



Geschmackvolle Villa in Badenweiler

79410 Badenweiler, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 7218



Wohnfläche ca.: **184,90 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **780.000 EUR**





Geschmackvolle Villa in Badenweiler

Objekt ID	7218
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	79410 Badenweiler
Wohnfläche ca.	184,90 m ²
Grundstück ca.	770 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1934
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kamin, Keller, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
Kaufpreis	780.000 EUR





Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Villa, liegt auf einem 770 m² großen Grundstück in Badenweiler und verbindet historischen Charme mit modernem Luxus. Ursprünglich im Jahr 1934 erbaut, wurde das Anwesen im Jahr 2012 einer kompletten Sanierung unterzogen und präsentiert sich nun als ein wahres Meisterwerk modernen Wohnkomforts, ohne dabei seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Das voll unterkellerte Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladendes, großzügiges Wohnzimmer, das durch ein angrenzendes Kaminzimmer ergänzt wird, welches für gemütliche Stunden vor dem Feuer sorgt. Die separate Küche ist mit einem professionellen Gasherd ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen eines modernen Haushalts. Ein separates Esszimmer bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Anlässe.

Das Obergeschoss beherbergt das geräumige Schlafzimmer mit einer praktischen Ankleide, die viel Stauraum bietet, sowie ein charmantes Kinderzimmer. Alle Zimmer in dieser Etage haben den Luxus eines eigenen Balkons oder einer Terrasse, die einen wunderbaren Blick auf das umliegende Grundstück gewähren.

Die Böden in der gesamten Villa sind sorgfältig ausgewählt und tragen mit ihrer Qualität und Ästhetik zum Gesamteindruck des Hauses bei. Das Badezimmer im Obergeschoss ist eine wahre Wohlfühloase mit einer großen Dusche und einer freistehenden Badewanne, umgeben von hochwertigen Materialien, die Eleganz und Komfort ausstrahlen.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial für weitere Zimmer, die nach Belieben gestaltet und genutzt werden können, sei es als zusätzliche Schlafzimmer, Arbeitsräume oder als Freizeit- und Hobbybereich. Zum Haus gehört eine Garage indem Ihr Fahrzeug Platz findet.

Diese Villa vereint somit die Eleganz der 1930er Jahre mit dem Komfort und den Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Die durchdachte Sanierung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einem außergewöhnlichen Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Verienbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Herrn Wolfgang Hege.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Sonstiges

Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor jeder Besichtigung einer unserer Immobilienangebote eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Abmessungen, Preisangaben, etc. vom Eigentümer des Objekts stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.





Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	13.02.2024
Gültig bis	12.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1934
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	150,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E





Lage

Badenweiler, ist der bekannteste Kur- und Erholungsort Südbadens und liegt zwischen Freiburg und Basel. Durch seine gute Infrastruktur bietet er seinen ca. 4.500 Bewohnern und Kurgästen ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten sowie Schulen zur Verfügung.

Das Anwesen liegt in ruhiger und zentraler Lage.

Badenweiler bietet ein vielfältiges kulturelles Leben (Musik und Literaturtage etc.) Für das leibliche Wohl sorgen kulinarische Highlights in hervorragenden Restaurants. Das Dreiländereck mit seinen Städten Lörrach, Weil und Basel sind nur ca. 30 Minuten entfernt und Freiburg erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Das Markgräflerland und der Kaiserstuhl mit seinen idyllischen Winzerorten liegen ebenso vor der Haustür, wie der direkt sich an Badenweiler anschließende Schwarzwald.





Verkauft



Helles Entrée



Geschmackvolles Wohnzimmer



Elegantes Esszimmer



Zeitlos, moderne Küche mit Elektrogeräten



Geschlossene Gardarobe im Eingangsbereich





Gäste-WC



Die restaurierte Holzterpfe führt Sie ins Obe



Ankleideraum



Schlafzimmer



Badezimmer mit großer Dusche...



