

Exposé

Zweifamilienhaus in Kandern

Ein-/ Zweifamilienhaus in Kandern



Objekt-Nr. OM-451445

Zweifamilienhaus

Verkauf: **435.000 €**

79400 Kandern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	479,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,06 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In bevorzugter Wohnlage von Kandern wird ein Ein-/Zweifamilienwohnhaus aus dem Jahr 1936 angeboten. Auf drei Ebenen bietet die Immobilie eine Gesamtwohnfläche von ca. 210 m². Das rechteckige Grundstück mit Garten in Hanglage umfasst 479 m².

Konstruktion und Bauweise: Das Gebäude ruht auf Stampfbeton-Fundamenten mit 33 cm starken Kellerwänden. Die Geschoss-Außenwände bestehen aus 30 cm dickem Mauerwerk. Das Satteldach ist mit Biberschwanz-Ziegeln eingedeckt und mit Titanzink-Dachrinnen ausgestattet. Die Bauweise ist massiv und handwerklich solide ausgeführt, was eine lange Lebensdauer der Bausubstanz garantiert.

Raumaufteilung: Das lichtdurchflutete Erdgeschoss umfasst 94,93 m² und bietet großzügige Wohnräume, eine Küche mit gemütlicher Eckbank, ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie eine Garderobe. Es eignet sich ideal als Hauptwohneinheit. Das Obergeschoss mit 87,49 m² verfügt über weitere Wohnbereiche, ein Bad und einen Balkon mit Klinkerboden. Es ist für eine separate Wohneinheit oder großzügige Familiennutzung geeignet. Das voll ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei Zimmer und einen großzügigen Mehrzweckraum – nutzbar z.B. als Büro oder für Hobbies. Der Keller enthält Heiz- und Tankräume sowie Wasser- und Waschmaschinenanschlüsse.

Ausstattung: Die Böden bestehen aus einer Mischung von Textilbelägen, Naturstein in Bad und WC, PVC und Klinker. Die Wände sind mit Tapeten, Glattputz, Nut- und Federschälung sowie Fliesen gestaltet. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss sind Holzfenster mit Verbundverglasung, im Treppenhaus und Dachgeschoss teilweise Kunststoff mit Isolierverglasung. Gestemmte Rahmentüren sowie Holz-Klapp- und Rollläden sind vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung mit einem 6.500-Liter-Tank; die Warmwasserbereitung ist dezentral.

Außenanlagen: Das Grundstück ist mit zwei PKW-Stellplätzen im Hof (hintereinander), einer Terrasse, einem Hauszugang sowie einer Betonstützmauer mit Lattenzaun als Einfriedung versehen. Das Grundstück ist derzeit zu ca. 27 % überbaut.

Sanierungsbedarf: Das Haus ist nicht modernisiert. Elektrik und Bäder müssen grundlegend erneuert werden. Der Beton am Eingangsvordach sowie der Putz an den Kellerwänden und der Außenfassade sind sanierungsbedürftig. Austauschbedarf besteht bei ca. 180 m² Textilböden. Holzfenster und Klapppläden müssen gestrichen bzw. ausgetauscht werden. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des Baujahrs und fehlender Sanierungsmaßnahmen ist mit energetischem Nachrüstbedarf zu rechnen. Der Naturkeller verliert die alte Farbe und benötigt einen angemessenen Anstrich. Möchte man den historischen Kachelofen (Kunst) zu Heizzwecken nutzen, erfordert dies eine Teilsanierung des Kamins.

Ausstattung

Im Esszimmer befindet sich eine grüngekachelte Ofensitzbank (Markgräfler Kunst). 3 Schlafzimmer verfügen über ein Waschbecken, sowie jede Etage über eine separate Toilette.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ja, bei diesem Haus muss man Hand anlegen. Und ja, das wird Ihnen einiges abverlangen. Doch wir finden: dieses Haus ist es wert. Zwei Familien-Generationen hat dieses Haus schon beherbergt. Werden Sie die dritte sein?

