



Villa in idyllischer Lage von Waldkirch-Kollnau

79183 Waldkirch, Villa zum Kauf

Objekt ID: 6924



Wohnfläche ca.: **433 m²** - Zimmer: **11** - Kaufpreis: **1.950.000 EUR**





Villa in idyllischer Lage von Waldkirch-Kollnau

Objekt ID	6924
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	79183 Waldkirch
Lage	Wohngebiet
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	433 m ²
Nutzfläche ca.	123 m ²
Grundstück ca.	1.698 m ²
Zimmer	11
Badezimmer	4
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Garagen	4 Stellplätze
Verfügbar ab	Nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,98 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.950.000 EUR





Objektbeschreibung

Diese exklusive und großzügige Villa wurde 1998 in bevorzugter, sonniger Südlage von Waldkirch-Kollnau auf einer insgesamt großzügigen Grundstücksfläche von 1698 m² erbaut.

Die reine Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 556 m² über 4 Etagen (UG, EG, OG und das DG als Büro ausgebaut).

Das Haus verfügt über mehrere Balkone und großzügige Terrassen, die einen wunderschönen Ausblick in das Kohlenbacher Tal und in Richtung Waldkirch ermöglichen. Diese Ruhe und Naturverbundenheit ist sicherlich einmalig und sucht seines Gleichen.

Das Anwesen wurde mittels einer Teilungserklärung in 3 Einheiten aufgeteilt, ist aber als eine Gesamteinheit zu betrachten.

Das stilvolle und hochwertige Ambiente empfängt Sie bereits im Eingangsbereich im Erdgeschoß. Durch die Diele gelangen Sie in den Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer. Hierbei unterstreichen die bodentiefen Fenster, den Blick in die wunderschöne umliegende Wiesen- und Waldlandschaft. Das gesamte Haus besticht durch seine hochwertigen Bodenbeläge in Granit, Parkett, oder hochwertigen Velourböden. Die Fußbodenheizung ermöglicht Ihnen eine angenehme Raumtemperatur.

Die doppelflügeligen, hohen Zimmertüren bieten eine offene, sanft ineinander übergehende Gestaltung der Räume.

Das Erdgeschoß wird abgerundet durch eine Einbauküche mit direktem Zugang zu dem Esszimmer und Wohnbereich. Zusätzlich ist ein Gästezimmer und WC auf dieser Ebene vorhanden. Im Erdgeschoß haben Sie mehrere Austrittsmöglichkeiten zu der großzügigen Terrasse, die Ihnen alle Möglichkeiten bietet mit Ihrer Familie und Freunden schöne Feste zu feiern. Ergänzend gibt es noch überdachte Sitzplätze, sodass jeder für sich einen wunderschönen Rückzugsbereich hat.

Über eine formschöne Treppe, gelangen Sie in den großzügigen Privatbereich. Hier erwarten Sie optimale und helle Räume. Das Elternschlafzimmer bietet Ihnen einen direkten Zugang zu dem Tageslichtbad mit großem Whirlpool und großflächigen Fliesen, sowie einen herrlichen Ausblick von der angrenzenden Terrasse in die Natur.

Die Ausstattung vom Badezimmer mit Doppelwaschbecken, seinem großen Wandspiegel und einer verglasten Dusche ermöglicht Ihnen und Ihrer Familie einen hohen Wellnessstandard. Ein extra Ankleidezimmer mit wertigen Einbauschränken und Regalen bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Schuhe und Kleidungsstücke. Drei weitere separate gut geschnittene, helle Zimmer können Ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt werden. Hierbei ergänzen zwei Duschen mit jeweiligem WC dieses Stockwerk.

Das Dachgeschoß bietet Ihnen die Möglichkeiten Ihren beruflichen Aufgaben in ungestörter Atmosphäre nachzukommen. Sie finden dort ausreichend Platz, um verschiedene Arbeitsplätze einzurichten und somit kurze Wege in der Kommunikation mit Ihren Kolleginnen und Kollegen zu haben. Der Zugang zu einer eigenen Terrasse im Dachgeschoß lässt die Arbeitspausen zu etwas Besonderem werden.

Eine große Küche im Untergeschoß mit hochwertigen Küchengeräten und einem eingebauten Pizza-





und Brotbackofen incl. einem extra Speisenaufzug in den Essbereich von dem Erdgeschoß, bieten alle Möglichkeiten, um Ihre Familie und Freunde kulinarisch zu verwöhnen. Der Untergeschoßbereich hat noch vielfältige Abstellräume und Kellerräume, für Ihre persönlichen Gegenständen.

