

Exposé

Reihenhaus in Emmendingen

Charmanter Bungalow auf großzügigem Grundstück in ruhiger und begehrter Lage



Charmanter Bungalow mit großem Potenzial: Gestalten Sie Ihr Traumhaus

Objekt-Nr. OM-329176

Reihenhaus

Verkauf: **622.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Blumenstein

79312 Emmendingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	585,50 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	222,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus. In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen Emmendingens erwartet Sie dieser Bungalow, der 1972 in Massivbauweise auf einem 532 m² großen Grundstück errichtet wurde. Er überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem einzigartigen Wohngefühl und viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die ca. 125 m² Wohnfläche umfassen sechs komfortabel geschnittene und funktional gestaltete Zimmer. Der Wohnbereich bietet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das nahtlos in das angrenzende Esszimmer mit Kamin übergeht. Direkt daneben befindet sich die Küche, die mit kurzen Wegen den Alltag erleichtert. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer. Über den hellen und offen gestalteten Eingangsbereich führt ein Flur in den privaten Bereich. Dieser bietet ein Hauptschlafzimmer, zwei kompaktere Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Gästetoilette.

Die Raumaufteilung des Erdgeschosses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passt sich dadurch optimal an unterschiedliche Lebensstile an, sei es für eine Familie, ein Homeoffice oder den Empfang von Gästen. Die großen Fensterfronten im Wohn- und Essbereich sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern schaffen auch einen harmonischen Übergang zwischen dem Innen- und Außenbereich.

Der Bungalow ist teilweise unterkellert und bietet auf ca. 57 m² zusätzliche Räume, darunter einen Fahrradraum, einen Arbeitsraum, den Heizraum, einen Hobbyraum und einen weiteren Raum, der ursprünglich für eine Sauna vorgesehen war. Unter der restlichen Fläche des Bungalows befindet sich ein ca. 85 m² großer Kriechkeller.

Die Raumaufteilung des Kellers schafft nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern erweitert auch die funktionalen Möglichkeiten des Hauses erheblich.

Über drei separate Gartentüren gelangt man aus nahezu jedem Bereich des Bungalows auf die ca. 24 m² große Terrasse mit überdachtem Freisitz und in den weitläufig angelegten Garten. Ob kreative Gartenprojekte, spielende Kinder im Freien oder gesellige Abende mit Freunden: Dieser Außenbereich wird allen Ansprüchen gerecht.

Neben dem Hauptgrundstück gehören zwei weitere Flurstücke zum Anwesen, die großzügige Park- und Abstellmöglichkeiten bieten. Das größere der beiden Grundstücke umfasst 32 m² und ist mit einer Garage ausgestattet, die 2018 mit einem elektrischen Sektionaltor modernisiert wurde. Das kleinere Grundstück mit einer Fläche von 21,5 m² dient als praktischer Außenstellplatz.

Das Anwesen präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, während die Ausstattung den Charme und Charakter des Baujahrs widerspiegelt. Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen Fassadendämmung (1986), Dachsanierung (1993), Einbauküche (1999), Gasheizungsanlage (2001), Wohnzimmerfenster (2001), Kaminkassette (2004), elektrische Rollläden (2012) und Gartenhaus (2015). Dieser Zustand eröffnet Ihnen eine hervorragende Grundlage, das Gebäude durch gezielte Modernisierungen an Ihre individuellen Bedürfnisse und die aktuellen energetischen Standards anzupassen.

Dieser Bungalow ist das ideale Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Komfort und Funktionalität. Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in einer der begehrtesten Lagen Emmendingens und gestalten Sie dieses Anwesen nach Ihren Wünschen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen in bester Lage!

