

Waldkirch / Kollnau

# Großzügiges Einfamilienhaus in Waldkirch

Objektnummer: 24022049



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 298 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 781 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

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

Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022049
Wohnfläche	ca. 298 m <sup>2</sup>
Dachform	Pultdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energie-	E
Befuerung	Gas	Effizienzklasse	

Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Die Immobilie



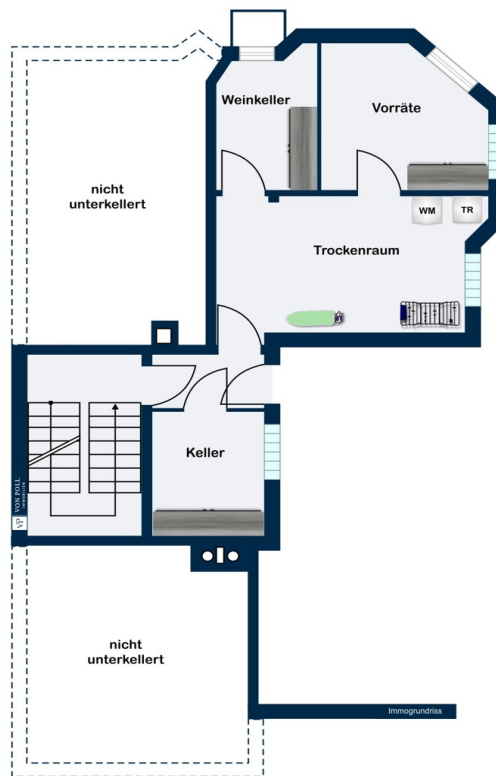
Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

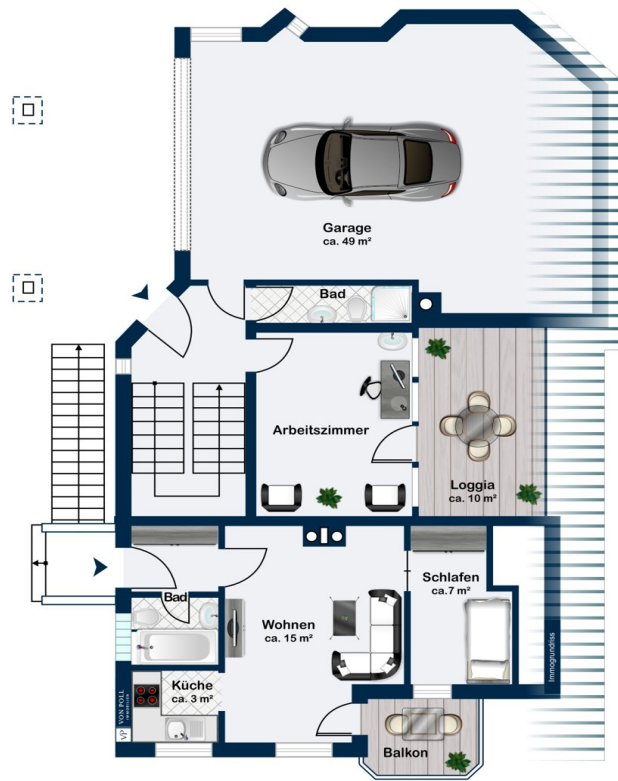
## Die Immobilie



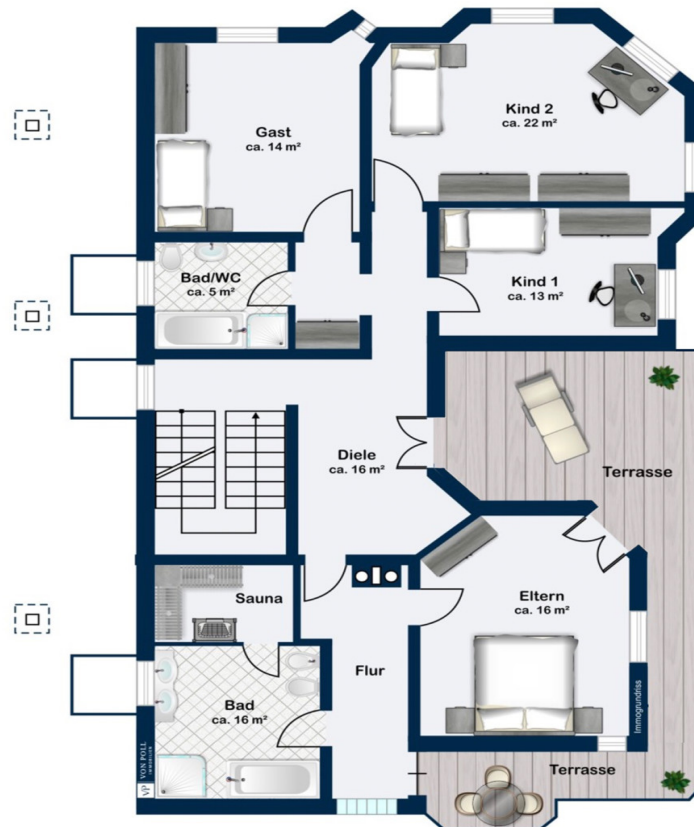
Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

