

# Exposé

## Bungalow in Herbolzheim

**Vollunterkell. Bungalow, nutzb. Speicher u. Carport in  
Herbolzheim-Broggingen, viele Möglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-426891

### Bungalow

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Funke

79336 Herbolzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	752,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns über ihr Angebot.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Bungalowstil in Holzständerbauweise mit großem Carport befindet sich in ruhiger und idyllischer Ortsrandlage von Broggingen, einem charmanten Stadtteil von Herbolzheim. Broggingen ist umgeben von Weinreben, Feldern und Wald. Der ideale Ort zur Entspannung, sowie auch zum Erkunden und vielen Outdoorsportarten.

Die Immobilie umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> und ca. 40m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem großzügigen Grundstück von 752m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist komplett umzäunt mit einer Gartentür und elektrischen zweiflügeligem Einfahrtstor ausgestattet. Die Umzäunung ist ideal um auch Hunde auf dem Grundstück frei laufen zu lassen.

Das im Jahr 1976 errichtete Haus in Holzständerbauweise verfügt über ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 40m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf zwei Etagen. Grundfläche pro Etage ca. 143qm laut Baubeschreibung.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss kann mit einem kleinen Aufwand barrierefrei zugänglich gemacht werden.

- Große Eingangsdiele mit ansprechenden Bodenfliesen belegt
- Esszimmer mit Parkett
- Separate Küche mit Bodenfliesen
- Geräumiges Wohnzimmer mit Parkett und 10Kwh Holzofen. Direkter Zugang zur großzügigen, teilweise überdachten Terrasse
- Badezimmer mit Fliesen. Enthalten sind WC, Badewanne und separater Dusche
- Gästezimmer mit Parkett
- Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank und Korkboden
- Büroraum / Arbeitszimmer mit Korkboden

Untergeschoss:

Eine großzügige helle und geflieste Treppe führt in den Keller. Hier befinden sich

- geflieste Diele
- kleiner gefliester Lagerraum
- großer gefliester Fitnessraum mit Infrarotdeckenstrahler als Heizung
- geflieste Waschküche
- geflieste Werkstatt
- renovierte Diele mit großzügigen Fliesen und Fußbodenheizung
- Neues Bad mit barrierefreier Dusche, WC und Waschbecken (Fußbodenheizung) und den gleichen Fliesen wie in der Diele
- renovierter großer Raum mit Fußbodenheizung und den gleichen Fliesen wie in der Diele
- Heizungsraum mit Pellettheizung von Hargassner
- Pellettankraum

Dachgeschoss:

Kann über eine Zugtreppe erreicht werden. Die Decke zwischen EG und Dachgeschoß ist isoliert. Das Dachgeschoß ist teilweise begehbar und bietet genügend Lagerraum.

Garten:

Der pflegeleichte Garten mit offen gehaltener Gestaltung bietet viel Potential. Es sind außer der Terrasse noch ein Freisitz, sowie eine Sitzmöglichkeit vorhanden. Das Steinbeet wurde mit viel Liebe und Fleiß angelegt und über die Jahre hinweg weiter vergrößert. Die eingebetteten Findlinge erzeugen einen tollen Charakter. Das Gartenhäuschen hat genügend Platz für die Gartengeräte. Im angeschlossenen Lagerbereich können problemlos sechs Ster Schnittholz (33cm) trocken und luftig gelagert werden. Neben dem Gartenhäuschen befinden sich noch zwei Komposter. Rund um das Haus sind LED-Beleuchtungselemente mit Bewegungsmelder installiert, sodass auch in der Nacht stets genügend Helligkeit bei der Begehung des Gartens zur Verfügung steht. Der Carport ist ebenfalls mit einer sehr großzügigen Beleuchtung inklusive Bewegungsmelder ausgestattet.

Regelmäßig durchgeführte Renovierungen. Zuletzt im Dezember 2025 Raum und Bad im Keller mit Fußbodenheizung für ca. 40.000€ fertiggestellt.

Fordern Sie bei Interesse unser Exposee an, in dem alle wichtigen Investitionen aufgeführt sind.

