Emmendingen

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - sofort bezugsfrei

Número de propiedad: 25022016

PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 151 m² • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 243 m²

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

De un vistazo

Número de propiedad	25022016
Superficie habitable	ca. 151 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Ocupación a partir de	01.04.2025
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	750.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	10.03.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	87.57 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

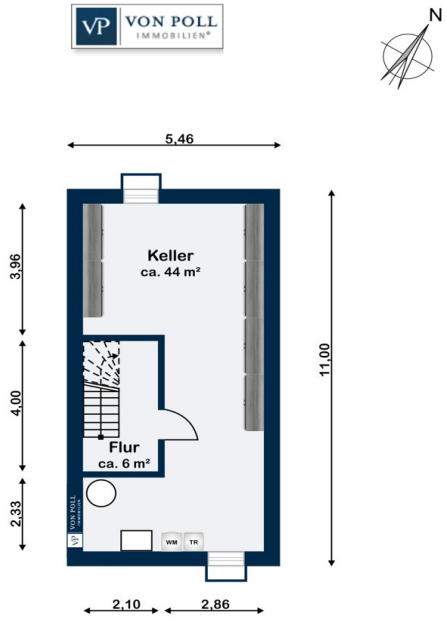
La propiedad

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

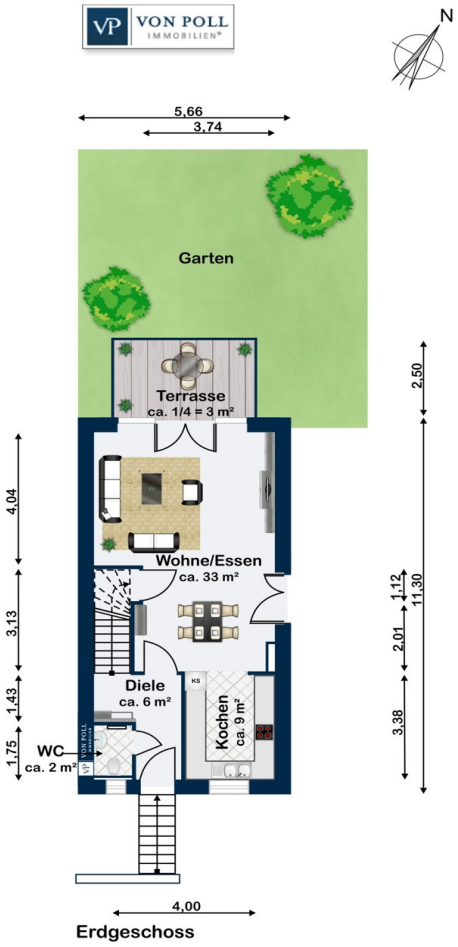
La propiedad

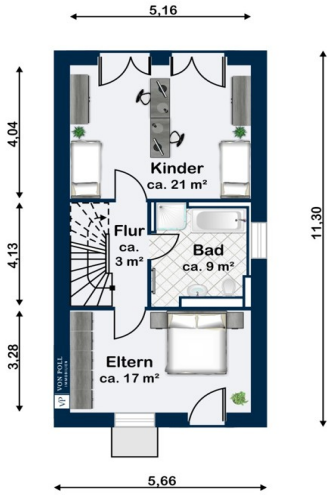
Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

Planos de planta

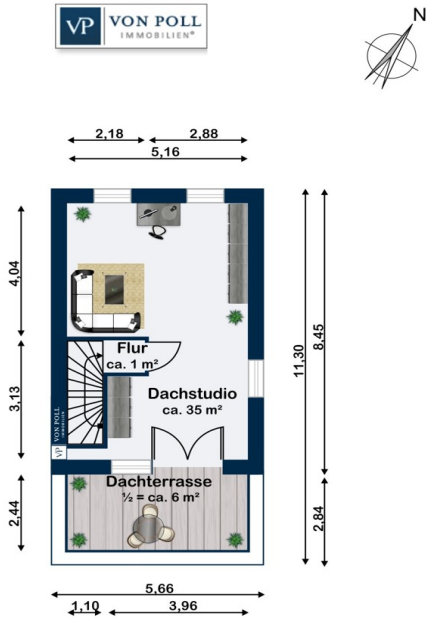


Kellergeschoss


VON POLL IMMOBILIEN®
N
5,66
3,74
Garten
Terrasse
ca. 1/4 = 3 m²
2,50
4,04
Wohne/Essen
ca. 33 m²
1,12
11,30
3,13
2,01
Diele
ca. 6 m²
KS
Kochen
ca. 9 m²
1,43
3,38
1,75
WC
ca. 2 m²
4,00
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälft im, besonders bei Familien beliebten, Ramie-Gelände in Emmendingen. Über eine Brücke über den Mühlbach erreichen Sie das Zentrum von Emmendingen zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. Auf einer Wohnfläche von ca. 151 qm finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Auf drei Etagen leben Sie hier und genießen die Ruhe in einer verkehrsberuhigten Wohngegend. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet ausreichend Abstellfläche. Zwei überdachte Terrassen laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein Schwedenofen sorgt im Winter für angenehme Wärme. Insgesamt sind zwei Stellplätze vorhanden. Fahrräder und Gartengeräte lassen sich in den beiden Gerätehäusern verstauen. Energetisch sind Sie hier bestens aufgestellt: die Hausfassade ist gedämmt, die Fenster 3-fach verglast und die Heizung wird über einen Fernwärme-Anschluss betrieben. Außerdem ließe sich auch eine PV-Anlage nachrüsten. Eine Einbauküche, ein Schwedenofen, zwei Gerätehäuser, eine Markise und vieles mehr sind im Kaufpreis enthalten. Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin und erfahren Sie weitere Highlights in einem persönlichen Gespräch.

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

Detalles de los servicios

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage im Ramie-Gelände und bietet erstklassige Privatsphäre. Die Architektur und intelligente Raumaufteilung fügen sich harmonisch in die Umgebung ein und bieten Ihnen ein behagliches Zuhause auf drei Ebenen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der als Herzstück des Hauses fungiert. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, während das helle Laminat schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Schwedenofen spendet im Winter wohlige Wärme. Die großzügigen Fensterelemente verbinden den Innen- und Außenbereich nahtlos miteinander. Ein Rolladen im Erdgeschoss ist seit kurzem defekt und müsste vom Käufer repariert werden. Alle Rollläden im Haus werden manuell mit einer Handkurbel betrieben.
Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen im Garten ein und bietet einen perfekten Ort für gesellige Abende. Eine weitere, direkt vom Essbereich zugängliche Terrasse schafft zusätzlichen Raum für erholsame Stunden im Freien. Zwei hochwertige Biohort-Gerätehäuser bieten reichlich Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und -möbel.
Die moderne Einbauküche im zeitlosen Design mit zahlreichen Ober- und Unterschränken ist im Preis inbegriffen. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Einbauschrank vor dem Treppenaufgang zum Obergeschoss bieten weiteren Komfort.
Drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für die Familie oder ein Homeoffice. Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC. Das Dachstudio verfügt über eine Ankleide und einen Raum mit Wasseranschluss und Handtuchhalter, in dem sich ein weiteres Tageslichtbad en-suite realisieren ließe. Zudem bietet das Dachgeschoss direkten Zugang zur Dachterrasse, auf der eine Markise für angenehmen Schatten sorgt. Bei den Terrassentürelementen kam es vor ca. 4-5 Jahren zu einem Wassereintritt, woraufhin die Abdichtungen erneuert wurden, die Wand getrocknet und renoviert wurde.
Eine Garage und ein Stellplatz sind vorhanden. Der Keller mit Isolierfenstern eignet sich ideal als Abstellraum. Im Heizungs- und Technikraum gibt es genügend Platz für Waschmaschine und Trockner. Zudem werden vorhandene Holzregale mitverkauft.
Im Jahr 2020 ist der Mühlbach über die Ufer getreten und es gab einen Wasserschaden im Keller. Dieser wurde getrocknet und renoviert.
Das Haus wurde regelmäßig instand gehalten. Sowohl die Heizungsanlage als auch das Gründach wurden stets gemäß den Wartungsverträgen gepflegt.
Die Immobilie wurde im März 2025 innen in neutralem weiß gestrichen und ist sofort bezugsfrei.

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

Todo sobre la ubicación

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Emmendingen. Die Lage bietet eine hervorragende Mischung aus naturnaher Umgebung und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur, was sie besonders für Familien und Berufstätige interessant macht. Die Stadt Emmendingen ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die ideale Kombination aus städtischem Komfort und ländlichem Charme. Die Innenstadt von Emmendingen mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist nur wenige Minuten entfernt und bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen. Wochenmärkte und Veranstaltungen in der Altstadt sorgen für ein lebendiges und einladendes Umfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und Spielplätze, die fußläufig erreichbar sind, was die Gegend besonders für Familien mit Kindern attraktiv macht. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in kurzer Entfernung vorhanden. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nahegelegenen Bahnhöfe und Bushaltestellen bieten eine schnelle Anbindung an Freiburg und die umliegenden Regionen. Für Pendler ist die Anbindung an die A5 ein großer Vorteil, die eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe und Basel ermöglicht. Gleichzeitig genießen die Bewohner die Ruhe eines Wohngebiets abseits des städtischen Trubels. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Die nahegelegenen Wälder und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Der nahe Kaiserstuhl und das Elztal sind beliebte Ausflugsziele für Natur- und Weinliebhaber. Sportbegeisterte finden in der Region zahlreiche Möglichkeiten, darunter Sportvereine, Schwimmbäder und Fitnessstudios.

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 87.57 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25022016 - 79312 Emmendingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com