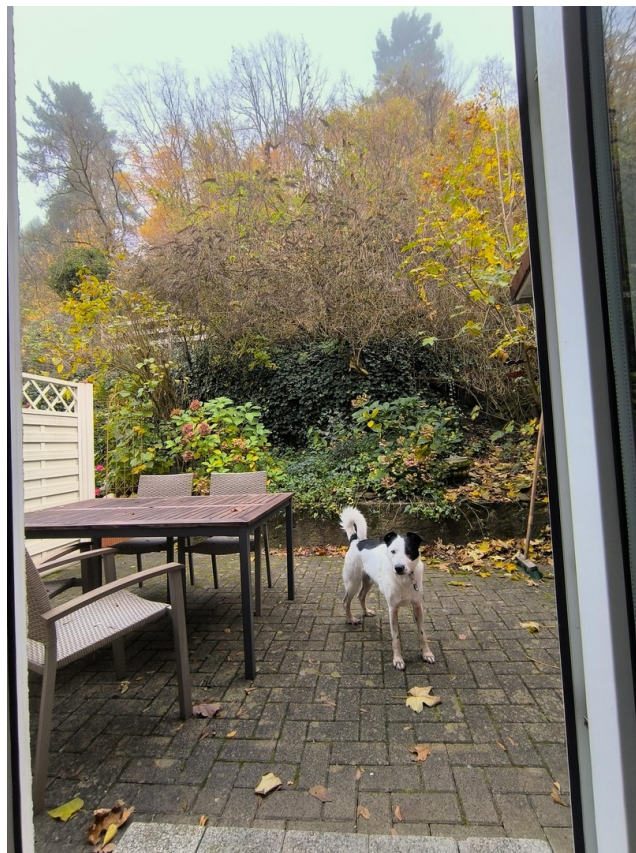


Gäste WC, EG

# Exposé - Galerie



Küche zur Terrasse, Ost



Terrasse, Ost

# Exposé - Galerie



Lese- /Esszimmer, EG



Diele, EG



Wohnzimmer, EG, Terrasse vorn

# Exposé - Galerie



Terrasse, vorn



Wohnzimmer, Kaminofen

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafraum OG, Süd-West



Ankleide-/Kinderzimmer, OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, OG Süd-Ost