## **Ausstattung**

Ausstattung: Gehoben.

Parkettböden, Fliesenböden, Kaminofen 10kwh im Wohnzimmer, bodentiefe Terrassentür, elektrische Rollenläden mit Fernbedienung, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss.

Folgende Renovierungsarbeiten/Investitionen wurden durchgeführt:

Datum Was Investbetrag

10.09.2010 Farben (Simone Jacob)

17.09.2010 Farben (Simone Jacob)

30.09.2010 Sicherheitsschlösser und Schlüssel

10.07.2011 Rückstaudoppelventileinbau,

Bauunternehmen Gerber 609,98 €

08.11.2011 Kaminofen, Maurer 3.675,00 €

Summe 2011 4.284,98 €

05.04.2012 Gartenhaus, Naturhaus Vertriebs GmbH 1.698,00 €

06.08.2012 Garagenschließung, Wilhelm Ehret GmbH 3.225,67 €

13.11.2012 Fenstereinbau Fitneßzimmer 697,93 €

Summe 2012 5.621,60 €

27.03.2013 Pelletsilo gebraucht, Ebay 1.221,00 €

29.04.2013 Kellerabdichtung großer Raum

(Klavierzimmer), Fa. Walzer, ISOTEC 2.382,38 €

22.05.2013 Unterlagen Stahl für Pelletsilo, Fa. KLB 120,00 €

24.07.2013 Pfeiffer & May, Pelletsilozubehör 192,30 €

30.08.2013 Carport, Fa. Josef Gerber 4.188,71 €

06.09.2013 Pelletheizung 12.241,84 €

Summe 2013 20.346,23 €

2016Aussenfassade 1.500,00 €

2016Doppelstabmattenzaun 2.387,38 €

2016Baugenehmigung Doppelstabmattenzaun 25,00 €

Summe 2016 3.912,38 €

2017Elektrisches Hoftor 1.597,82 €

2017Doppelstabmattenzaun Strasse 2.159,00 €

2017Vorauszahlung Schotter 1.000,00 €

Summe 2017 4.756,82 €

2018Fensterabdeckung Werkstatt 119,00 €

2018Hofeinfahrt 12.134,59 €

2018Erde 430,00 €

Summe 2018 12.683,59 €

2020Fensteraustausch EG und Keller 15.000,01 €

2020Malerarbeiten Wohn- und Esszimmer 2.700,00 €

2020Vogelschutznetz Carport 201,90 €

Summe 2020 17.901,91 €

2022Doppelstabmattenzaun 1.695,83 €

2022Gartenarbeiten (Tujahecke entfernen) und

Doppelstabmattenzaun setzen. 450,00 €

Summe 2022 2.145,83 €

2024Wandsohlenabdeckung (ISOTEC) 2.364,53 €

2024Kraftstromanschluß außen 200,00 €

2024Fußbodenheizung Bad, Flur und Raum verlegen 3.390,61 €

2024Estrich in Bad, Flur und Raum verbringen (Keller) 6.570,09 €

Summe 2024 12.525,23 €

2025Bad, Flur und Raum komplett renovieren (Keller) 23.249,52 €

2025Duschkabine, Waschtisch, Spiegelschrank, Keller 2.945,70 €

Summe 2025 26.195,22 €

Gesamtsumme 111.694,62 €

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

### **Lage**

Die Immobilie liegt im Stadtteil „Broggingen“, welches östlich vom Hauptort „Herbolzheim“ gelegen ist.

Sie sind innerhalb ca. 30 Minuten in Freiburg im Breisgau oder auch Offenburg.

Der Stadtteil ist ruhig und idyllisch gelegen und verspricht eine angenehme Atmosphäre abseits vom Trubel der Stadt.

In Broggingen sind sowohl ein Kindergarten als auch eine Grundschule vorhanden. Diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie bspw. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc. sind in der naheliegenden Stadt Herbolzheim zu finden.