Ausstattung

Bungalow in Massivbauweise

- Baujahr 1972
- Grundstücksgröße 585,5 m² auf 3 Flurstücken
- 125 m² ebenerdige Wohnfläche
- 57 m² Kellerfläche
- 85 m² Kriechkellerfläche

- 60 m² Vorgarten mit gefliestem Hauseingangsweg
- 210 m² Garten mit Gartenhaus
- 24 m² Terrasse auf Bodenplatte mit überdachtem Freisitz
- 1 Garage mit elektrischem Sektionaltor
- 2 Stellplätze

Erdgeschoss

- Beton-Flachdach mit abgehängten Decken
- Lichte Höhe 2,45 m
- Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeits- oder Gästezimmer
- Hauptschlafzimmer und 2 kompaktere Schlafzimmer
- Kamin im Esszimmer
- Mosaikparkett, Echtholz-Laminat, Marmor, Fliesen, Linoleum und Teppichboden

Kellergeschoss

- Koch-UMO Hohlsteindecke mit abgehängten Decken
- Lichte Höhe 2,20 m
- Fahrradraum, Arbeitsraum, Hobbyraum und ein zusätzlicher Raum im Rohbau
- Natursteinfliesen, Teppichboden und Estrich

Kriechkeller

- Koch-UMO Hohlsteindecke
- Lichte Höhe 1,30 m
- 3 Räume
- Kies und Waschbetonplatten

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Große Kreisstadt Emmendingen mit ihren knapp 30.000 Einwohnern liegt malerisch eingebettet im Breisgau zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl in der Rheinebene.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Ortsteil Bürkle-Bleiche am südlichen Ortsrand von Emmendingen. Es bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur und befindet sich in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Apotheke, Kindergarten, Schulen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Die besondere Lage des Anwesens kombiniert eine freundliche Nachbarschaft mit der unmittelbaren Nähe zur Natur und gehört damit zu den begehrtesten Wohngegenden von Emmendingen.

Am Rande des Naturparks Südschwarzwald gelegen, bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen, idyllische Bäche und einladende Naturwege, die ideal für Erholung, sportliche Aktivitäten und ausgedehnte Spaziergänge sind. Gleichzeitig überzeugt das Anwesen mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn gewährleisten eine schnelle Verbindung zum überregionalen Verkehrsnetz. Die Stadt Freiburg

im Breisgau ist nur 15 km entfernt und mit dem Auto über die Bundesstraße B3 in etwa 20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,31 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

