

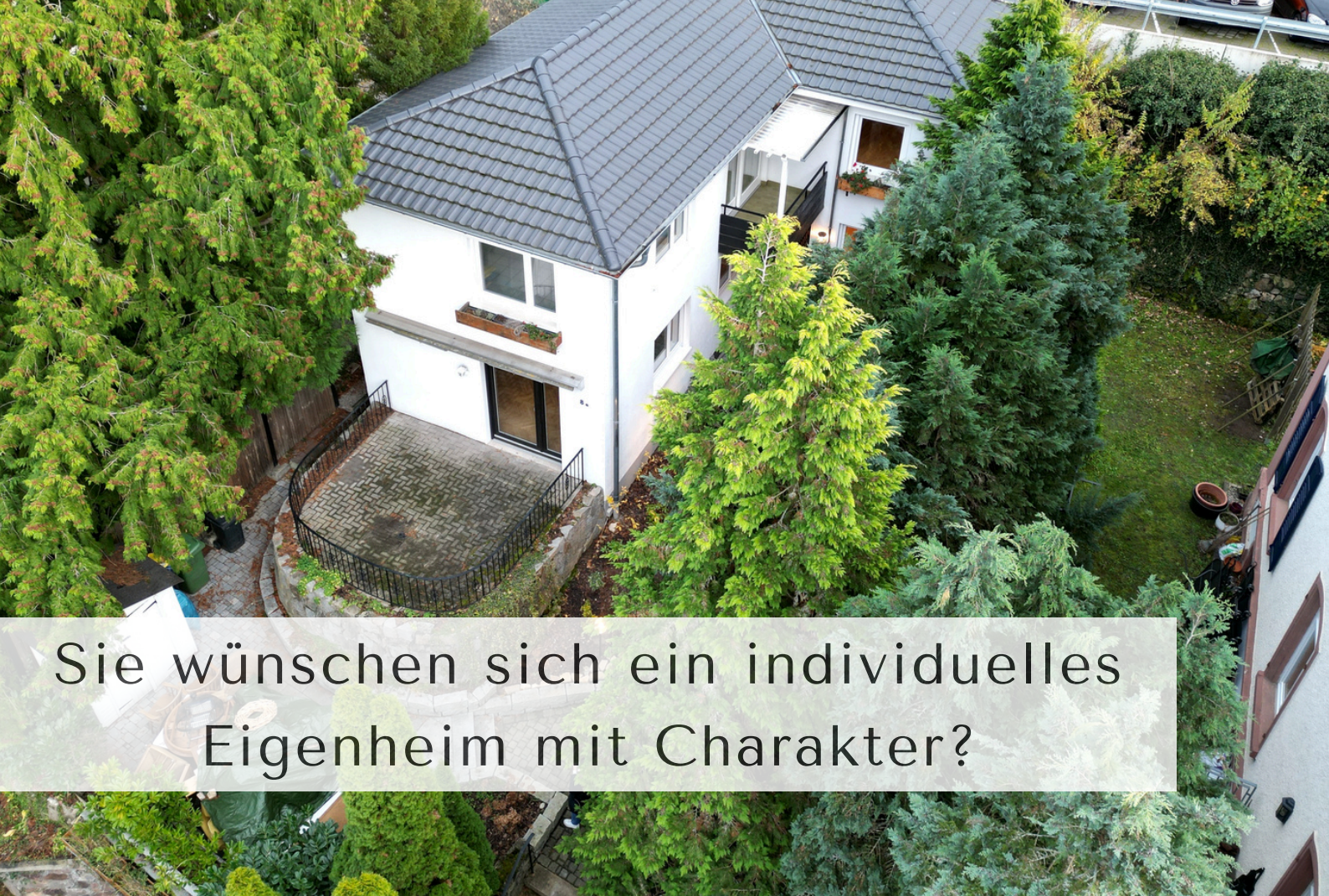
SILLER IMMOBILIEN

TRAUMHAUS MIT BLICK AUF DEN KURPARK VON BADENWEILER



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590



Sie wünschen sich ein individuelles
Eigenheim mit Charakter?



Diese einzigartige Immobilie kann
Ihre Wohnträume wahr werden lassen.