Die Stadt Herbolzheim im Breisgau liegt am Rande der oberrheinischen Tiefebene, die zu einer großen europäischen Verkehrsachse gerechnet wird. Die Kernstadt samt den 4 Ortsteilen hat mehr als 11.000 Einwohner.

In Herbolzheim befinden sich mehrere Kindergärten und Kitas, die Grund-, Realschule mit Werkrealschule sowie eine Schule für Sonderpädagogik. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich im 4 km entfernten Kenzingen.

Es sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bei Fachgeschäften, Discountern, Lebensmittelmärkten, beim Baumarkt sowie auf dem Wochenmarkt vorhanden. Auch die Versorgung mit Ärzten, Physiotherapeuten, Apotheken und sonstigen Leistungserbringern des medizinischen Bereichs ist vor Ort sehr gut.

Herbolzheim liegt sehr attraktiv in direkter Nähe zu Frankreich und der Schweiz, unmittelbar an der Autobahn A5 mit eigener Anschlussstelle und hat eine Haltestelle für die Rheintalbahn; die Stadt ist somit mit sämtlichen Verkehrsmitteln optimal zu erreichen. Da der Ort im Geltungsbereich der Regiokarte liegt ist der Wohnort auch für Pendler sehr attraktiv.

Wegen der Nähe zum Europapark in Rust (ca. 8 km) wurde im nur 2 km entfernten Ringsheim eine Haltestelle für ICEs eingerichtet, somit ist auch hier die Anfahrt unkompliziert.

Sonstiges:

Der Energieausweis ist vorhanden.

Internetgeschwindigkeit durch Glasfaseranschluss 1000MB möglich.

Verkauft wird das Haus privat, somit entfallen 3,57% Provision für den Makler. Ein Notartermin wird nur nach Vorlage des Nachweises für den Kaufpreis reserviert. Sollte der potentielle Käufer den Notartermin nach der Reservierung nicht wahrnehmen, werden sämtliche bis dahin entstandene Kosten dem Interessenten in Rechnung gestellt.

Verfügbarkeit nach Absprache. Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von dem Haus überraschen. Wir freuen uns über Ihr Angebot.

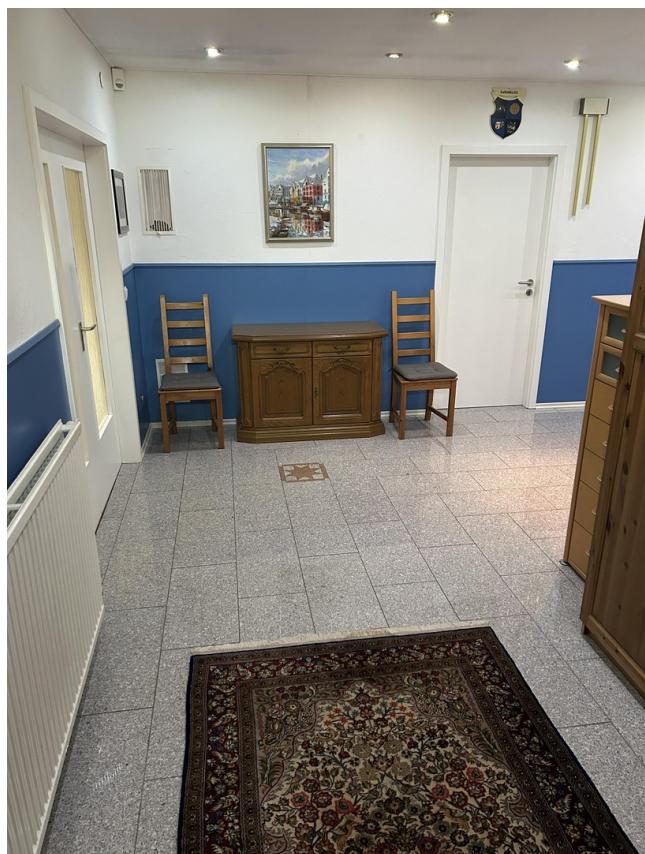
#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,56 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Diele von der Haustür