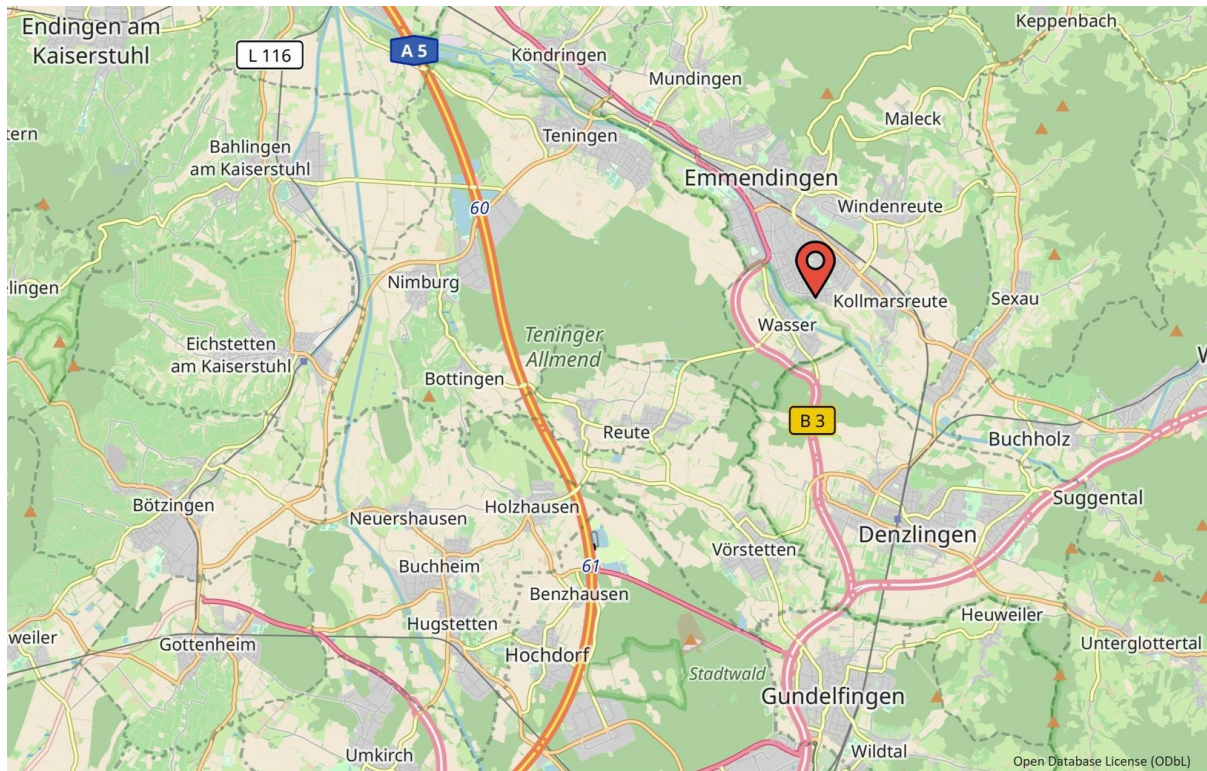


Vorderseite des Anwesens (Ostseite)

Exposé - Galerie



Rückseite des Anwesens (Westseite)



Lage im Ortsteil Bürkle-Bleiche am südlichen Ortsrand von Emmendingen, in unmittelbarer Nähe zur Natur

Exposé - Galerie



Reihenmittelhaus auf großzügigem Grundstück, Garage sowie je ein Stellplatz vor und neben der Garage



Zugangsstraße zu den Reihenhäusern (Stichstraße) mit Blick auf den Schwarzwald

Exposé - Galerie



Hauseingangsweg und Haustüre



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten / Mosaikparkett (29,51 m²)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang zum direkt angrenzenden Esszimmer



Esszimmer mit Kamin / Mosaikparkett (19,85 m²)

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Zugang zur Küche und zum direkt angrenzenden Wohnzimmer



Küche mit Einbaumöbeln / Linoleum (8,62 m²)

Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zum überdachten Freisitz der Terrasse und zum Esszimmer



Eingangsbereich mit Zugang zur Küche, zum Esszimmer und zum Arbeits- oder Gästezimmer / Fliesen (21,20 m²)

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Gästezimmer / Teppichboden (9,46 m²)



Eingangsbereich mit Zugang zum privaten Bereich

Exposé - Galerie



Flur des privaten Bereichs mit Einbauschränk / Fliesen (11,88 m²)



Flur des privaten Bereichs mit Zugang zu den privaten Zimmern sowie zur Terrasse und zum Garten