LAGEBESCHREIBUNG

Badenweiler, idyllisch am westlichen Rand des Schwarzwaldes gelegen, zählt zu den bekanntesten Kurorten in Deutschland und begeistert durch seine einzigartige Kombination aus Natur, Kultur und Wellness. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Südwesten Baden-Württembergs und liegt eingebettet zwischen den Weinbergen des Markgräflerlands und den bewaldeten Hängen des Schwarzwalds. Mit einer Höhe von etwa 425 Metern über dem Meeresspiegel und einem milden, fast mediterranen Klima zieht der Ort Erholungssuchende und Naturfreunde gleichermaßen an.

Badenweiler ist für seine heilenden Thermalquellen und das elegante Kurhaus bekannt, das kulturelle Veranstaltungen und Konzerte bietet. Zudem gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und charmante Geschäfte, die zum Verweilen einladen. Neben der Thermalbad-Tradition finden sich hier die Überreste der römischen Badruinen – ein Zeugnis der langen Geschichte des Ortes.

Das Objekt selbst befindet sich in einer zentralen Lage von Badenweiler. Das Zentrum von Badenweiler in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: von Supermärkten und Apotheken über Kindergärten und Schulen bis hin zu vielseitigen Freizeit- und Kulturangeboten. Dank der guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B3 sowie die nahe gelegenen Autobahnen A5 und A861 sind auch größere Städte wie Freiburg im Breisgau oder Basel in der Schweiz bequem erreichbar.

Boutiquehotel
Villa Rosenhof
4.8 ★ (106)
3-Sterne-Hotel

Psychosomatische
Fachklinik Sonnen
Antroposophische
Fachklinik

Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus, das etwa 1956 erbaut wurde, verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitlosem Charme. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 154 m² bietet es ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Das Herzstück des Hauses ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das mit einem eleganten Fischgräten-Holzboden ausgestattet ist. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die im Jahr 2015 installierte Küche sowie die modernisierten Wände und Fliesen im Küchenbereich erfüllen alle Ansprüche und Wünsche. Im Obergeschoss erwarten Sie vier helle Schlafzimmer, von denen zwei Zugang zu den Freisitzen bieten, die herrliche Ausblicke und zahlreiche Sonnenstunden ermöglichen. Das Hauptbadzimmer wurde ebenfalls 2015 umfassend renoviert und beeindruckt mit einer freistehenden Badewanne, die eine entspannende Wellness-Atmosphäre schafft. Zusätzlich stehen Ihnen zwei weitere Badezimmer mit Dusche zur Verfügung, die für Komfort und Flexibilität im Alltag sorgen. Die Sanitärinstallationen in diesen Räumen wurden größtenteils zwischen 2015 und 2020 erneuert. Das Haus bietet zudem mehrere praktische Abstellkammern, die für eine optimale Organisation und viel Stauraum sorgen. Der großzügige Keller, der 2015 mit neuen Fliesen ausgestattet wurde und eine separate Waschküche bietet, sowie die eigene Garage runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Renovierungen vorgenommen: Die Elektrik wurde 2015 komplett erneuert, ebenso wie die Teppich- und Holzböden, die aufgearbeitet wurden. Innenanstrich und einige Wände wurden ebenfalls 2015 neu verputzt. 2018 erhielt das Haus ein neues Dach und neue Dachrinnen, die Außenanlage wurde neu gestaltet und das Haus außen bemalt. 2023 wurden neue Fenster eingebaut, ein neuer Ofen und ein neues Kochfeld installiert. Zu guter Letzt wurde 2024 ein neuer Öltank installiert und das Innere des Hauses frisch gestrichen.

Dieses Einfamilienhaus ist eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und hervorragender Lage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie vorzustellen.

Eingangsbereich



Eingangsbereich

Treppenaufgang



Zugang zum Balkon

Küche



Wohn- & Essbereich



Zugang vom Wohnzimmer auf die
weitläufige Terrasse.