# Exposé - Galerie



Diele vom Esszimmer



Treppenabgang zum Keller

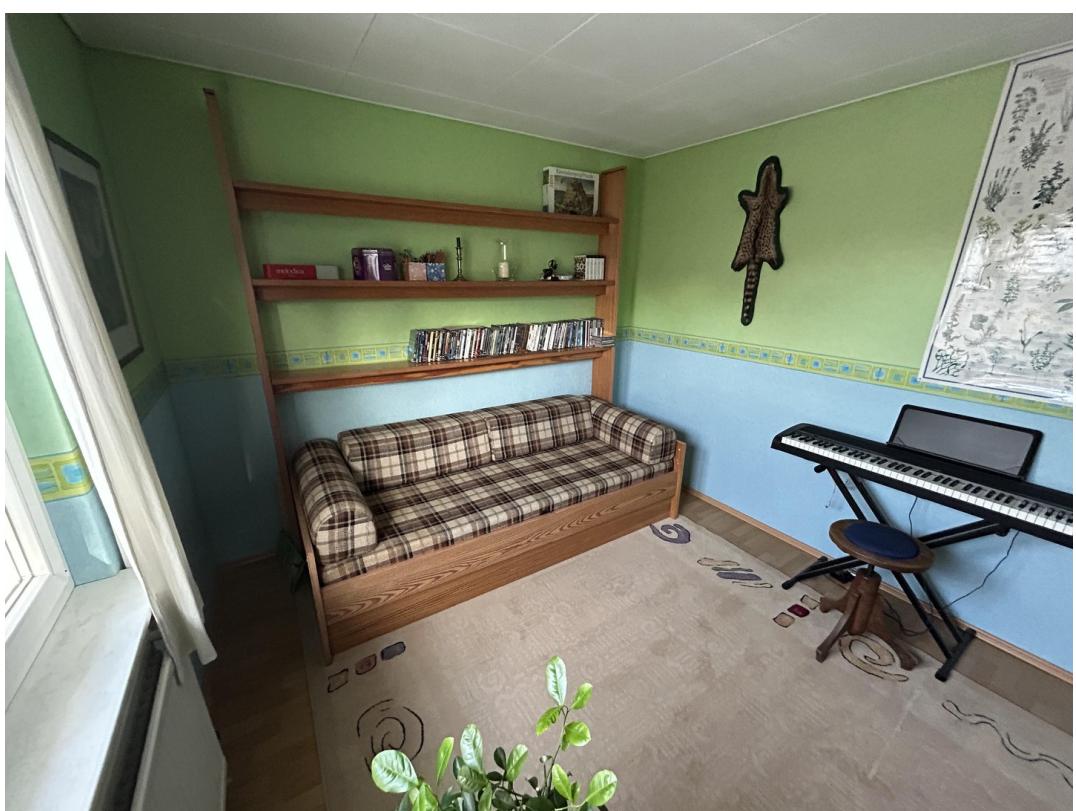


Vollbad EG

# Exposé - Galerie



Vollbad EG



Kinderzimmer 1

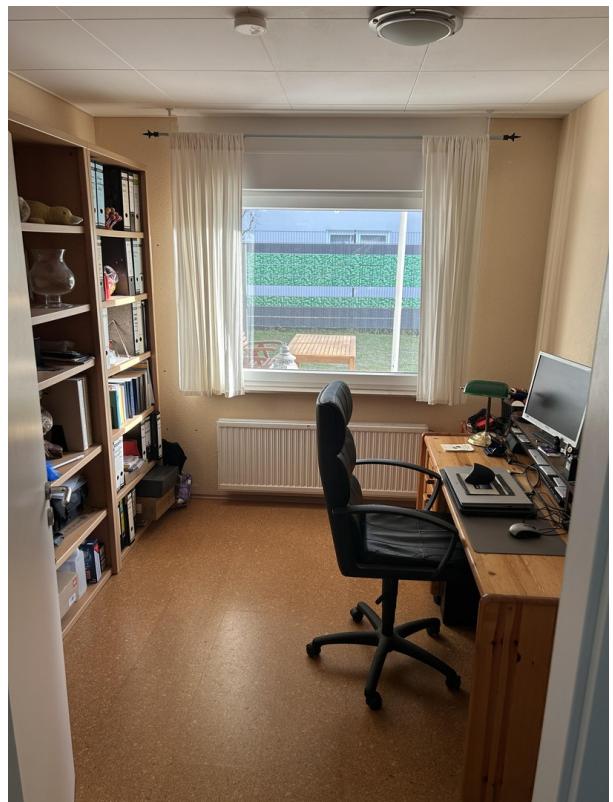
# Exposé - Galerie



Master Bedroom



Begehbarer Kleiderschrank



Arbeitszimmer o. Kinderzim. 2

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche von Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer von Esszimmer

