

Exposé

Doppelhaushälfte in Staufen

**Im Grünen und doch mittendrin – charmante
Doppelhaushälfte mit parkartigem Garten in Staufen**



Objekt-Nr. OM-471812

Doppelhaushälfte

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea und Lars Baumstark

79219 Staufen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	607,00 m²	Übernahmedatum	15.10.2026
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	164,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die man zuerst über ihren Garten kennenlernt. Ein Weg führt hier zwischen hohen, alten Bäumen zum Eingang – und schon nach wenigen Schritten ist die Stadt weit weg, obwohl die Staufener Altstadt nur wenige Gehminuten entfernt liegt.

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte aus den 1960er-Jahren. Das Haus liegt in einer grünen, gewachsenen Wohnlage von Staufeu und ist von altem Baumbestand und einem parkartigen Garten geprägt. Auf ca. 164 m² Wohnfläche, verteilt über drei Ebenen, verbindet es Charakter, geschützte Gartenblicke und ungewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist aktuell in zwei jeweils ca. 65 m² große 3-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss aufgeteilt. Ergänzt wird sie durch eine weitere ca. 34 m² große Einheit im Dachgeschoss mit zwei Zimmern und Bad. Dadurch ergeben sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: als Mehrgenerationenhaus, zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder klassisch als Einfamilienhaus.

Was das Haus besonders macht, sieht man aus vielen Fenstern: den Blick ins Grüne, in Baumkronen oder in den Garten. Man wohnt hier nicht abgeschieden am Ortsrand, sondern angenehm zentral und dennoch mit viel Naturgefühl. Die Erdgeschosswohnung hat direkten Zugang zur Terrassenfläche und weiter in den Garten. Der erneuerte Balkon im Obergeschoss liegt auf Höhe der Baumkronen und erweitert den Wohnbereich im Sommer um einen geschützten Platz mitten im Grün.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie praktische Nutzflächen. Es wurde über die Jahre in Teilen modernisiert, befindet sich aber insgesamt in einem Zustand, bei dem neue Eigentümer eigene Vorstellungen einbringen können und sollten. Insbesondere Bäder und Küchen entsprechen nicht mehr heutigem Standard; das Dachgeschossbad ist nach einem behobenen Rohrbruchschaden nicht wieder hergestellt. Wer bereit ist, zu modernisieren, findet hier jedoch eine seltene Kombination aus Lage, Grundstück, Raumangebot und Atmosphäre.

Ausstattung

Geheizt wird mit einer Pelletheizung mit solarthermischer Unterstützung – eine nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien beruhende Wärmeversorgung (rund 94 % Biomasse, 6 % Solarthermie). Das schlägt sich in einem sehr niedrigen CO₂-Wert nieder. Ein aufwendiger Heizungstausch steht also nicht an. Im Obergeschoss sorgt zusätzlich ein Schwedenofen für Behaglichkeit.

Dach und Außenwände sind baujahrtypisch nicht gedämmt.

Die Fenster wurden erneuert (überwiegend 1999 und 2006, zwei große Dachfenster 2023).

Die Ausstattung ist in Teilen in die Jahre gekommen. Die Fußböden, Küchen und Bäder sollten je nach Anspruch modernisiert werden. Offen benannt seien zudem zwei bekannte Instandsetzungspunkte, die bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt sind: Das kleine Bad im Dachgeschoss wurde nach einem früheren, fachgerecht behobenen Rohrbruch nicht wieder hergestellt (die Wasserinstallation ist dort derzeit nicht fertig montiert), und die Außentreppe im Eingangsbereich ist sichtbar in die Jahre gekommen und instandsetzungsbedürftig.

Im Treppenhaus ist ein originaler Terrazzo-/Werksteinboden erhalten, der den Charakter des Hauses unterstreicht und heute wieder sehr zeitgemäß wirkt.

Das Haus richtet sich daher vor allem an Käuferinnen und Käufer, die den Wert der Lage und des Grundstücks erkennen und Freude daran haben, ein bestehendes Haus behutsam weiterzuentwickeln.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

Sonstiges

Das Haus wird provisionsfrei von privat verkauft.

Ein Energieausweis liegt vor.

Die ersten Besichtigungstermine sind für die erste Augustwoche vorgesehen. Ernsthafte Interessenten können sich bereits jetzt vormerken lassen. Vorab beantworten wir gern Fragen und stellen weitere Informationen zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bevorzugt Anfragen beantworten, aus denen hervorgeht, wer Sie sind und welches Nutzungskonzept Sie sich für das Haus vorstellen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Staufen im Breisgau, einer der schönsten und beliebtesten Kleinstädte der Region. Die Lage verbindet kurze Wege mit einem sehr angenehmen Wohnumfeld: Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß gut erreichbar.

Staufen bietet eine besondere Mischung aus historischer Altstadt, Kultur, Wein, Natur und hoher Lebensqualität. Gleichzeitig ist man schnell in Freiburg, im Markgräflerland, im Münstertal oder im Schwarzwald. Für Familien, Paare, Selbstständige oder Menschen, die stadtnah und trotzdem grün wohnen möchten, ist die Lage besonders attraktiv.

Das Grundstück selbst vermittelt viel Ruhe und Privatheit, ohne isoliert zu sein. Die Nachbarschaft ist vorhanden, aber der Garten schafft eine wohltuende grüne Distanz.

Infrastruktur:

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

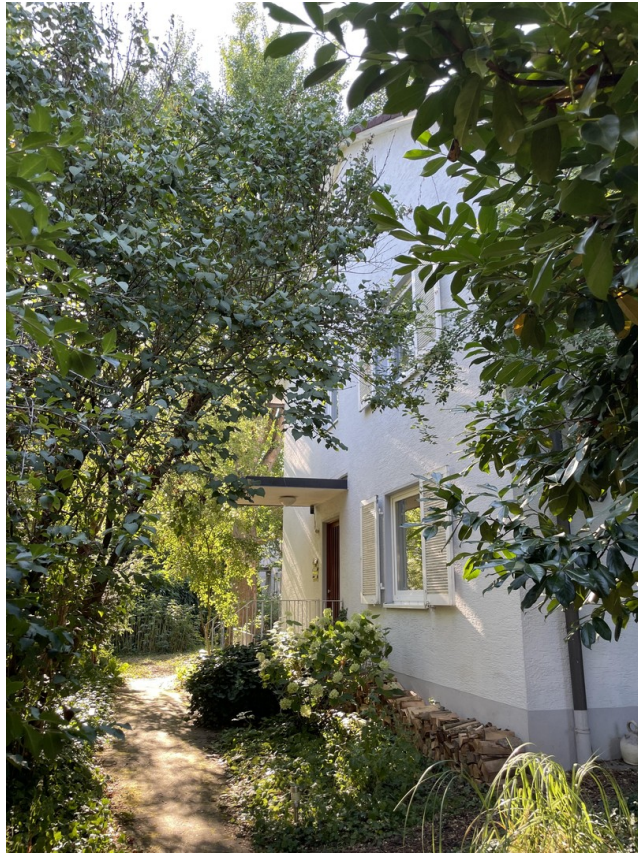
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