Terrasse



Schlafzimmer/Büro



Zimmer



Zimmer 1.OG



Mit eigenem Badezimmer



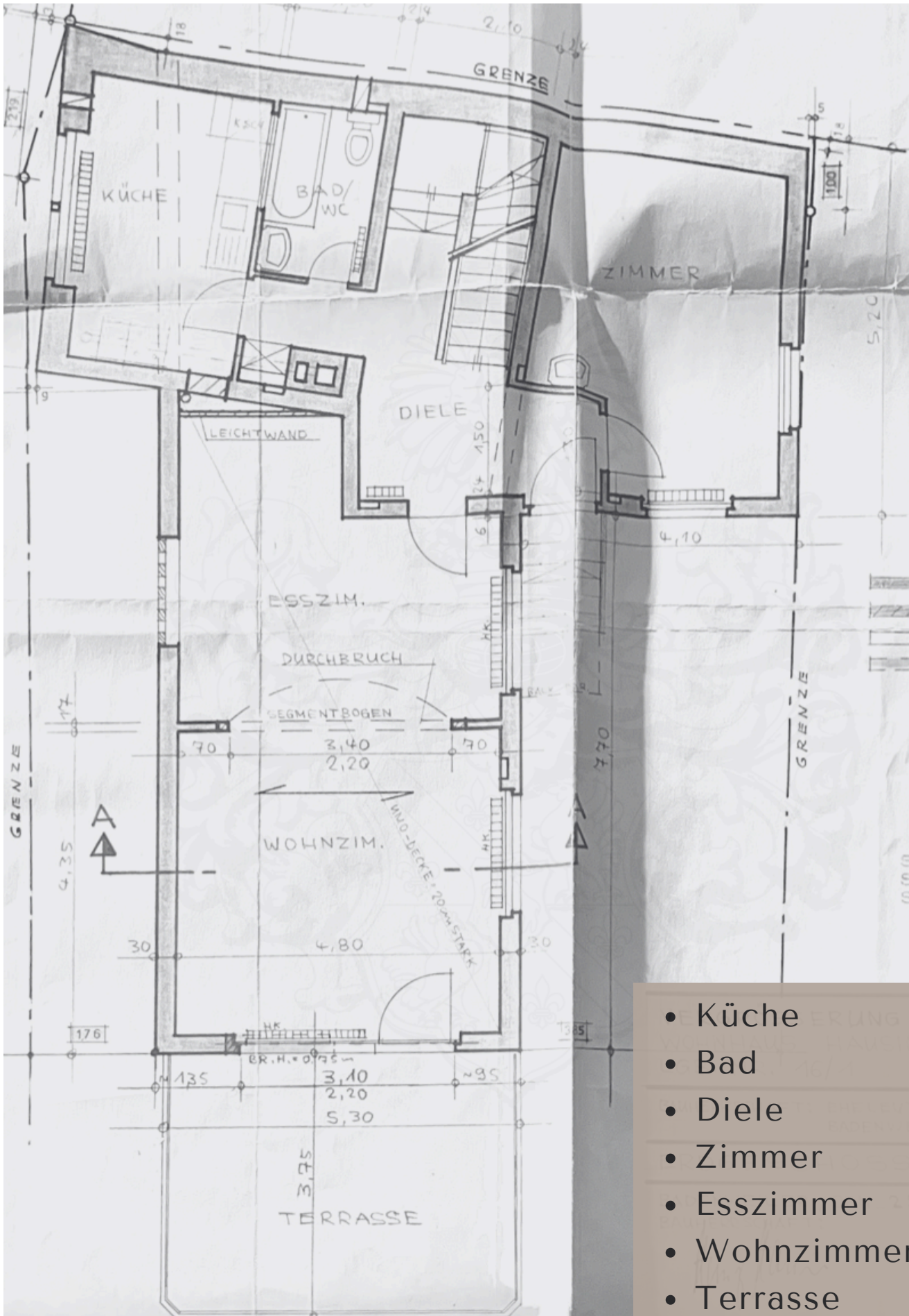
Gäste Badezimmer



Zimmer mit Zugang zum Balkon

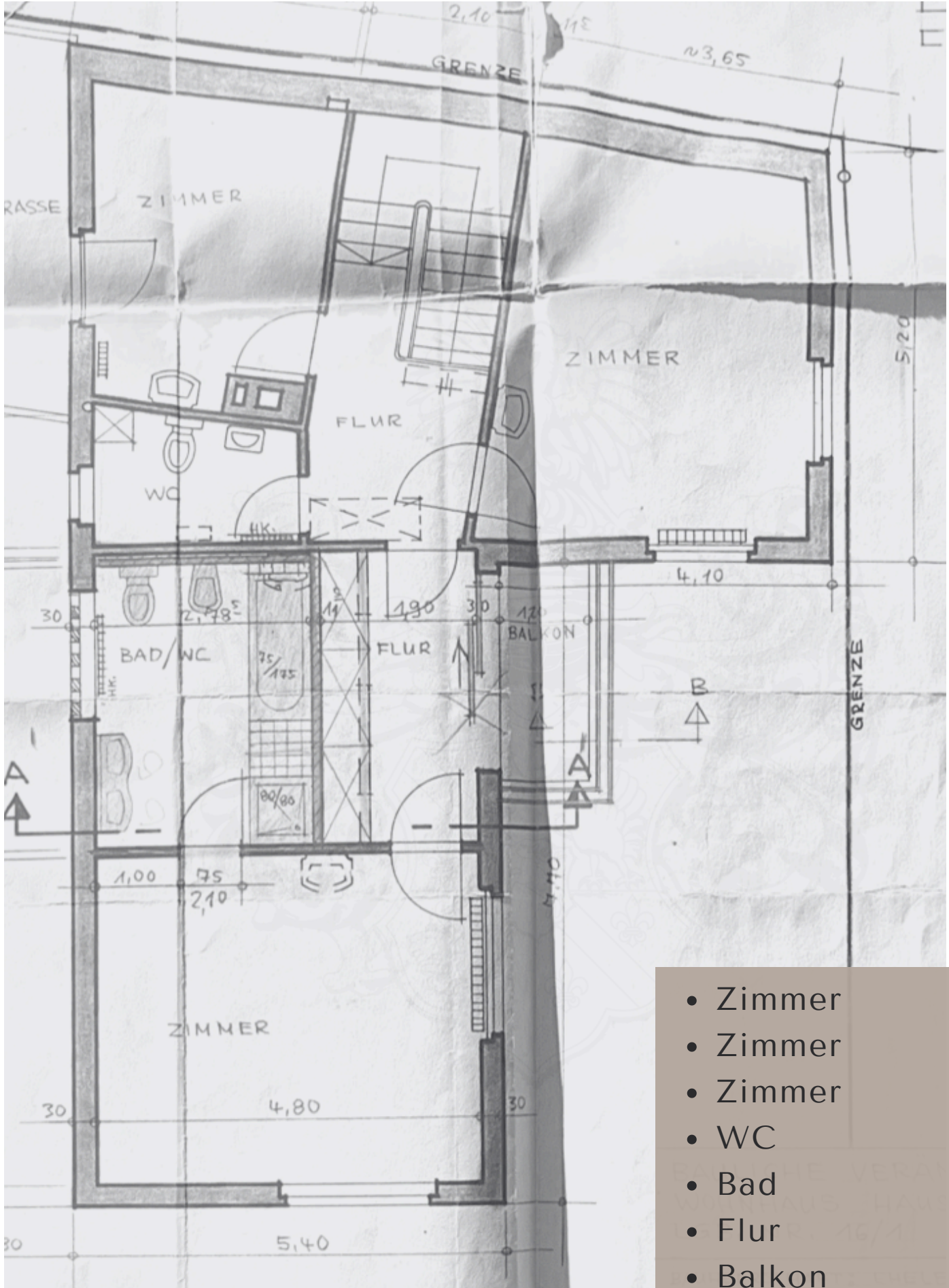


GRUNDRISS EG



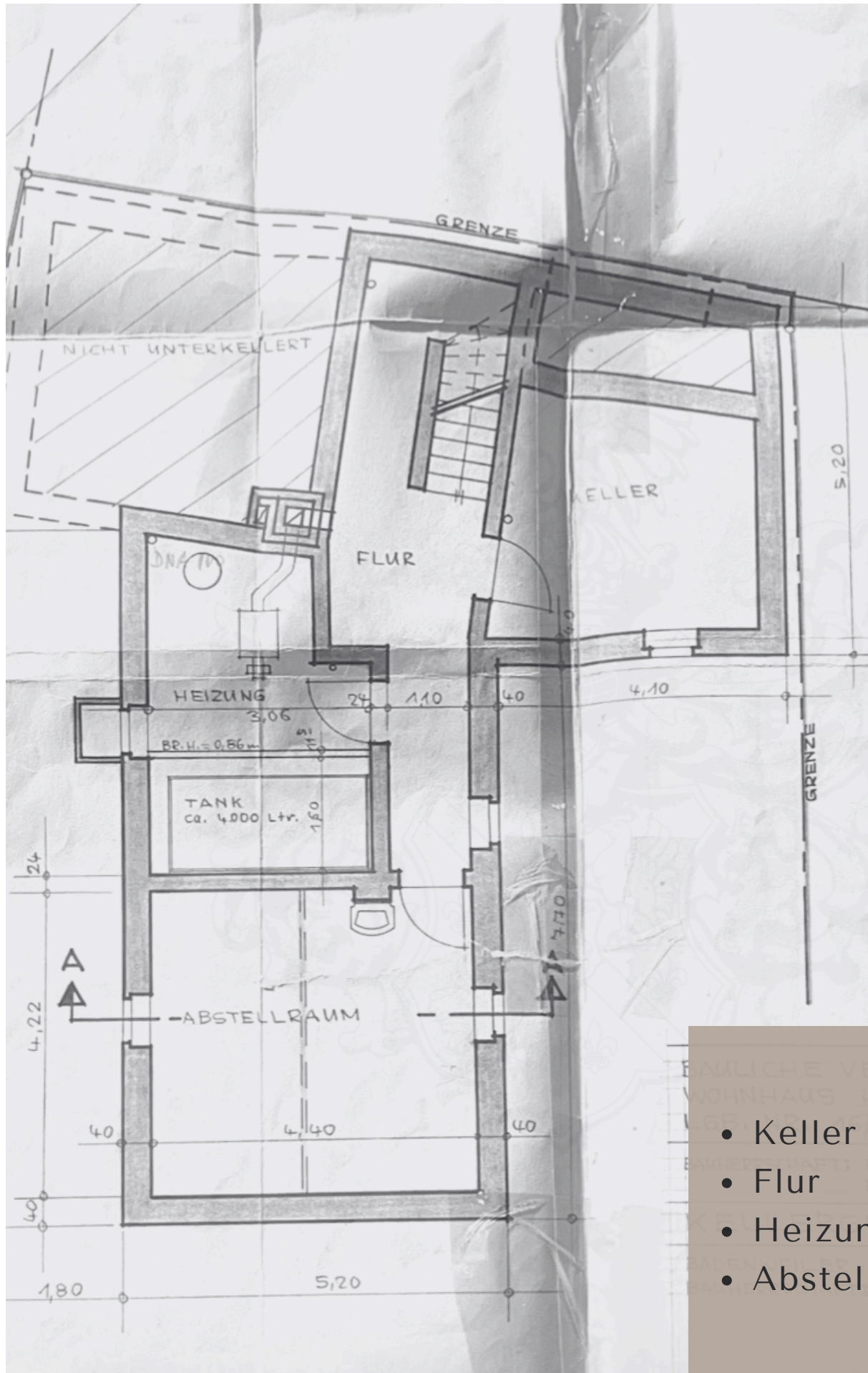
- Küche
- Bad
- Diele
- Zimmer
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Terrasse

GRUNDRISS OG



- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- WC
- Bad
- Flur
- Balkon

GRUNDRISS UG



- Keller
- Flur
- Heizung
- Abstellraum



Das Wesentliche im Überblick

Traumobjekt der besonderen Ein idyllisches Traumhaus im Grünen von Badenweiler!

