

SILLER IMMOBILIEN

TRAUMHAUS MIT  
GALERIE-EINGANG ZUM  
ATELIER UND PREMIUM-  
WOHNFLÄCHEN

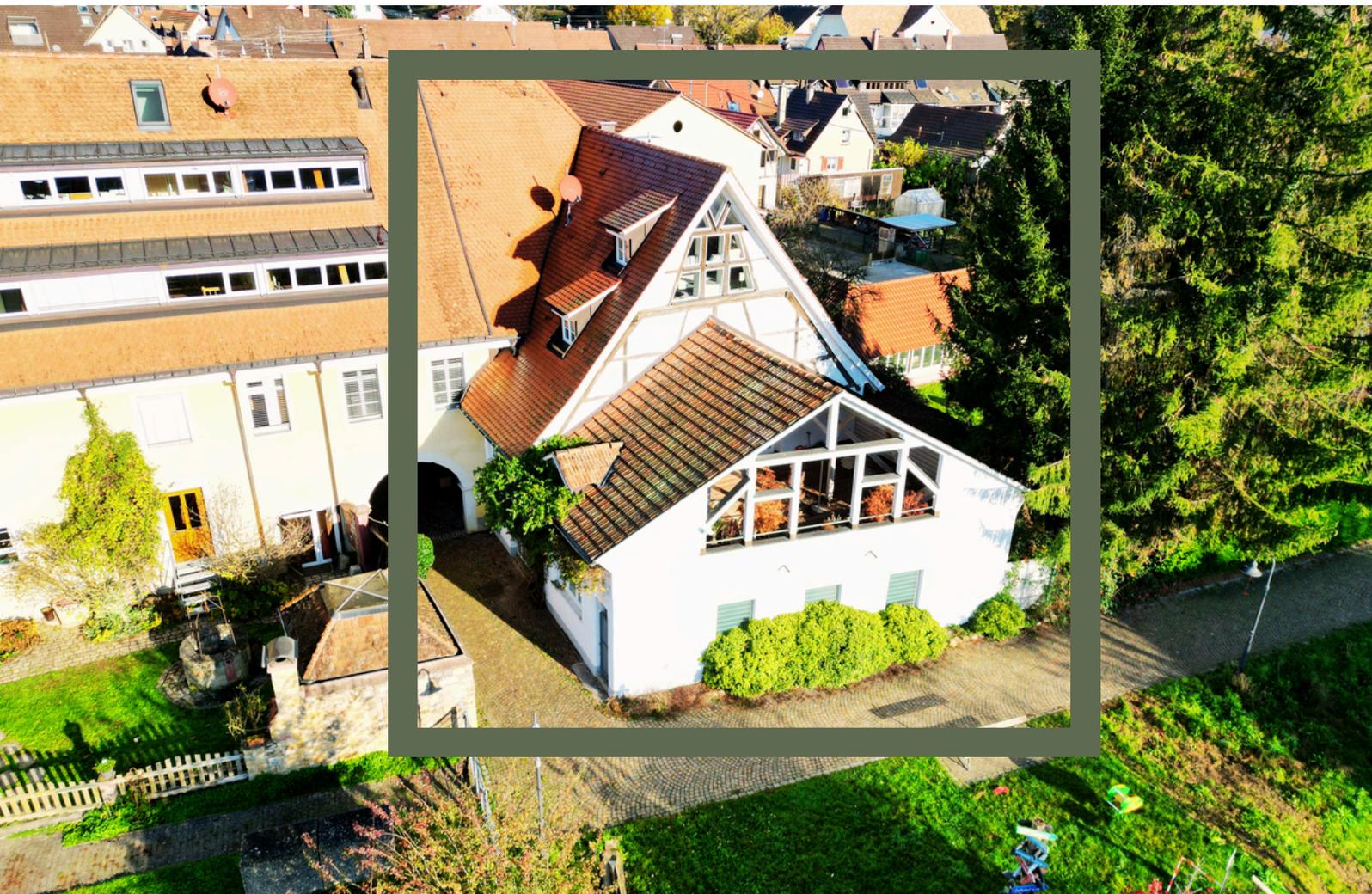


Siller Immobilien GmbH  
Burghofweg 5  
79189 Bad Krozingen

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)  
+49 7633 - 9391590



Traumhafte Immobilie mit  
außergewöhnlichem Charme  
und individueller Note.



# LAGEBESCHREIBUNG



Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und malerischen Lage in Kandern, einer charmanten Stadt im Landkreis Lörrach, Baden-Württemberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und urbanem Leben aus.

Umgebung und Infrastruktur: Kandern ist bekannt für seine idyllische Landschaft, die von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln geprägt ist. Die Lage der Immobilie bietet nicht nur eine attraktive Wohnatmosphäre, sondern auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Stadt bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege in der Umgebung sowie Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Bahnhof Kandern ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Städte Lörrach und Basel. Die Autobahnauffahrt zur A5 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

# Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem architektonischen Meisterwerk, das moderne Kunst mit rustikalen Akzenten verbindet? Dann wird diese Immobilie Ihren Traum Wirklichkeit werden lassen! Die Exklusivität und der einzigartige Charme dieses Hauses sind kaum in Worte zu fassen – ein Besuch ist unerlässlich.