Lage

Kandern liegt am westlichen Rand des Schwarzwaldes, eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, die das Markgräflerland mit dem Hochschwarzwald verbindet. Die Gemeinde mit rund 8.500 Einwohnern verbindet ländlichen Charme mit einer bemerkenswerten

geostrategischen Lage: Hier treffen Deutschland, Frankreich und die Schweiz aufeinander. Das Dreiländereck zählt zu den attraktivsten und dynamischsten Regionen Europas.

Die Immobilie in ihrem Umfeld: Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet nahe am Ortskern von Kandern. Die Südhanglage bietet freie Aussicht auf Kandern und den umliegenden Wald.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit: Kandern ist gut an die regionalen und überregionalen Zentren angebunden. Basel als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Dreiländerregion liegt nur ca. 20 km entfernt. Lörrach als Kreisstadt ist ca. 12 km entfernt, Freiburg im Breisgau ca. 45 km. Der internationale Flughafen Basel-Mulhouse ist mit rund 29 km Entfernung schnell erreichbar und bietet Flugverbindungen nach ganz Europa. Die nächste Bus-Haltestelle liegt ca. 150 m entfernt, der Busbahnhof ca. 1 km, der Autobahnanschluss ca. 10 km.

Infrastruktur und Freizeitwert: Kandern bietet eine gut ausgebaute kommunale Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Optionen zur Verfügung: Der Schwarzwald lädt zum Wandern und Radfahren und zur Naherholung ein. Ein 18-Loch-Golfplatz, eine Tennisanlage sowie ein Freibad und ein Kino befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die kulturelle Vielfalt der Region – von Basler Museen über das elsässische Weinanbaugebiet bis zu Schweizer Ausflugszielen – macht den Standort besonders attraktiv.

Regionale Entwicklungsperspektive: Der südbadische Raum gehört zu den Wachstumsregionen Deutschlands. Die Nähe zum Arbeitsmarkt Basel, der hohe Lebensqualitätsstandard und die grenzüberschreitende Mobilität sorgen für eine stabile und steigende Nachfrage nach Wohnraum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Seitenansicht 2