- Zentrale und begehrte Lage in Badenweiler
- Wohnfläche: ca. 154 m² auf 2 Etagen
- Baujahr: ca. 1956
- 4 geräumige Schlafzimmer
- Ölheizung aus dem Jahr 2004
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Fischgräten-Holzboden und Terrassenzugang
- Neue Küche 2015 und renovierter Küchenbereich 2015
- Renoviertes Badezimmer mit luxuriöser freistehender Badewanne
- Zwei sonnige Freisitze im Obergeschoss
- Schöner Holzboden in den Wohnbereichen
- Geräumiger Keller mit separater Waschküche
- Eigene Garage für bequemes Parken

Renovierungsarbeiten:

- Erneuerung der Elektrik in 2015
- Aufbereitung / Erneuerung der Teppich- und Holzböden in 2015
- Einige Wände neu verputzt und angestrichen in 2015
- neues Dach und neue Dachrinnen in 2018
- neu gestaltete Außenanlage in 2018
- neuer Hausanstrich in 2018
- neue Fenster in 2023
- neuer Ofen in 2023
- neues Kochfeld in 2023
- neuer Öltank in 2024
- neuer Anstrich innen in 2024

Kaufpreis Immobilie: 525.000 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Janina Jahn Tel: +49 7633 939 1590



☎ +49 7633 - 9391590

🌐 www.siller-immobilien.com

✉ info@siller-immobilien.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.