

Exposé

Maisonette in Vogtsburg im Kaiserstuhl

Wohnen mit Wohlfühlfaktor: 4,5 Zimmer Maisonette mit Terrasse, Balkon & Weinbergblick



Objekt-Nr. OM-466235

Maisonette

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Anika Rein

79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	124,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wie im eigenen Reihenhaus: Großzügige Maisonette "Haus im Haus"

Die attraktive und freundliche Maisonette Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss und ist dank nur weniger Treppenstufen bequem erreichbar. Die Immobilie eignet sich aufgrund ihres großzügigen Grundrisses ideal für Paare mit erhöhtem Platzbedarf sowie für Familien, die eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus suchen.

Im Erdgeschoss befinden sich das große Wohnzimmer mit teilüberdachter Terrasse, eine halboffene Landhausküche, ein großzügiger Dielen- bzw. Essbereich mit breitem Treppenaufgang in das Obergeschoss, ein Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein Vorflur. Im 1. OG befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Bürozimmer, jeweils mit Zugang zum großen Süd-Balkon sowie das Bad, welches im Jahr 2021 saniert worden ist.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem 1994 erbauten Mehrparteienhaus und wird durch eine moderne, effiziente Öl Zentralheizung aus dem Jahr 2016 beheizt. Das Gebäude verfügt über eine gute energetische Substanz, was sich in der Energieeffizienzklasse C widerspiegelt. Im selben Jahr wurde zudem eine thermische Solaranlage auf dem Dach installiert.

Die Wohnung wird derzeit von uns als Eigentümer bewohnt und ist ab dem 01.08.2026 bezugsfrei.

Ausstattung

- Einbauküche im Landhausstil mit Markengeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Böden mit hochwertigem Laminat. Bad und Gäste-WC mit Fliesenboden
- Kunststofffenster mit Sprossen. Im Wohnzimmer bodentief
- Fenster und Türen mit maßgefertigten Insektenschutzrahmen
- Terrassentür und Balkontüren sowie alle Fenster mit Außenrollläden
- Zwei Balkontüren
- Ortsrandnah mit Blick in die Weinberge
- Terrasse mit Außensteckdose und Wandbeleuchtung
- Großzügiger Dielenbereich
- Breite komfortable Innentreppe
- Badezimmer mit flacher Dusche, gr. Waschtisch, Spiegelschrank und WaMa-Anschluss
- Gäste-WC
- Sat-TV
- Abstellraum in der Wohnung
- Eigener überdachter Eingang mit Vorflur
- 1 KFZ-Stellplatz (im Kaufpreis enthalten)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Preis inkl. Einbauküche mit Elektroherd und Dunstabzug (Bosch), Geschirrspüler (Bosch) und Kühl- und Gefrierkombination (Liebherr/ No Frost)

- Abstellraum / Stauluke / Fahrradkeller

Durch den in der Wohnung befindlichen Abstellraum steht Ihnen im Alltag leicht zugänglicher Stauraum zur Verfügung. Für größere oder sperrige Gegenstände kann zusätzlich eine großzügige Stauluke vor der Wohnung genutzt werden. Ihre Fahrräder lassen sich im gemeinschaftlichen Fahrradkeller des Hauses sicher und bequem abstellen.

- Grundsteuer im Jahr 2026: 108,15 €

- Hohe Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024):

Gesamt: 52.451,26 € (Wohnungsanteil: 5.107,70 €)

- Die Wohnanlage wird von einer Hausverwaltung betreut. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Grundstückspflege sowie den Winterdienst.

Objektfotos: Alle Objektfotos wurden mit einem Standardobjektiv (kein Weitwinkel) aufgenommen und geben die tatsächlichen Raumgrößen realistisch wieder.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Wohnen wo andere Urlaub machen.