.... und freistehender Badewanne





Großzügige Terrasse



Gepflegtes Grundstück

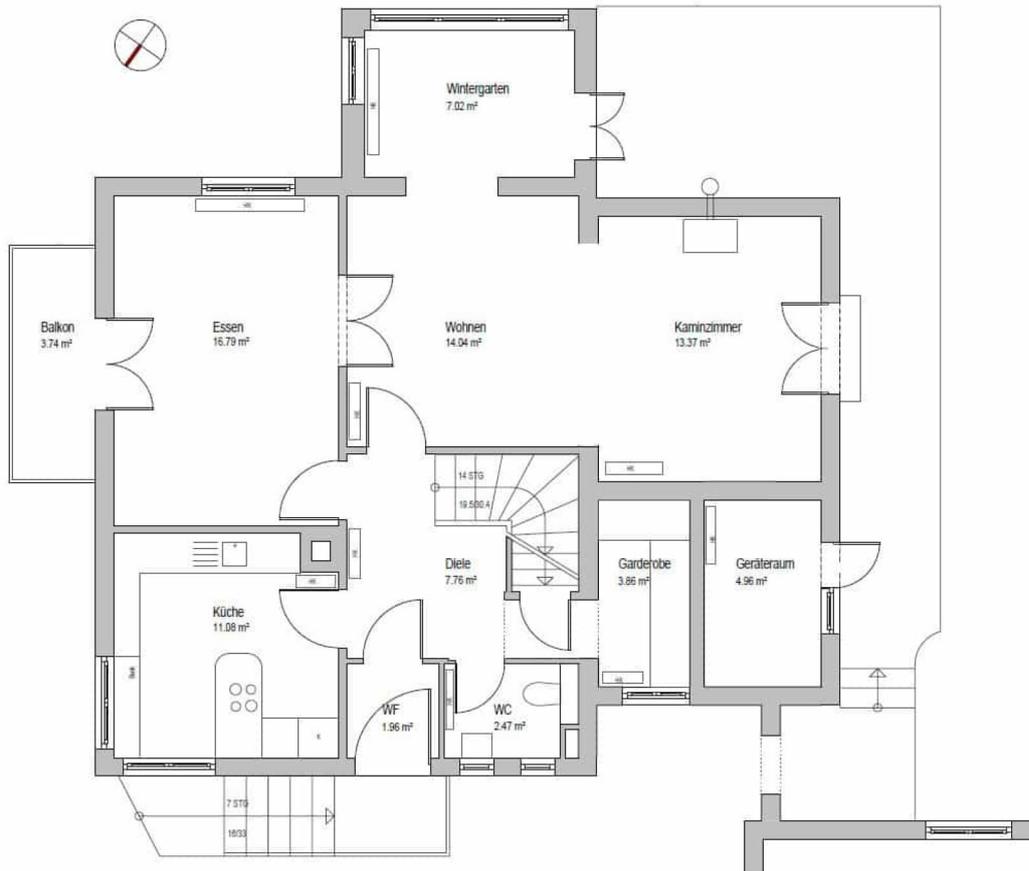