Seitenansicht 3

Exposé - Galerie



Ansicht Front



Sicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Vorplatz Ansicht 1



Vorplatz Ansicht 2



Eingang

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Flur vom Eingang her



EG Garderobe



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Bad



EG WC

Exposé - Galerie



EG Zimmer 1

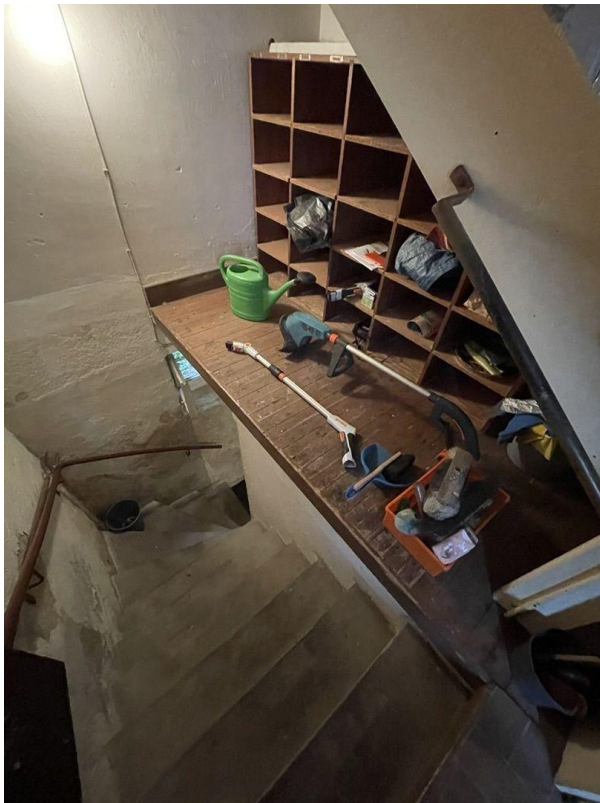


EG Zimmer 2/ Esszimmer

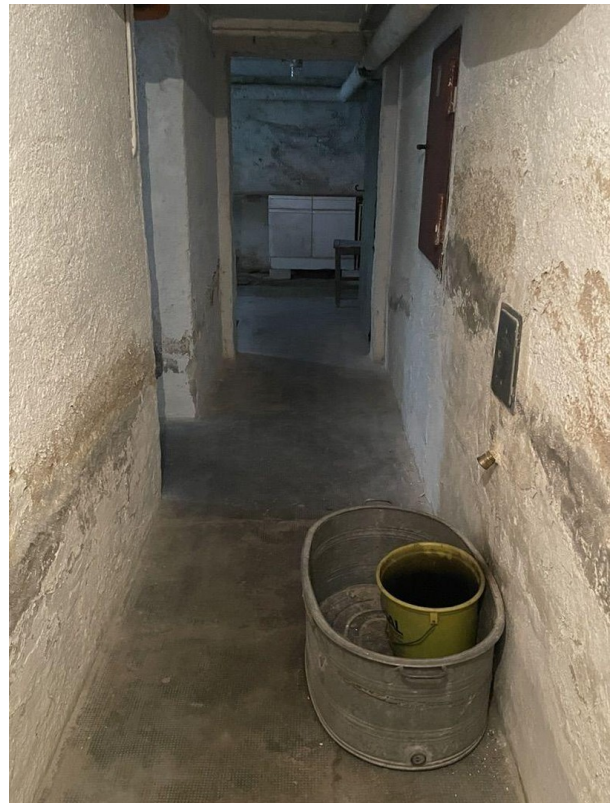
Exposé - Galerie



EG Zimmer 3/ Wohnzimmer