Eine zentrale Staubsaugeranlage rundet die besonderen Einbauten ab.

Von der sehr großzügige Doppelgarage mit vier Garagenplätzen, gelangen Sie direkt und trockenen Fußes in das Haus. Das Grundstück wurde liebevoll angelegt und viele Sitzmöglichkeiten zum Entspannen und Wohlfühlen.

Energiedaten: Verbrauchsausweis, 120,8 kWh (m²*a), Gas, BJ (1998), Klasse D

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	26.05.2014
Gültig bis	25.05.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	120,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Lage

Waldkirch ist eine Große Kreisstadt im Breisgau in Baden-Württemberg und entstand am 1. Januar 1975 durch den Zusammenschluss der vormals selbständigen Gemeinden Buchholz, Kollnau und Waldkirch. Die Stadt liegt etwa 10 Kilometer östlich von Emmendingen und etwa 16 Kilometer nordöstlich von Freiburg im Breisgau. Waldkirch verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, mit guten Einkaufsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Kollnau liegt vor den Toren zum Kohlenbachtal. Kollnau ist ein beliebter Wohnort - die ländliche Lage im Grünen verspricht viel Ruhe und Erholung. Der Ort ist ein idealer Ausgangspunkt um das Dreiländereck und den Schwarzwald zu entdecken.

Das Landschaftsschutzgebiet Kohlenbachtal bietet viele reizvolle Wanderstrecken. An heißen Sommertagen lädt das örtliche Freibad zum Baden im kühlen Wasser ein. In Kollnau gibt es die Grundschule, eine Realschule sowie die freie Schule Elztal, welche auf der pädagogischen Arbeit der von Rudolf Steiner entwickelten Waldorfpädagogik basiert. Ein Gymnasium befindet sich in Waldkirch.

Kollnau besitzt gute Verkehrsanbindungen nach Freiburg über die B 294 und hat einen eigenen Haltepunkt der Elztalbahn Freiburg–Denzlingen–Elzach, welcher halbstündlich von der S2 der Breisgau-S-Bahn angefahren wird.