Gartenseite der Villa



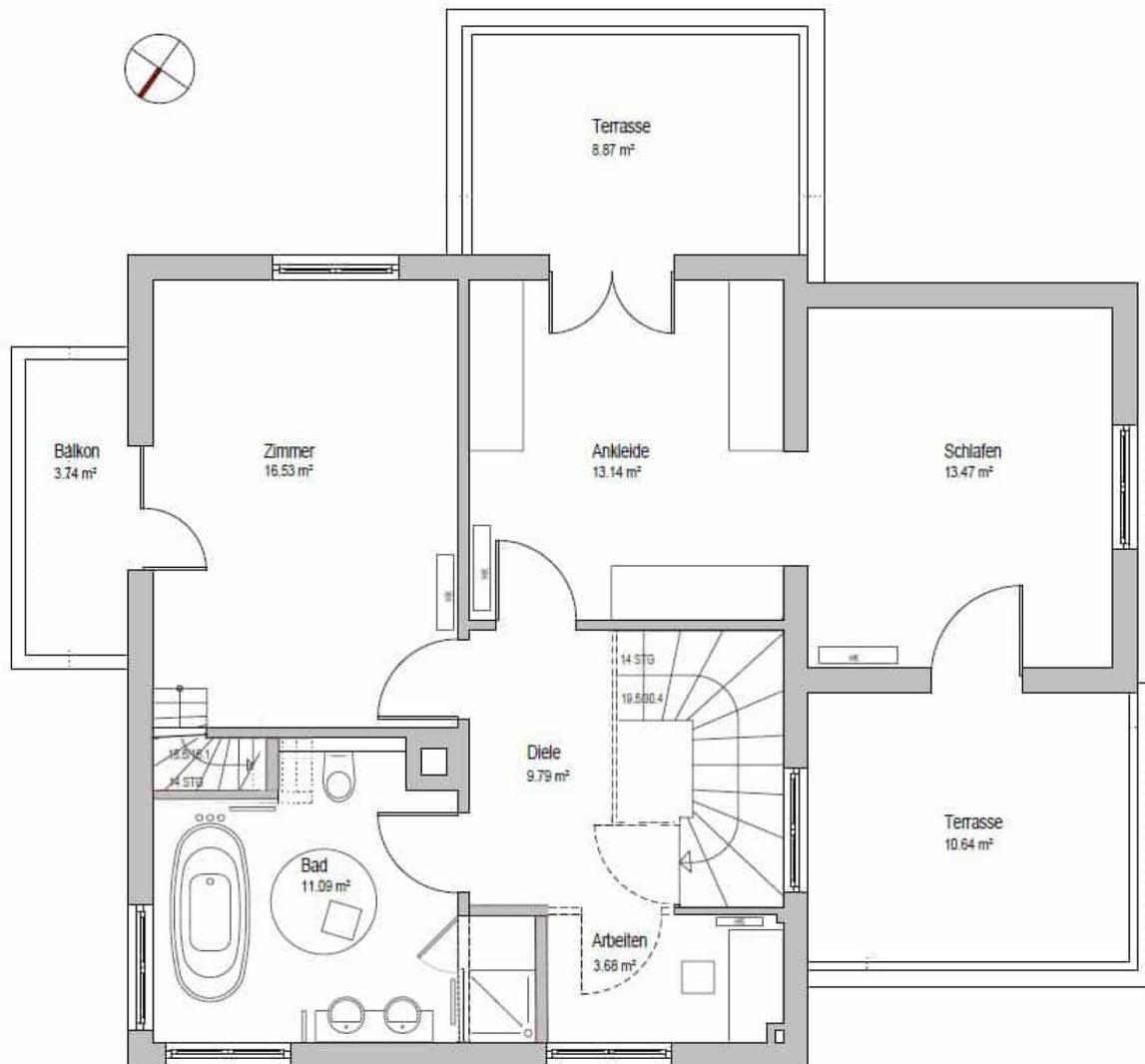
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