Bereits beim Betreten werden Sie von der großzügigen Eingangshalle mit ihrem offenen Loft-Charakter begeistert sein. Besondere Details wie die Bruchsteinmauer, der Natursteinboden mit integrierten Bodenspots und die großen Fensterflächen schaffen eine einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss finden Sie die Garage, eines der Gäste-WCs und Räume, die derzeit als Büros genutzt werden. Über zwei Treppen gelangen Sie in den Wohnbereich, der im ersten Obergeschoss beginnt und somit Wohnen und Arbeiten ideal kombiniert.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Kamin mit Sitzbank, der den Wohnbereich von der luxuriösen Küche abgrenzt, ohne den Loft-Charakter zu verlieren. Die Küche ist mit hochwertigen Extras ausgestattet und verfügt über einen Frühstückstresen, der zum Essbereich hin geöffnet ist. Der Wohnbereich besticht durch eine stilvolle Mischung aus alten und neuen Elementen.

Im zweiten Obergeschoss finden Sie zwei Schlafzimmer, ein Bügel- und Arbeitszimmer sowie ein geräumiges Vollbad. Jedes Zimmer ist mit individuellen Details gestaltet. Die charmanten Dachschrägen werden harmonisch genutzt und mit schönen Sichtbalken verziert. Die Giebelfenster sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne.

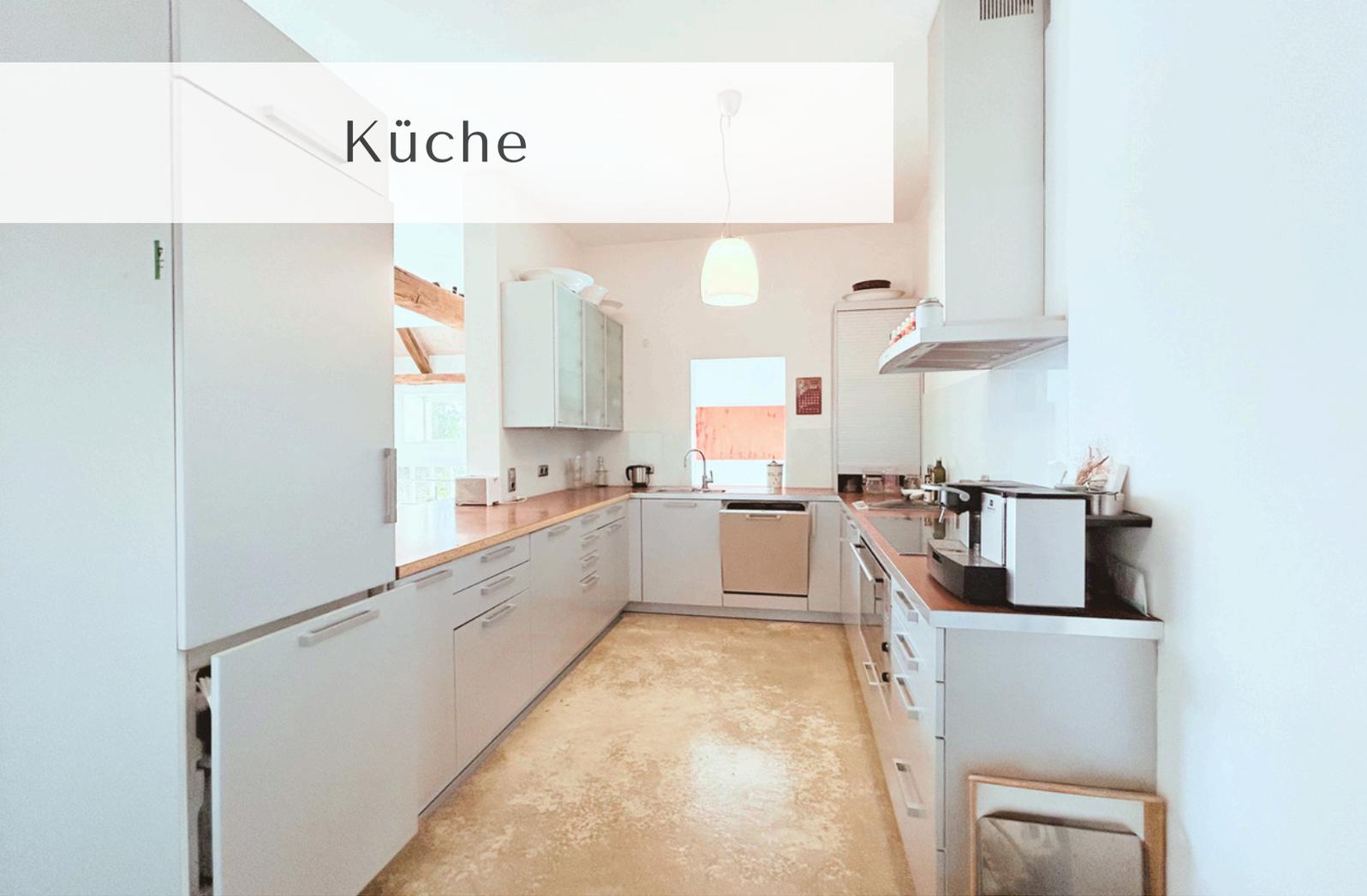
Das ausgebaute Dachgeschoss rundet das Angebot ab und beherbergt ein weiteres Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Dieses einzigartige Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