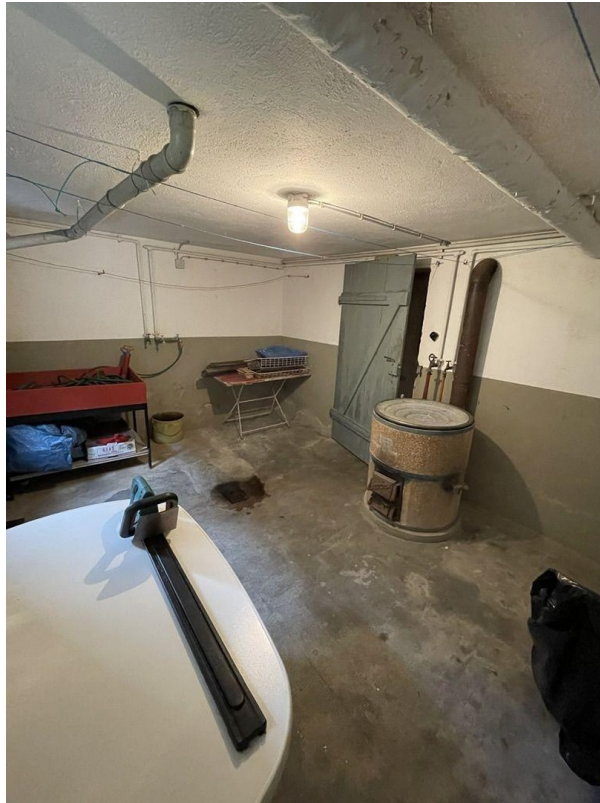


EG Kellerzugang



EG Kellergang

Exposé - Galerie



EG Waschküche



EG Treppenhaus in OG

Exposé - Galerie

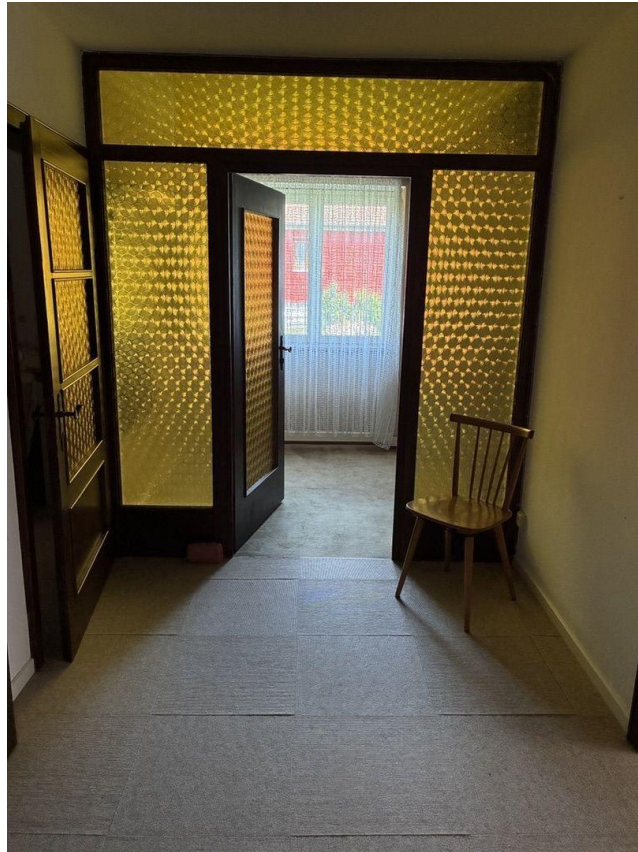


Treppenhaus vor OG



OG Flur vom Eingang her

Exposé - Galerie



OG Flur Ansicht 2



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2/ Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Balkon zu Zimmer 2

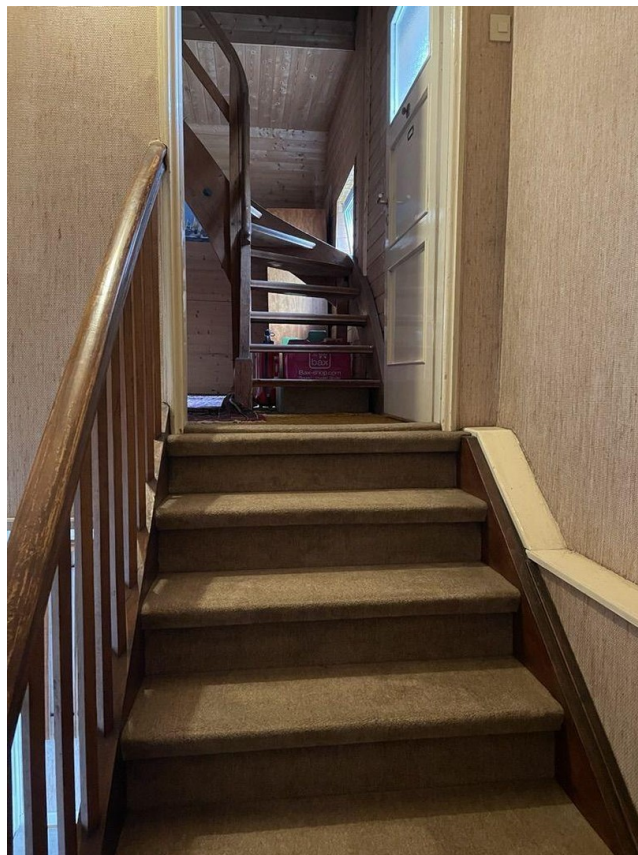


OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



OG Zimmer 4/ (Küche)