Exposé - Galerie

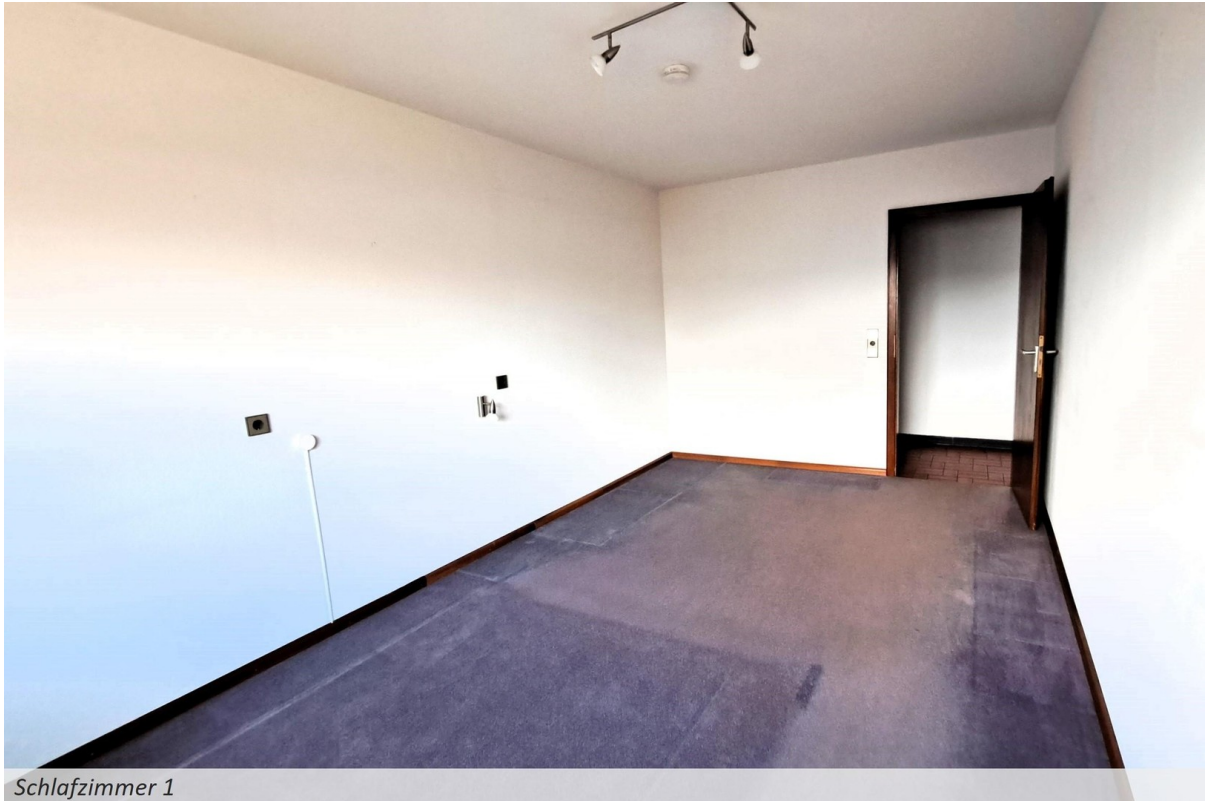


Flur des privaten Bereichs mit Zugang zur Gästetoilette / Fliesen (1,67 m²)



Schlafzimmer 1 mit Blick in den Vorgarten / Teppichboden (15,75 m²)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 mit Blick in den Garten / Echtholz-Laminat (8,51 m²)

Exposé - Galerie

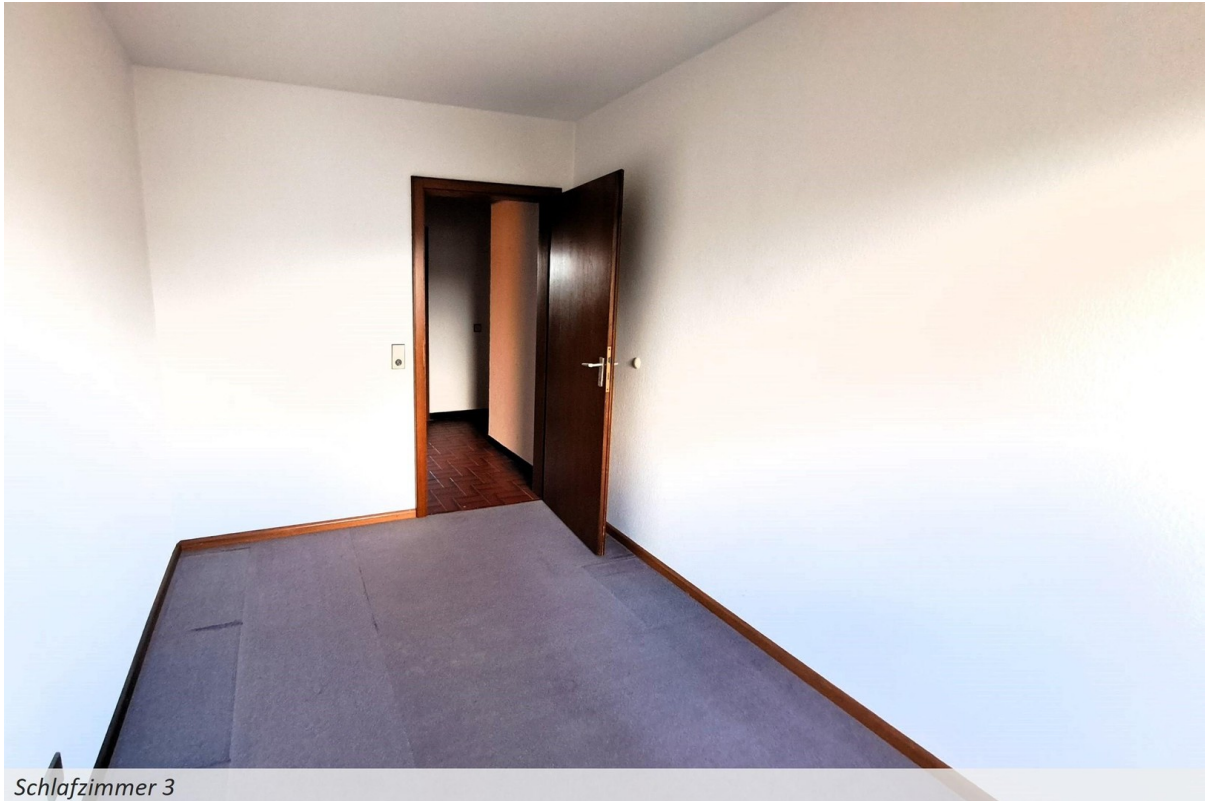


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3 mit Blick in den Vorgarten / Teppichboden (9,36 m²)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC / Fliesen (6,82 m²)