Diele, OG

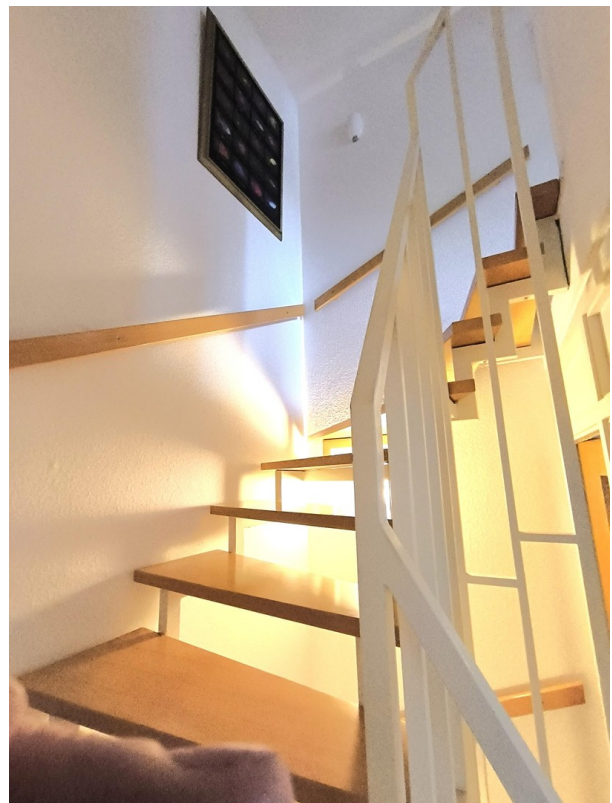
# Exposé - Galerie



Badezimmer, OG



WC, OG



Aufgang zum DG-Studio

# Exposé - Galerie



DG Studio, Nord



DG-Studio, Süd