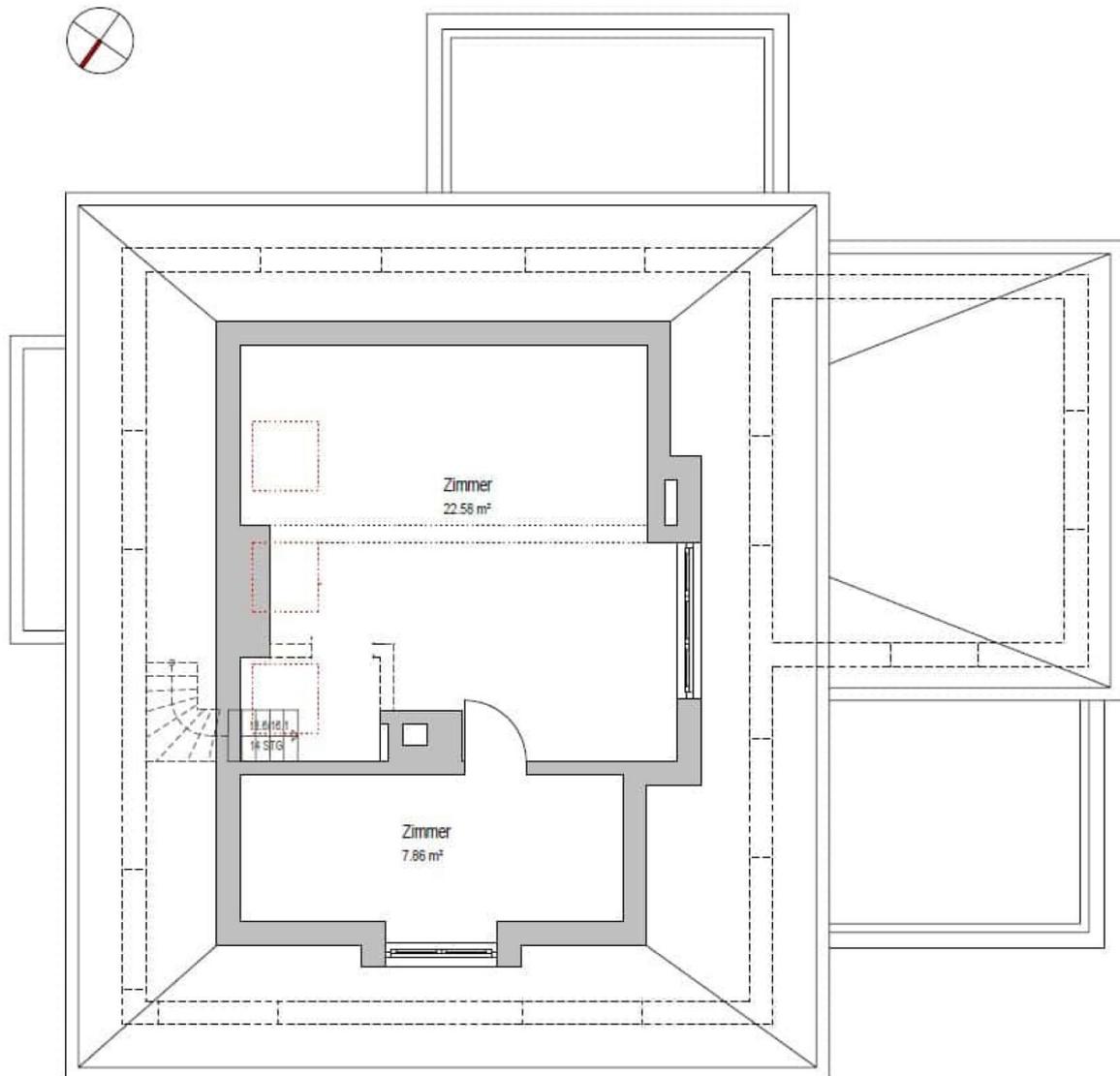
Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.01.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer **BW-2024-004920521**
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

150,3 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen

40 kg/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

165,3 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen] **150,3 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2020	30.06.2023	Erdgas	1,10	108.874	18.607	92.267	1,10

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt werden.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Effizienzhaus 40 MFH-Neubau

EFH-Neubau

EFH-energieeffizient bzw. modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterung zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgesehen. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ne}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom eingegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

STAUSS & PARTNER
Immobilien und Consulting
Herr Wolfgang Hege

wolfgang.hege@stauss-immobilien.de

Tel. +49 7633 9388585

Grundriss

Umgebungsplan

