

Exposé

Einfamilienhaus in Staufen

Staufen im Breisgau: Einfamilienhaus mit fünf Zimmern - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-456548**

Einfamilienhaus

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:
Gerster

Stiegelenweg 6
79219 Staufen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	497,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	95,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus (Flachdach-Bungalow) bietet auf 1,5 Etagen eine Wohnfläche von rund 150 m² und überzeugt neben seiner attraktiven Lage durch eine gehobene Innenausstattung (Natursteinboden, Fußbodenheizung, Kachelofen). Das 1978 errichtete Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten und zuletzt im Jahr 2021 modernisiert. Das große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern ist nach Süden ausgerichtet und fängt viel Sonnenlicht ein. Viel natürliches Licht fällt auch durch mehrere Lichtkuppeln über das Dach ins Haus. Neben 5 Zimmern umfasst das Haus zwei Badezimmer. Direkt unter den Kinderzimmern befindet sich ein Hobbyraum (Souterrain, mit Fenstern, Heizkörpern und Waschbecken), der Raum ist im Grundriss nicht erkennbar.

Eine große Einbauküche (u.a. mit Induktionsherd) ergänzt die funktionale Ausstattung des Objekts.

Der geräumige nach Süden und Westen ausgerichtete Freisitz bietet neben dem Blick in den eigenen Garten insbesondere abends häufig ein fantastisches Vogesenpanorama.

Zusätzlich sorgt ein riesiger Keller und ein ebenerdiger und abschließbarer Fahrrad-Abstellraum für praktischen Hobby- und Stauraum. Die Beheizung erfolgt effizient und nachhaltig über eine Pelletheizung. Zusätzlich ist eine Solarthermie- und PV-Anlage installiert.

Das massiv gebaute Haus besitzt eine hochwertige rollnahtgeschweißte Edelstahl-Dacheindeckung, damit sind folgenschwere Undichtigkeiten der Dachhaut auf unbegrenzte Zeit praktisch ausgeschlossen.

Über die Zeit wurde die Immobilie stets gepflegt und immer wieder saniert/modernisiert, sodass aktuell nur punktueller Modernisierungsbedarf besteht.

Der große Garten besticht mit alten und jungen Obstbäumen sowie Beeren- und Ziersträuchern, Blumen und Stauden (Apfel, Kiwi, Weinreben, Johannisbeeren, Himbeeren, Brombeeren, ...).

Ausstattung

Fußbodenheizung (Zentralheizung), Kachelofen (mit modernem Kachelofeneinsatz), elektrische Rollläden, Solarthermieanlage, Regenwasserzisterne. Zentrale Steuerung von Rollläden und Fußbodenheizung (Smarthome).

Das EFH ist ausgesprochen barrierearm.

Zusätzlich zur Wohnfläche besitzt das Haus weitläufige Nutzflächen wie mehrere Kellerräume unterschiedlicher Größe. Die Immobilie ist vollständig unterkellert (die Kellerräume sind trocken!). Im UG ist eine weitere Dusche und ein weiteres WC installiert.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Diese Immobilie ist von den durch Geothermiebohrungen verursachten Geländehebungen im historischen Ortskern von Staufen nicht betroffen!

Bezugsfrei nach Absprache.

Aktuell gibt es keine Wand zwischen den beiden im Grundriss eingezeichneten Kinderzimmern.

Eine Garage und ein Stellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Privatverkauf, daher provisionsfrei.

Bitte keine Makleranfragen!

Lage

Das Haus befindet sich in besonders attraktiver Ortsrandlage am westlichen Rand von Staufen im Breisgau mit freiem Blick über Felder auf die Vogesen. Es gibt keinen Durchgangsverkehr am Haus. Ideal nicht nur für eine Familie mit kleinen Kindern.

Das Schulzentrum (Grundschule und Faust-Gymnasium) mit Sporthalle und Sportplatz ist fußläufig leicht erreichbar.