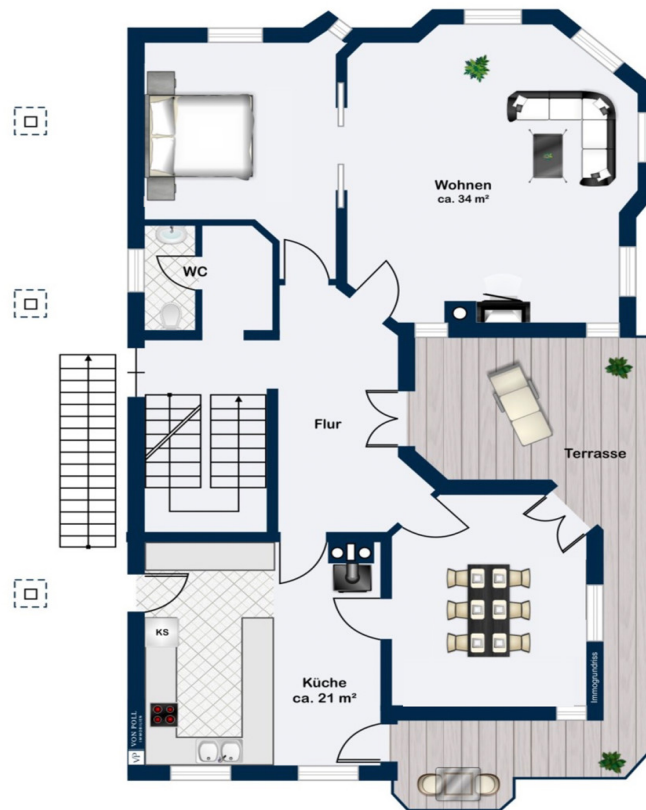
## Grundrisse











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: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 bietet eine Wohnfläche von ca. 298 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 781 m<sup>2</sup>. Das Anwesen bietet großzügig Platz auf vier Ebenen, mit insgesamt 10 Zimmern und eignet sich daher ideal für Familien. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist bezugsfrei für den neuen Eigentümer. Die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre im gesamten Haus. Die Einbauküche ist modern und funktionell gestaltet, sodass das Kochen zum Vergnügen wird. Die Raumaufteilung ist praktisch und durchdacht. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine gemütliche Sitzecke mit Karmin, eine geräumige Küche mit Essbereich, sowie ein Büro und ein Gästezimmer. Im Obergeschoss sind vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer untergebracht, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Besonders hervorzuheben ist die vermietete Einliegerwohnung, die eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt. Diese kann jedoch auch für Gäste, als Homeofficemöglichkeit oder für zwei Generationen genutzt werden. Der große Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen und Toben, während Erwachsene die Sonne genießen können.

Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Ausstattung und Details

Die einzelnen Etagen sind vom Grundriss her fast identisch. Daher würde es sich bei Bedarf anbieten, das Haus in ein Zweifamilienhaus zu teilen.

Im Erdgeschoss gibt es auch die Möglichkeit die Einliegerwohnung mit dem jetzigen Büro auf einer Ebene zu verbinden. So dass man das ganze Erdgeschoss wieder offen und für eine Familie nutzbar hätte.

Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Alles zum Standort

Waldkirch, eine malerische Stadt am Fuße des Schwarzwalds, bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die Stadt liegt nur etwa 15 Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Waldkirch ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, geprägt durch die historische Altstadt, eine vielfältige Kulturszene und die unmittelbare Nähe zur Natur. Waldkirch ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A5 und die Bundesstraße B294 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Freiburg und in andere umliegende Städte. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Bus- und Bahnverbindungen, die eine unkomplizierte Mobilität garantieren. Für Familien bietet Waldkirch eine breite Auswahl an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen. Zudem gibt es zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, darunter Sportvereine, Spielplätze und das nahegelegene Freibad. Die Umgebung von Waldkirch lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege durchziehen die umliegenden Wälder und Hügel des Schwarzwalds, ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Der Kandel, ein beliebtes Ausflugsziel, bietet beeindruckende Panoramablicke und zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Mountainbiken und im Winter zum Skifahren. Die Altstadt von Waldkirch bietet eine charmante Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Märkten. Zusätzlich finden sich hier zahlreiche Restaurants, Cafés und Bäckereien, die regionale und internationale Küche anbieten. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls leicht erreichbar. Die medizinische Versorgung in Waldkirch ist ausgezeichnet. Mehrere Arztpraxen, Apotheken und das Klinikum BDH in unmittelbarer Nähe stellen eine umfassende Gesundheitsversorgung sicher.

Objektnummer: 24022049 - 79183 Waldkirch / Kollnau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)