Treppe vor Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Mehrzweckraum



Dachgeschoss Mehrzweckraum

Exposé - Galerie



Dachgeschoss WC



Dachgeschoss Zimmer 1/ 1

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Zimmer 1/ 2



Dachgeschoss Eingang Zimmer 2



Treppe zum Dachboden

Exposé - Galerie



Freisitz und Garten



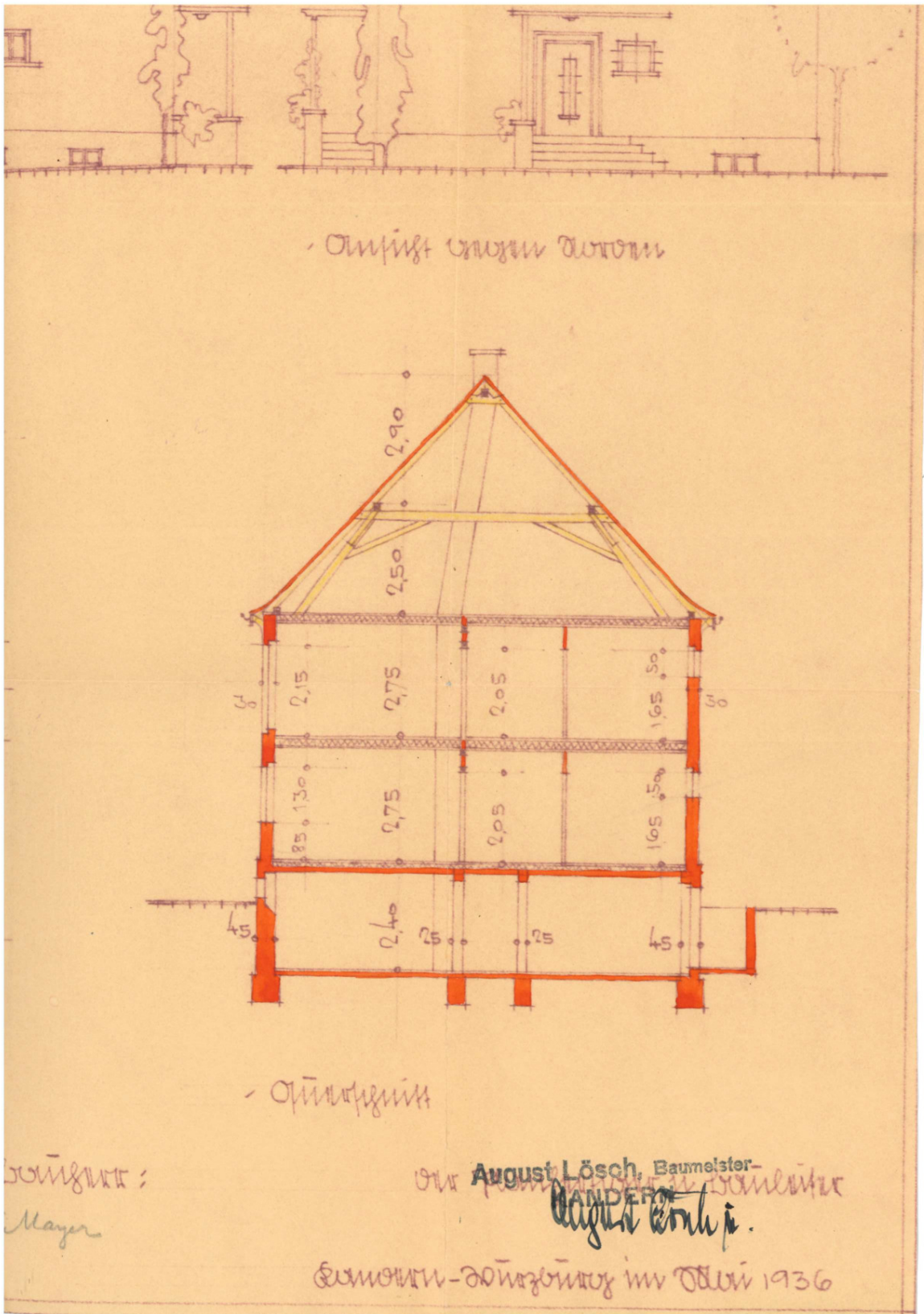
Dachgeschoss Zimmer 2

Exposé - Galerie



OG Treppe zum Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