# Exposé - Galerie



DG-Studio, Ost



DG-Studio, West

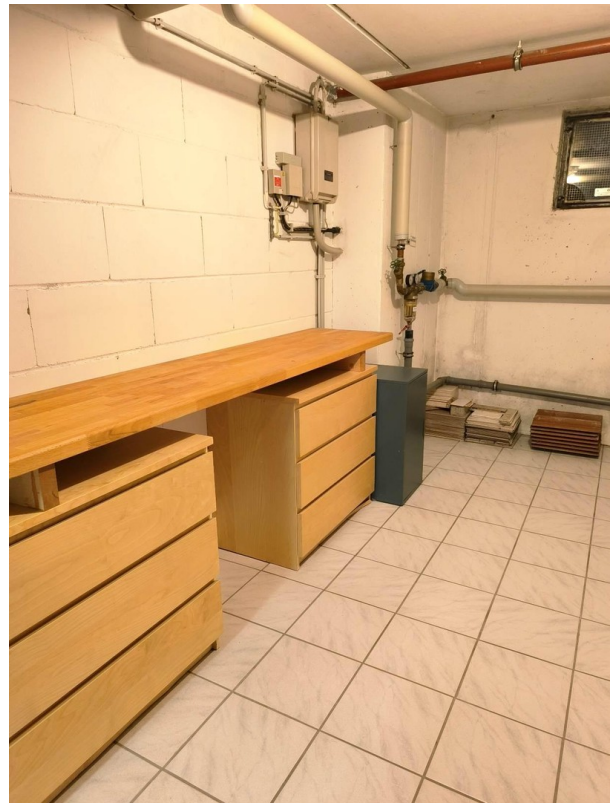
# Exposé - Galerie



DG-Studio, Teeküche



Heizungskeller/Waschraum