Die Stadt Staufen bietet neben einer denkmalgeschützten mittelalterlichen Altstadt ("Städtle") eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf und ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Vorderseite (Winter)

Exposé - Galerie



Vorderseite (Frühjahr)



Küche

Exposé - Galerie



Küche von Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Kachelofen



Kachelofeneinsatz



Kachelofensteuerung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Freisitz

Exposé - Galerie

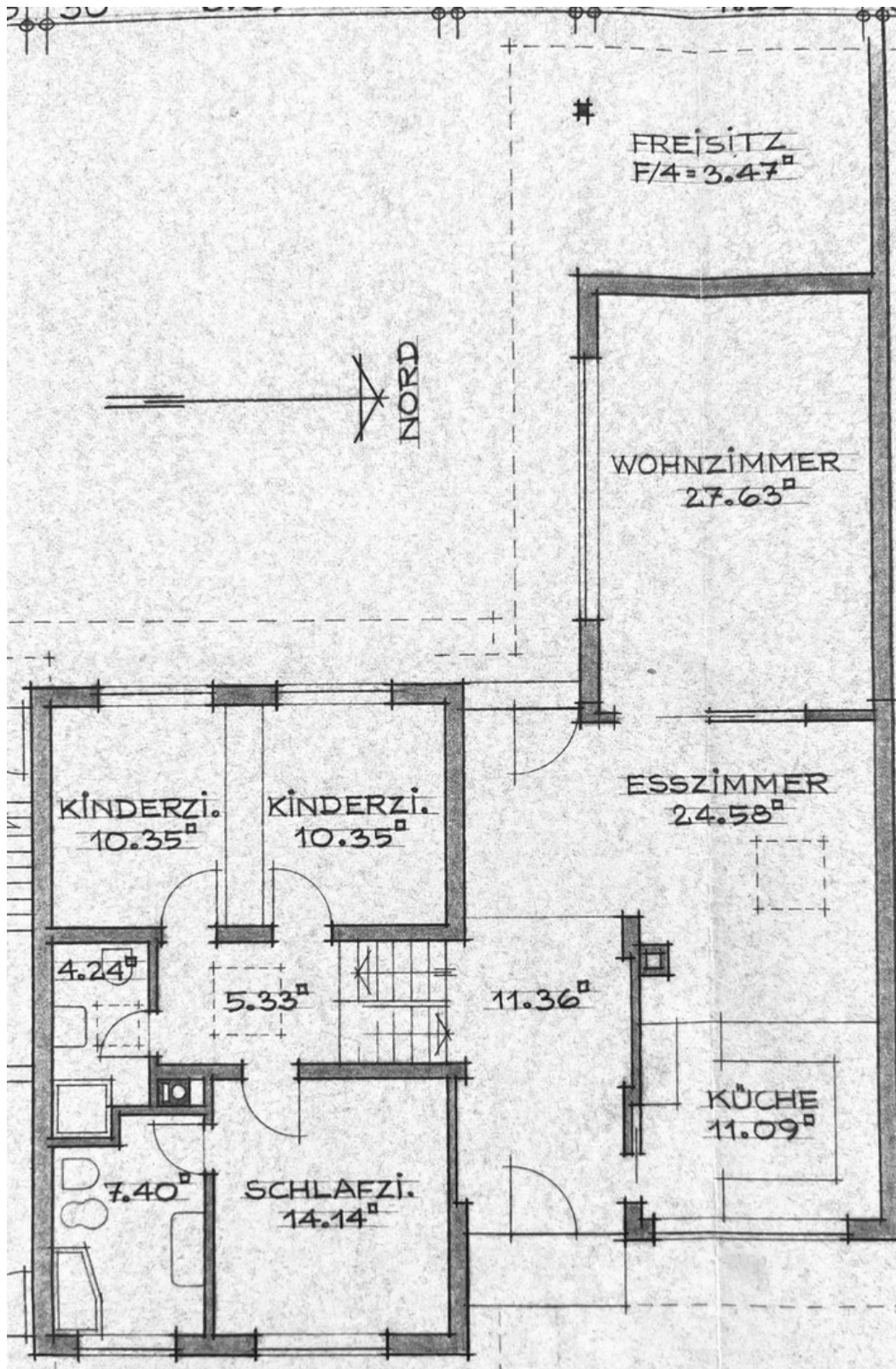


Rückseite



Blick in den Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss