Emmendingen

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - sofort bezugsfrei

Objektnummer: 25022016

KAUFPREIS: 750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 151 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 243 m²

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25022016
Wohnfläche	ca. 151 m²
Dachform	Pultdach
Bezugsfrei ab	01.04.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	10.03.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	87.57 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

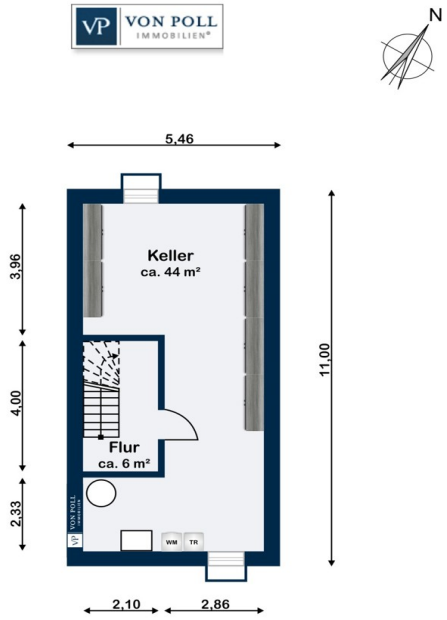
Die Immobilie

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

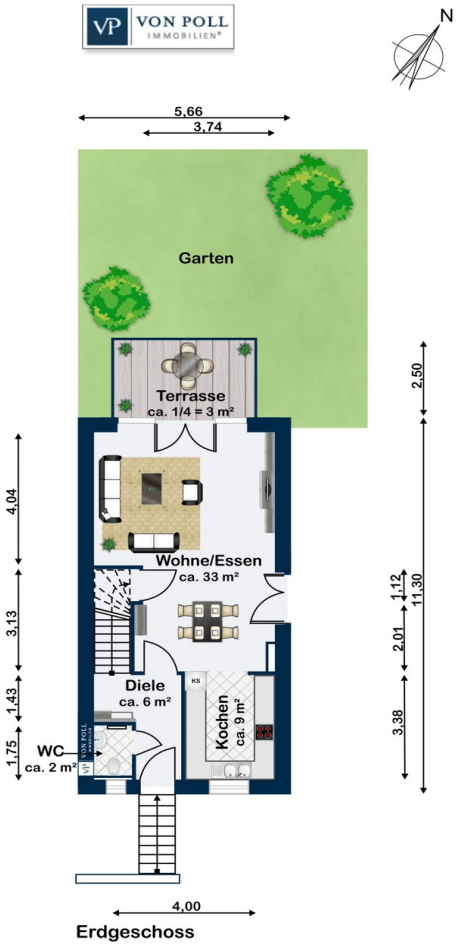
Die Immobilie

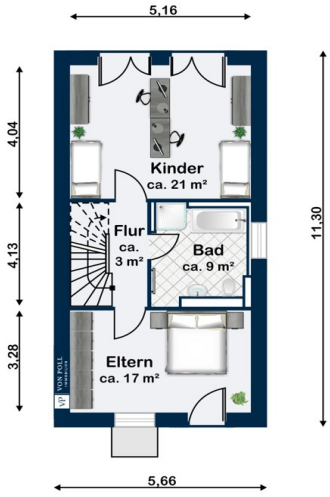
Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Grundrisse

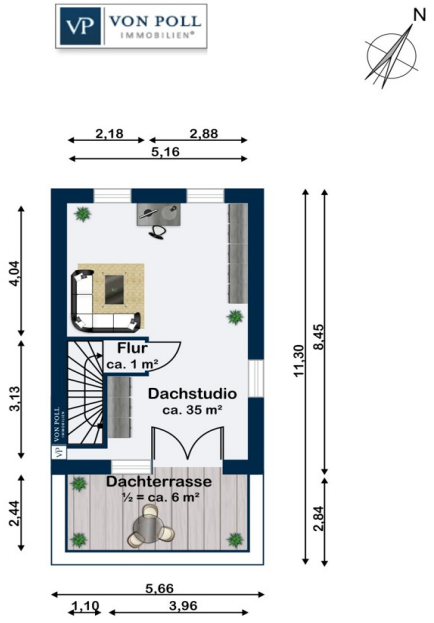


Kellergeschoss


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

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25022016 - 79312 Emmendingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24 Freiburg
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com