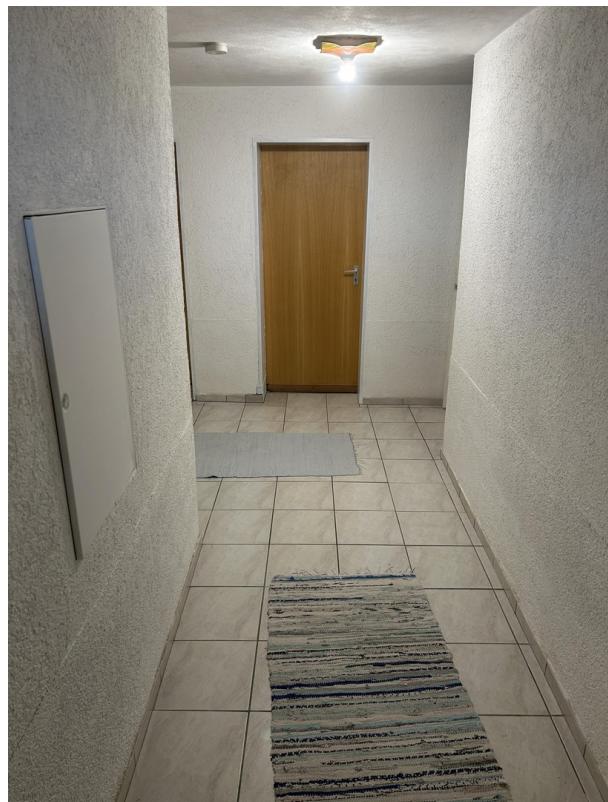


Wohnzimmer nach Esszimmer

# Exposé - Galerie



Barrierefreier Zugang Terrasse



Diele Keller von Treppenabgang



Diele von Fitnesszimmer

# Exposé - Galerie



Pelletheizung



Fitnesszimmer Keller

# Exposé - Galerie



Bad Keller neu Fußbodenheizung



Master Bed Room Keller neu FB

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Werkstatt von Hauswirtschaftsr