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kellerabgang mit Marmortreppe

Exposé - Galerie



Kellerabgang und Kellerflur / Natursteinfliesen



Hobbyraum im Kellergeschoss / Teppichboden (11,28 m²)

Exposé - Galerie



Hobbyraum im Kellergeschoss



Blick über die Terrasse in den weitläufig angelegten Garten (210 m²)

Exposé - Galerie



Blick über die Terrasse in den weitläufig angelegten Garten



Garagen (zum Anwesen gehört die 2. Garage von links)

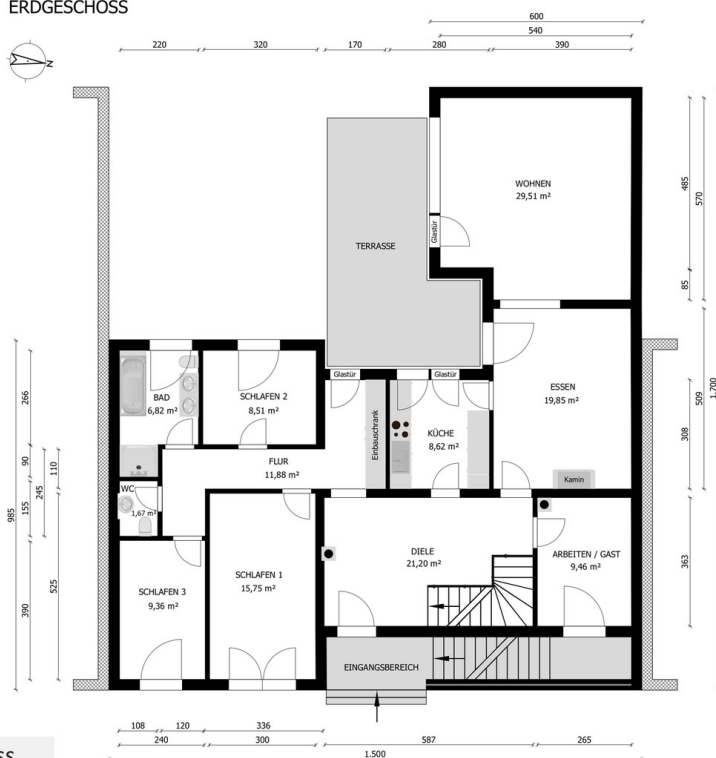
Exposé - Galerie



Stellplätze (zum Anwesen gehört der mittlere Stellplatz)