Heizungskeller/Waschraum

# Exposé - Galerie

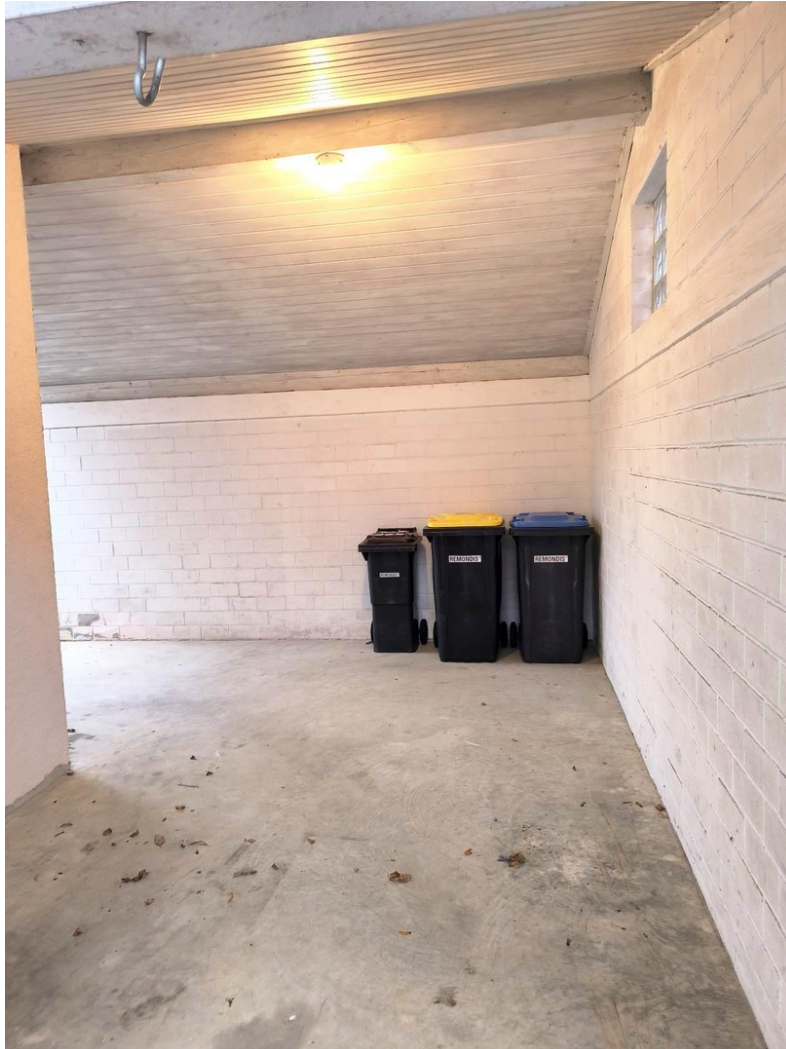


Vorratskeller



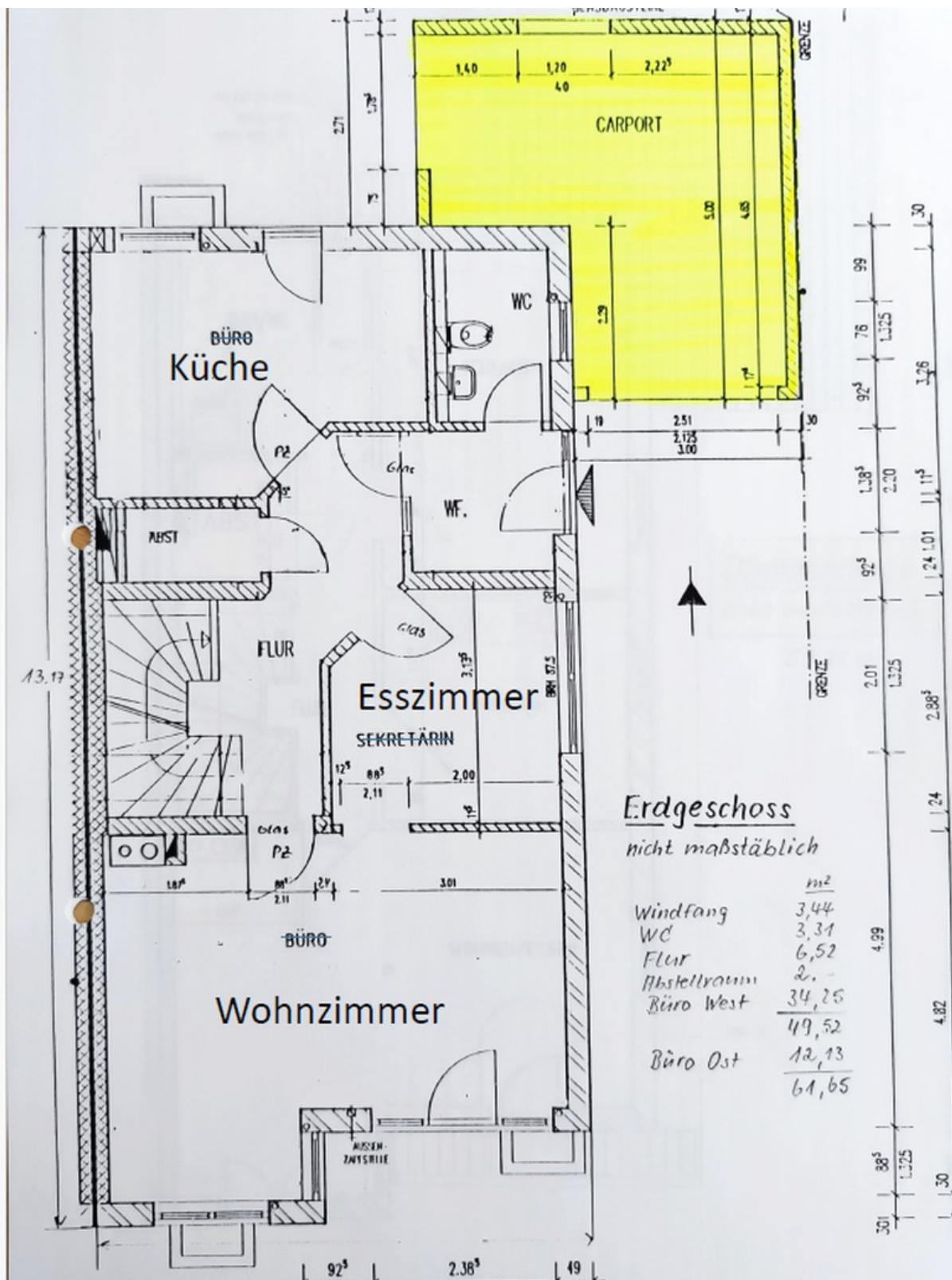
weiterer Keller

# Exposé - Galerie



Schöpfle/Carport