Die Immobilie befindet sich am "Wii-Weg" (Weinweg) im schönen und sonnenreichen Vogtsburg im Ortsteil Burkheim, der "Perle" des Kaiserstuhls, bekannt durch sein mittelalterliches Schloss und der historischen Altstadt. Darüber hinaus ist Vogtsburg für seine herrliche Landschaft sowie den schönen Aussichten bekannt. Ideal für alle, die ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die nächstgrößeren Städte sind Breisach am Rhein (ca. 10 km) und Freiburg im Breisgau (ca. 25 km entfernt). Nach Breisach sind es ca. 10 und nach Freiburg im Breisgau etwa 25-30 Autominuten. Der Bahnhof Burkheim-Bischoffingen ist fußläufig erreichbar. Autobahnanschlüsse der A5 (Richtung Karlsruhe bzw. Richtung Basel) erreichen Sie in ca. 15 Minuten.

Einen Kindergarten gibt es im Ort Burkheim. Eine Grundschule befindet sich ca. 5 Autominuten entfernt im Nachbarort Oberrottweil. Weiterführende Schulen befinden sich in Breisach.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



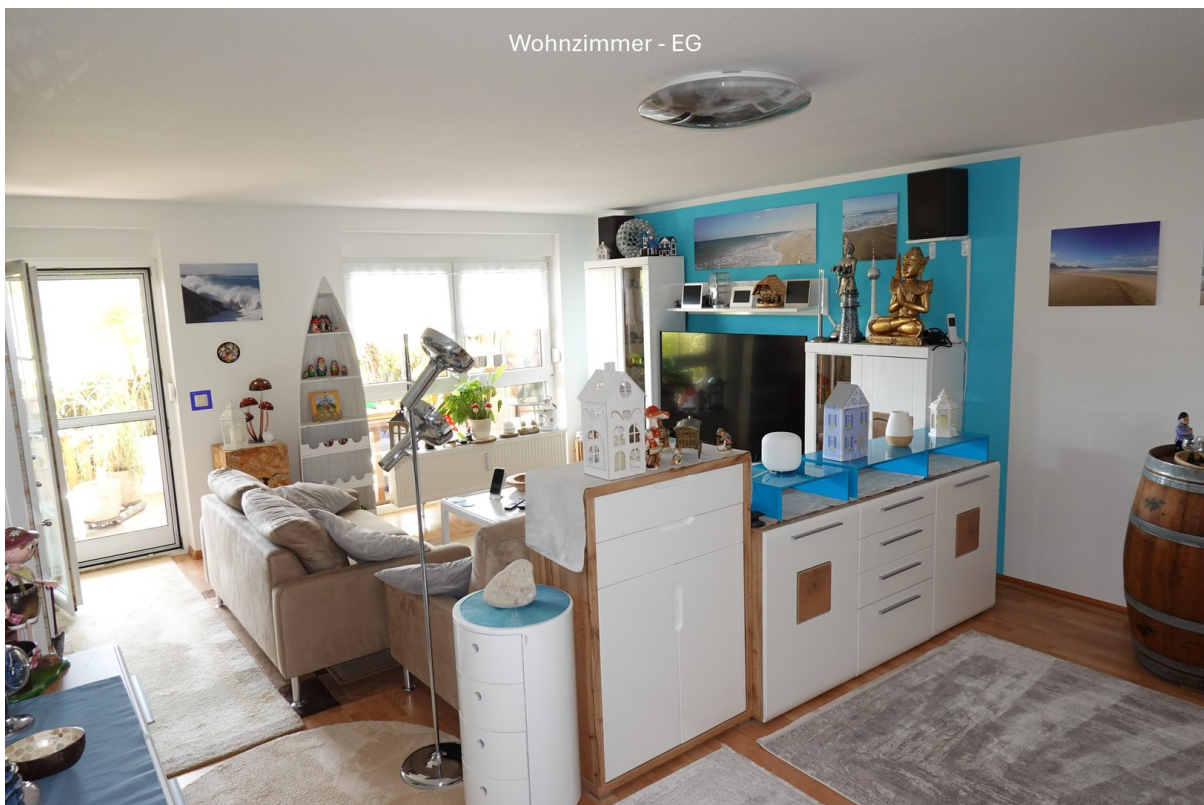
Balkon - Ausblick links

Exposé - Galerie



Balkon - 1. OG - Ausblick

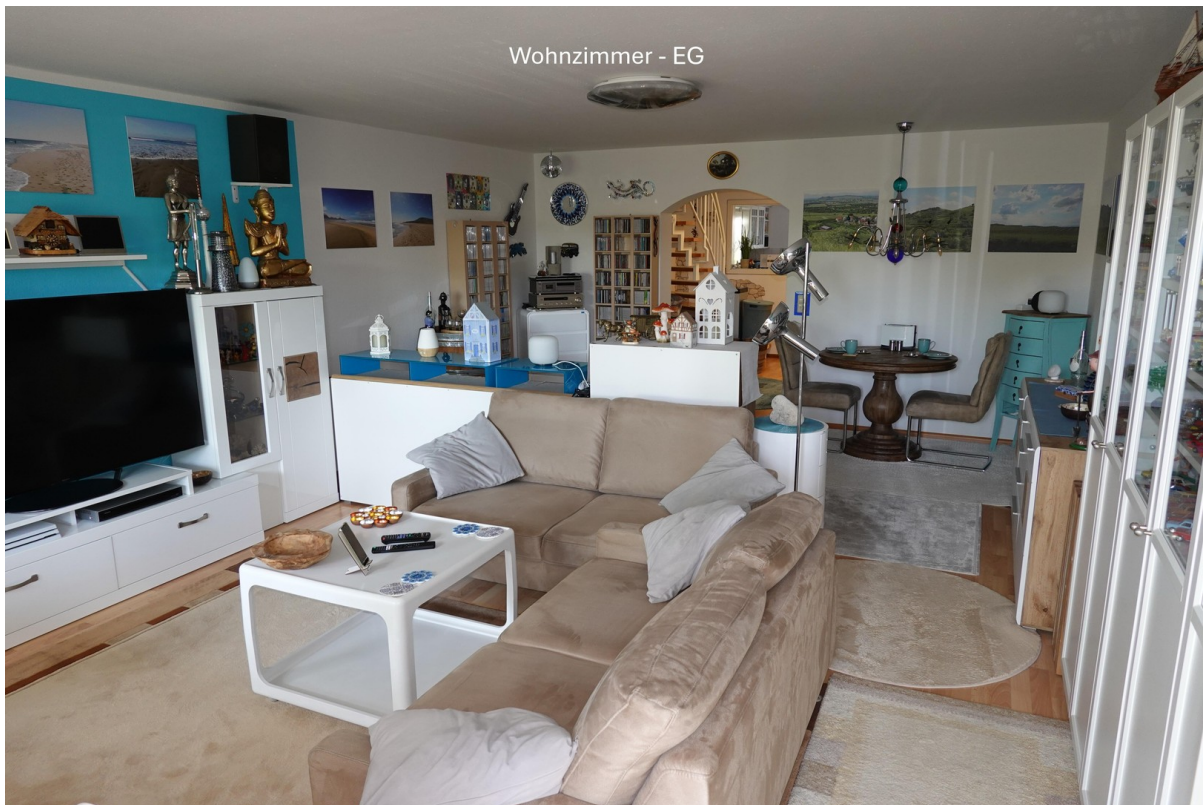
Balkon - Ausblick rechts



Wohnzimmer - EG

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - EG

Wohnzimmer



Küche - EG

Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer links

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer links - 1. OG

Büro / Kinderzimmer links



Büro / Kinderzimmer rechts - 1. OG

Büro / Kinderzimmer rechts

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer rechts - 1. OG

Büro / Kinderzimmer rechts



Bad - 1. OG

Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie

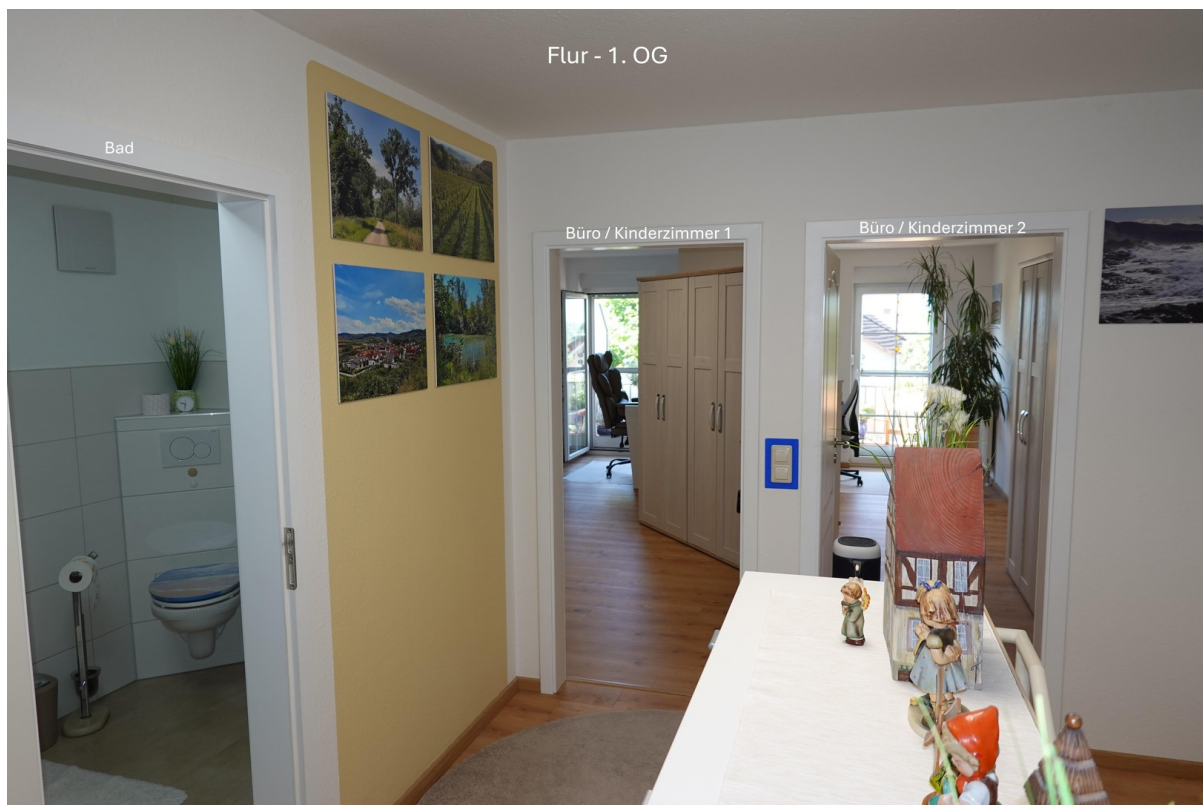


Terrasse



Breite Treppe - EG - 1. OG

Exposé - Galerie



Flur - 1. OG



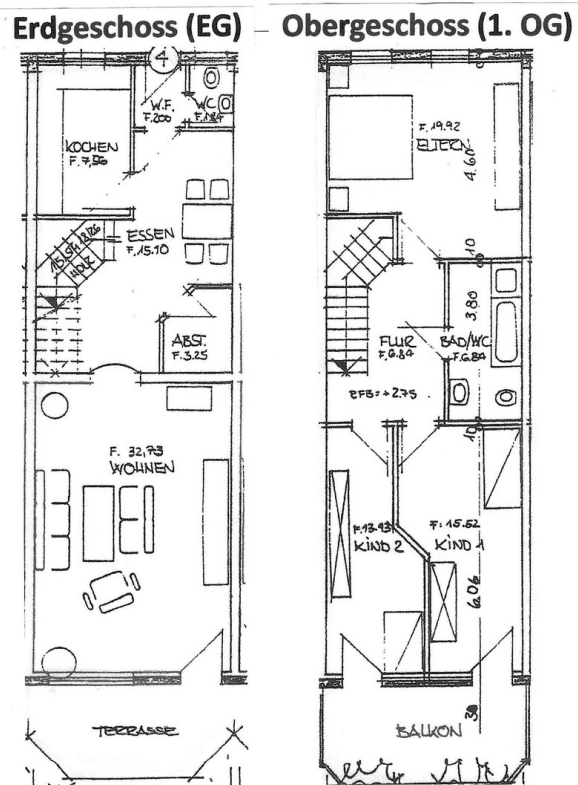
Flur - 1. OG

Exposé - Galerie



Nahe dem Ortsrand

Exposé - Grundrisse



Grundriss Ebene 1 und 2