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss

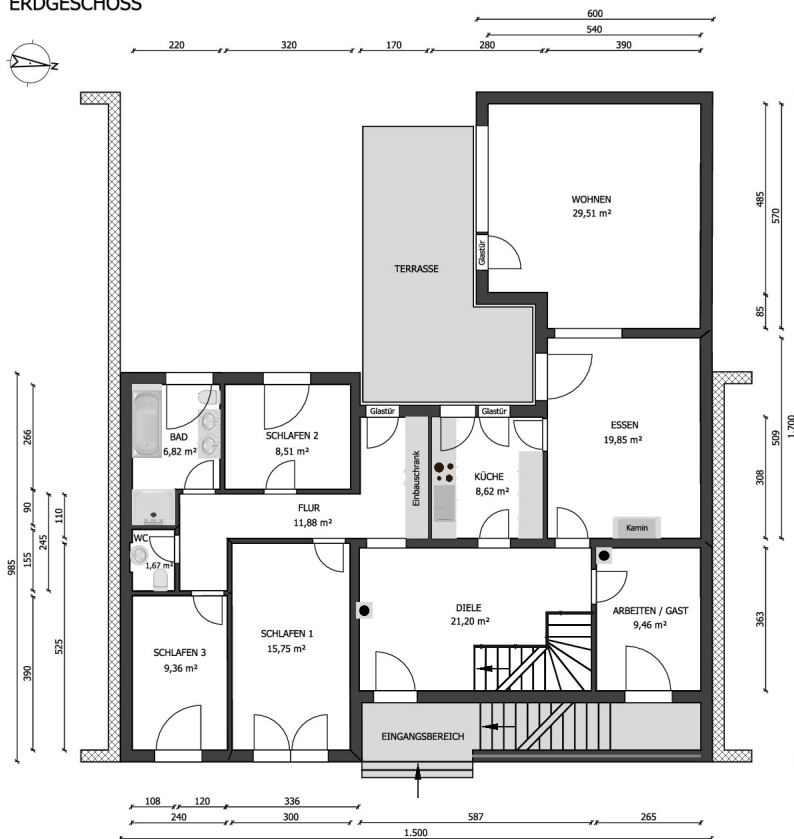
KELLERGESCHOSS



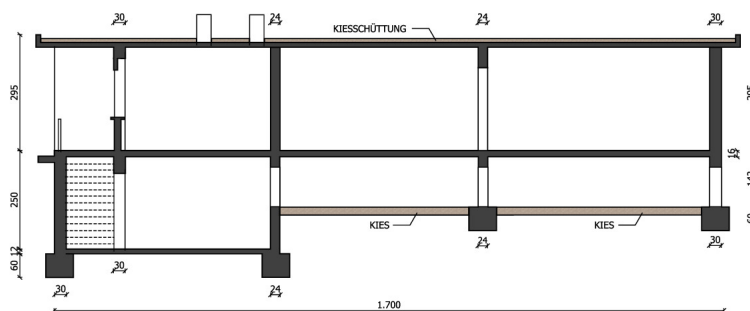
Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

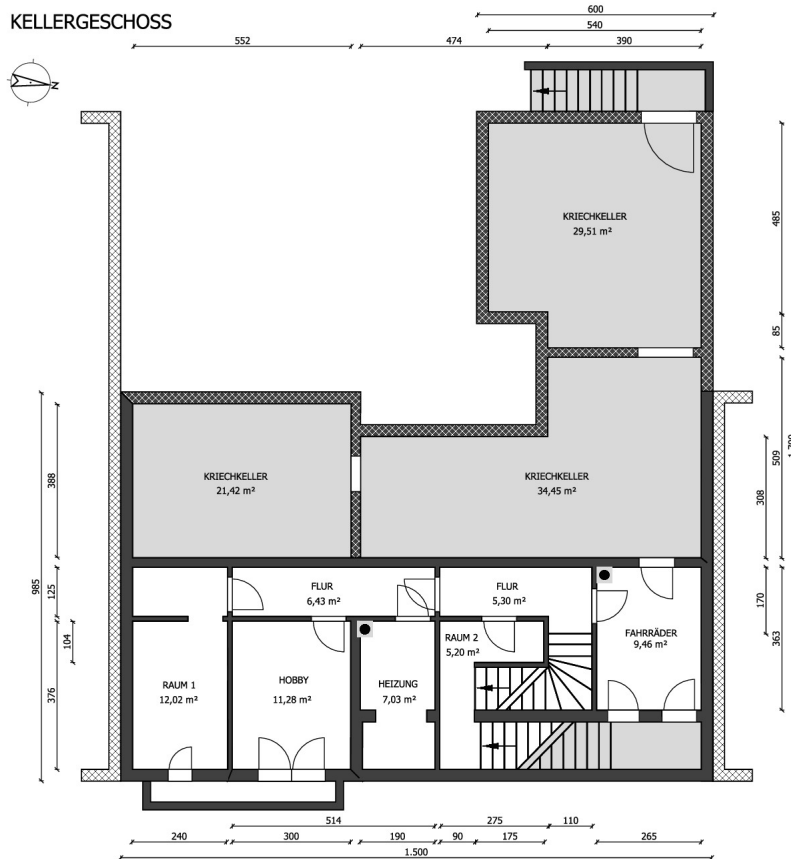


QUERSCHNITT



Exposé - Grundrisse

KELLERGESCHOSS



QUERSCHNITT