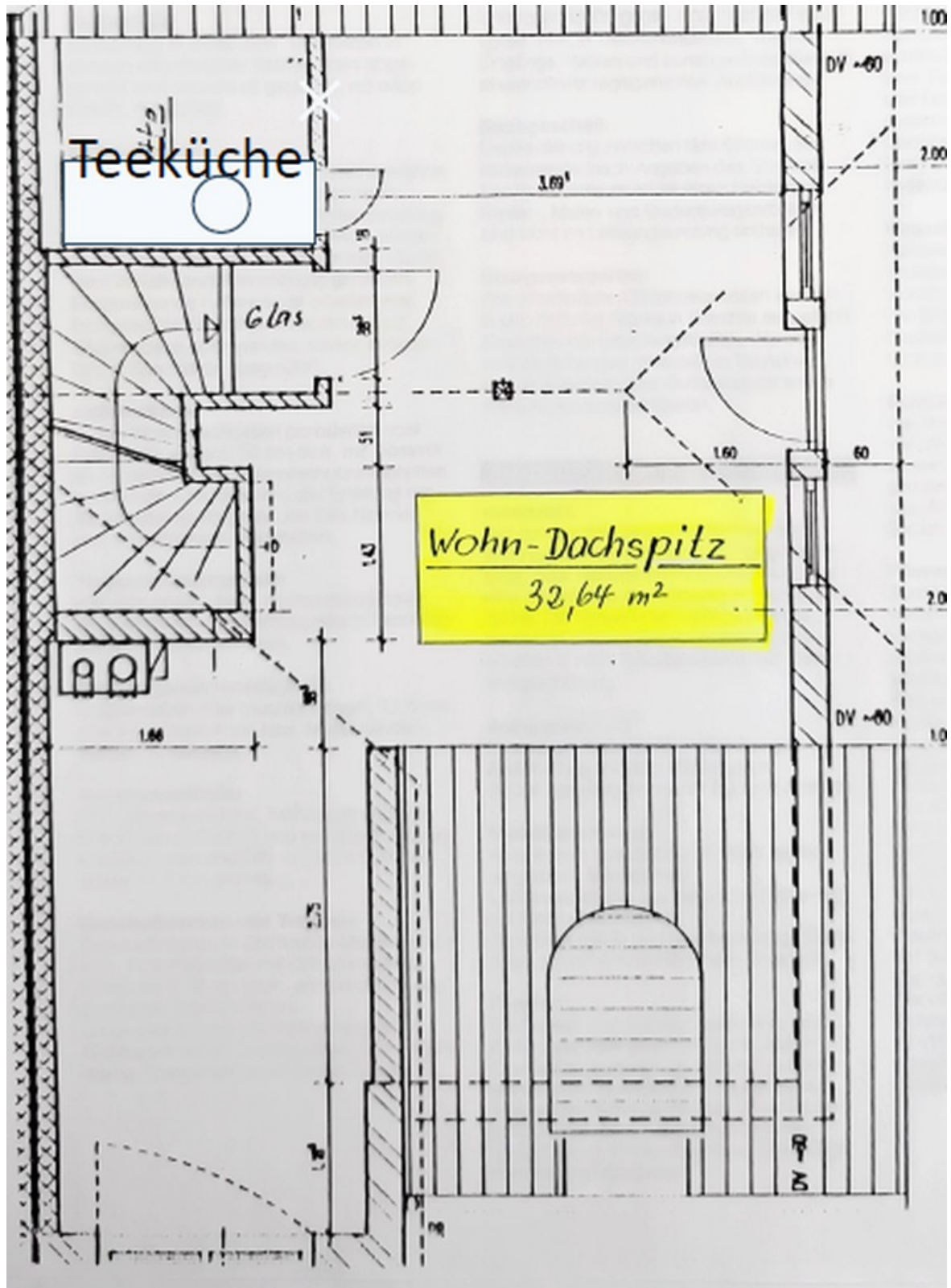
# Exposé - Grundrisse



EG

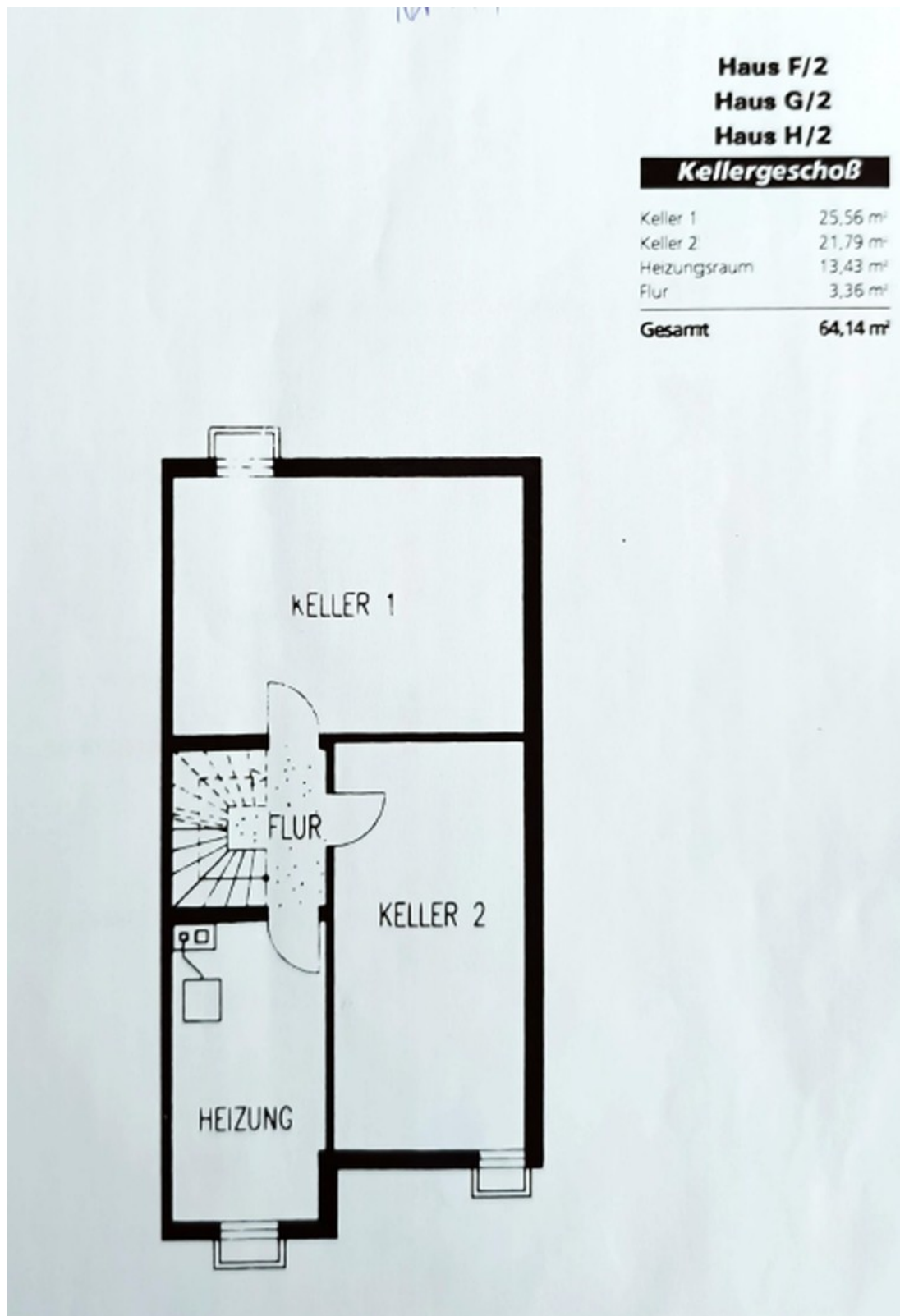


# Exposé - Grundrisse



DG

# Exposé - Grundrisse



Keller