Hauptbild



Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss



Wohnbereich im Erdgeschoss



Wohnbereich mit Blick auf die Terrasse im Erd



Essbereich im Erdgeschoss



Treppenhaus





Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon im 1. Ober



Ankleidezimmer im 1. Obergeschoss



Badezimmer im 1. Obergeschoss



Badezimmer im 1. Obergeschoss



Büro im Dachgeschoss



Büro im Dachgeschoss





Zimmer im Dachgeschoss



Küche mit Pizzaofen im Untergeschoss



Hausansicht



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

1. Obergeschoss



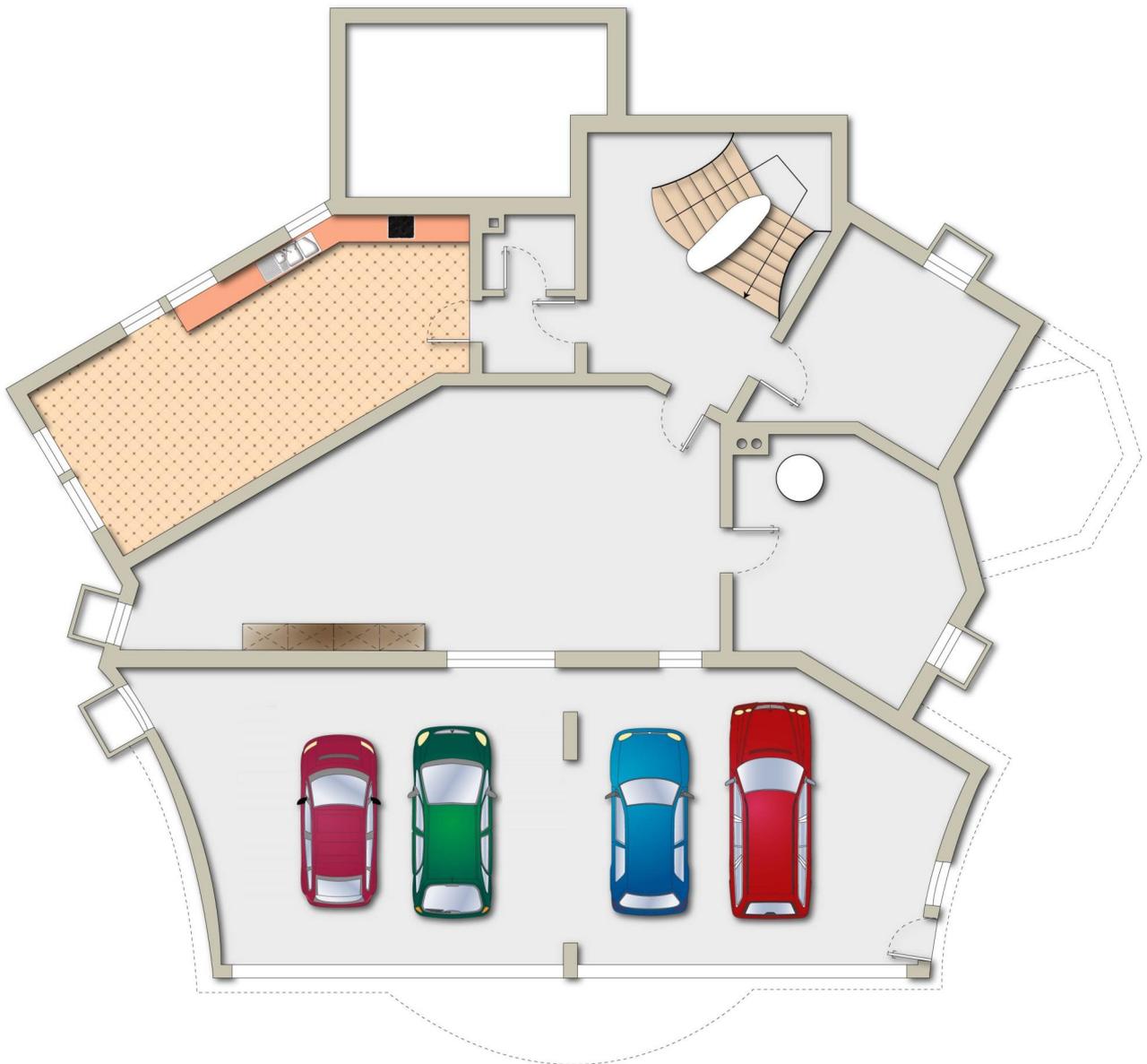
Grundriss

Dachgeschoss



Grundriss

Untergeschoss und Garagen



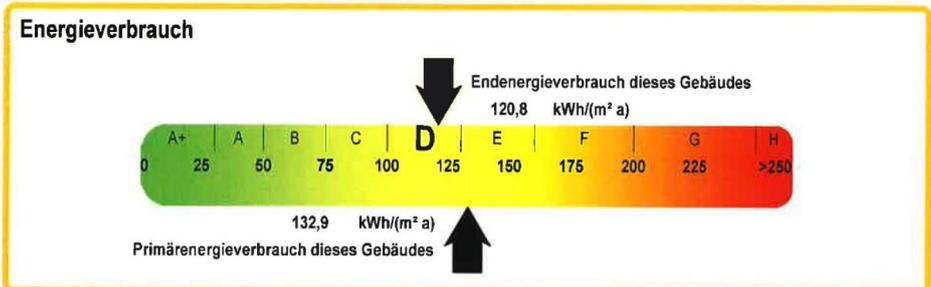
Grundriss

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

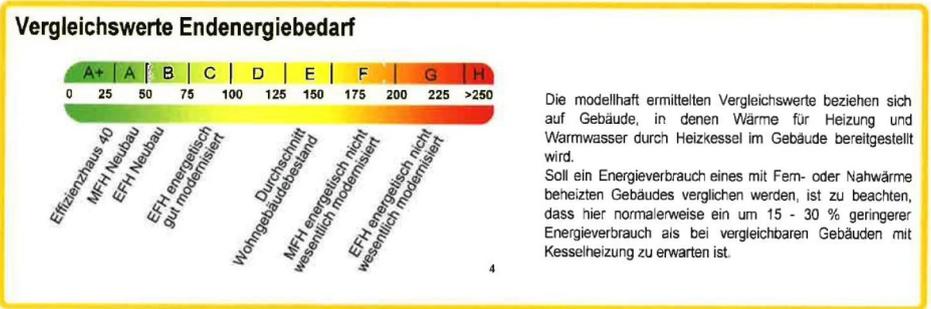
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² BW-2014-000028313 **3**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 120,8 kWh/(m² a)
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2011	31.12.2011	Erdgas E	1,10	71335	—	71335	1,20
01.01.2012	31.12.2012	Erdgas E	1,10	70637	—	70637	1,12
01.01.2013	31.12.2013	Erdgas E	1,10	81286	—	81286	1,04
01.01.2011	31.12.2013	Warmwasserzuschlag	1,10	49410	49410	—	



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