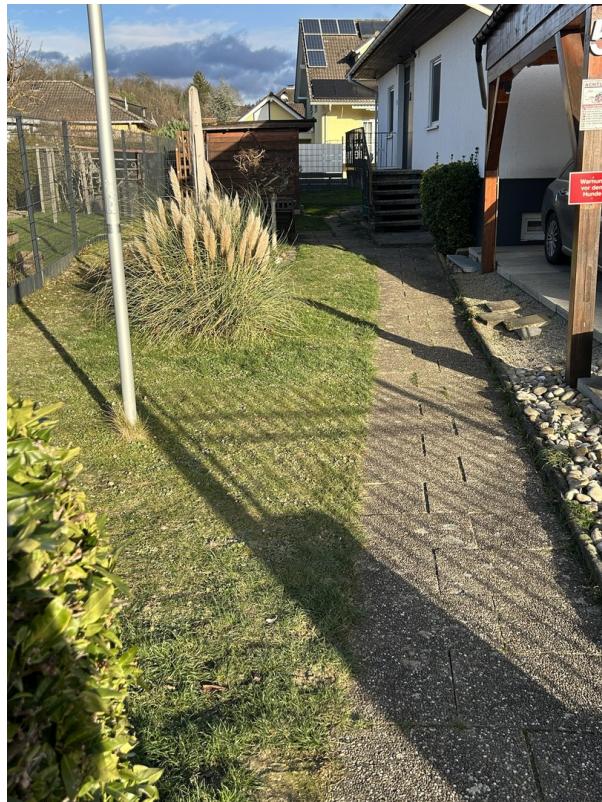


Fitnessraum Keller

# Exposé - Galerie



Kleiner Lagerraum Keller



Zugang zum Haus von Strasse

# Exposé - Galerie



Eingang zum Haus



Rückseite Haus

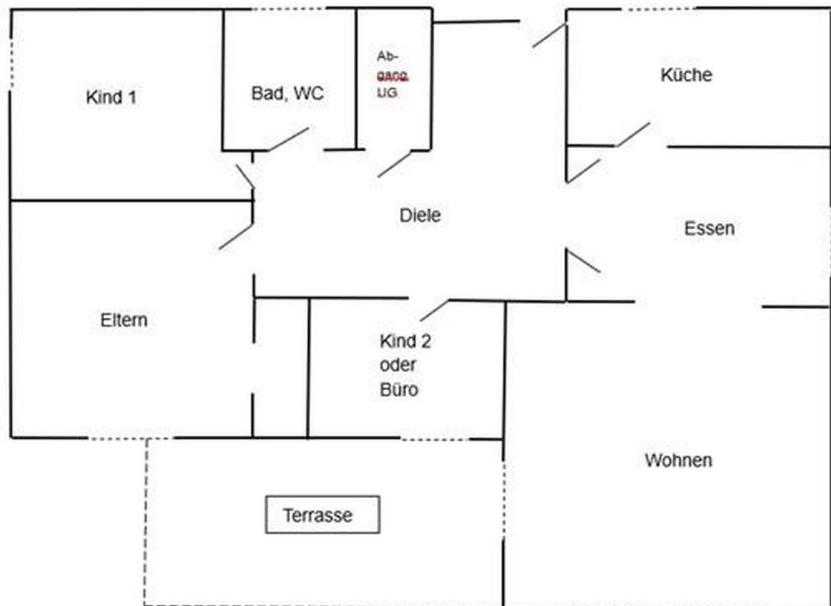
# Exposé - Galerie



Terrasse

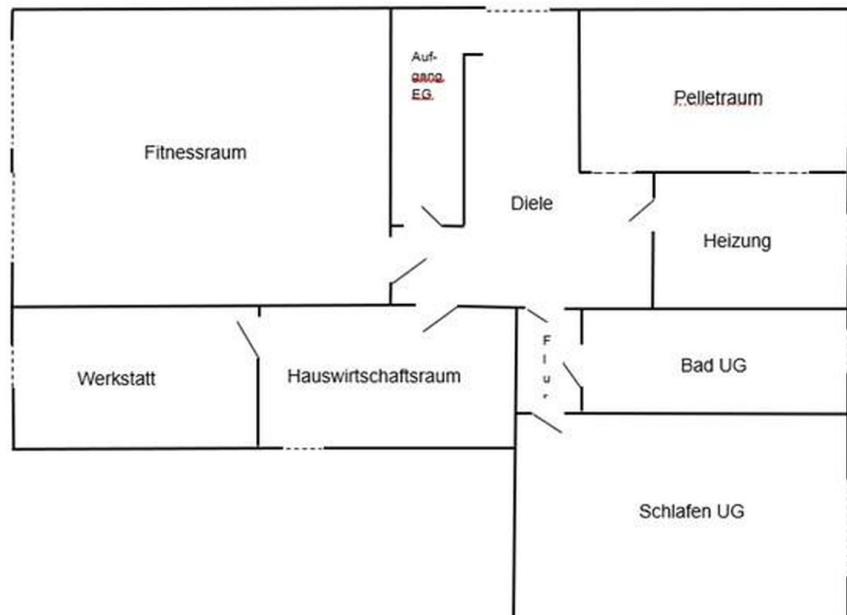
# Exposé - Grundrisse

Grundriss EG (nicht maßstabsgetreu):



Grundriss EG

Grundriss UG (nicht maßstabsgetreu):



Grundriss Keller