# Eingang



# Eingangsbereich

# Küche



# Küche



# Essbereich und Küche



# Essbereich



# Wohnbereich



# Wohnbereich mit Kamin



# Wohnbereich



# Wohnbereich



# Schlafzimmer 1



# Schlafzimmer 1

## Schlafzimmer 2



## Badezimmer bei Schlafzimmer 2



# Badezimmer in Studio



# Badezimmer in Studio



# Wohnbereich im Studio



# Wohnbereich im Studio

## Kleiderschrank im Studio



## Schlafbereich im Studio



## Kleiderschrank im Studio



## Schlafbereich im Studio



# Büro Studio



# Büro Studio



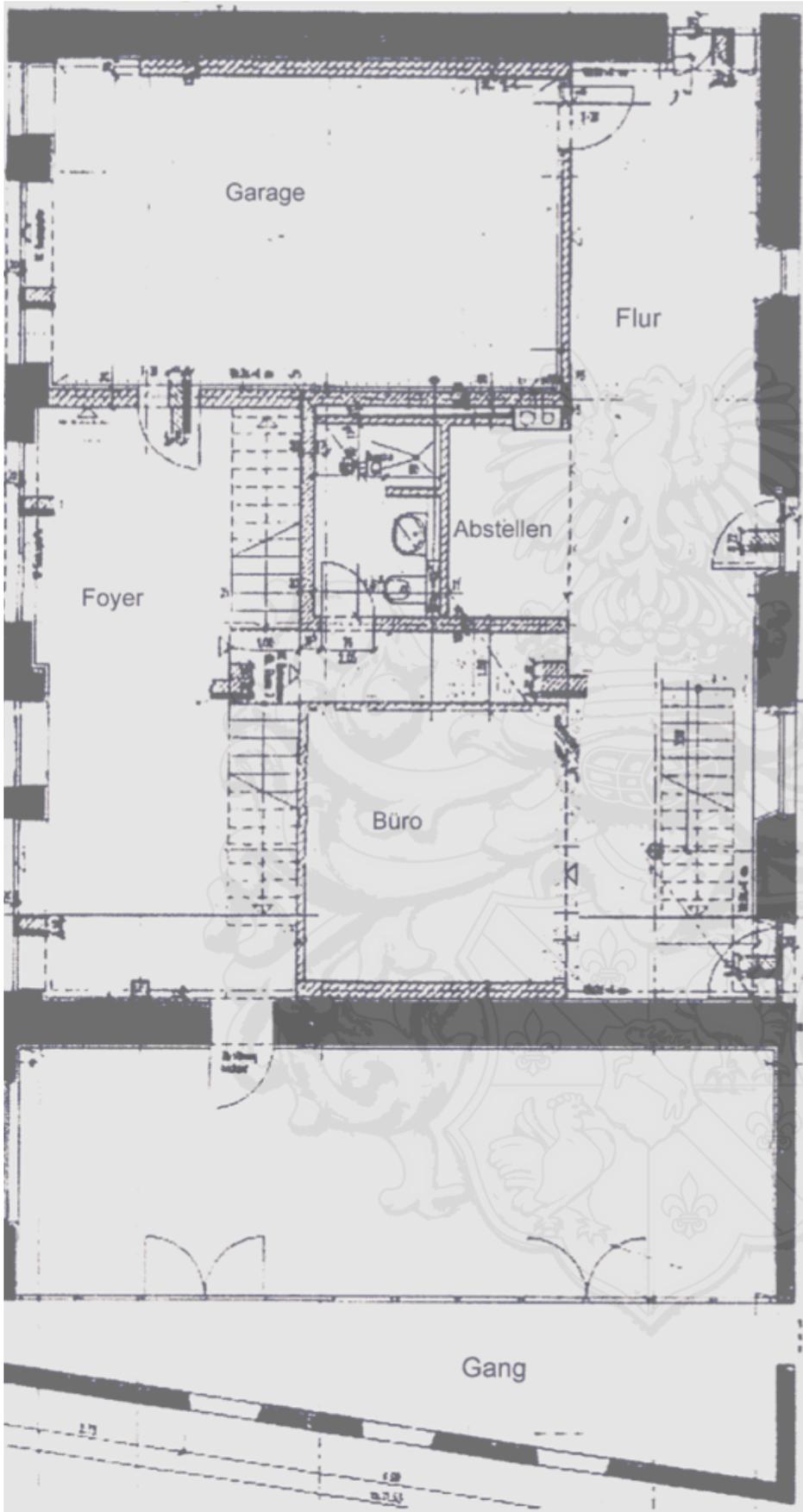
# Büro Studio



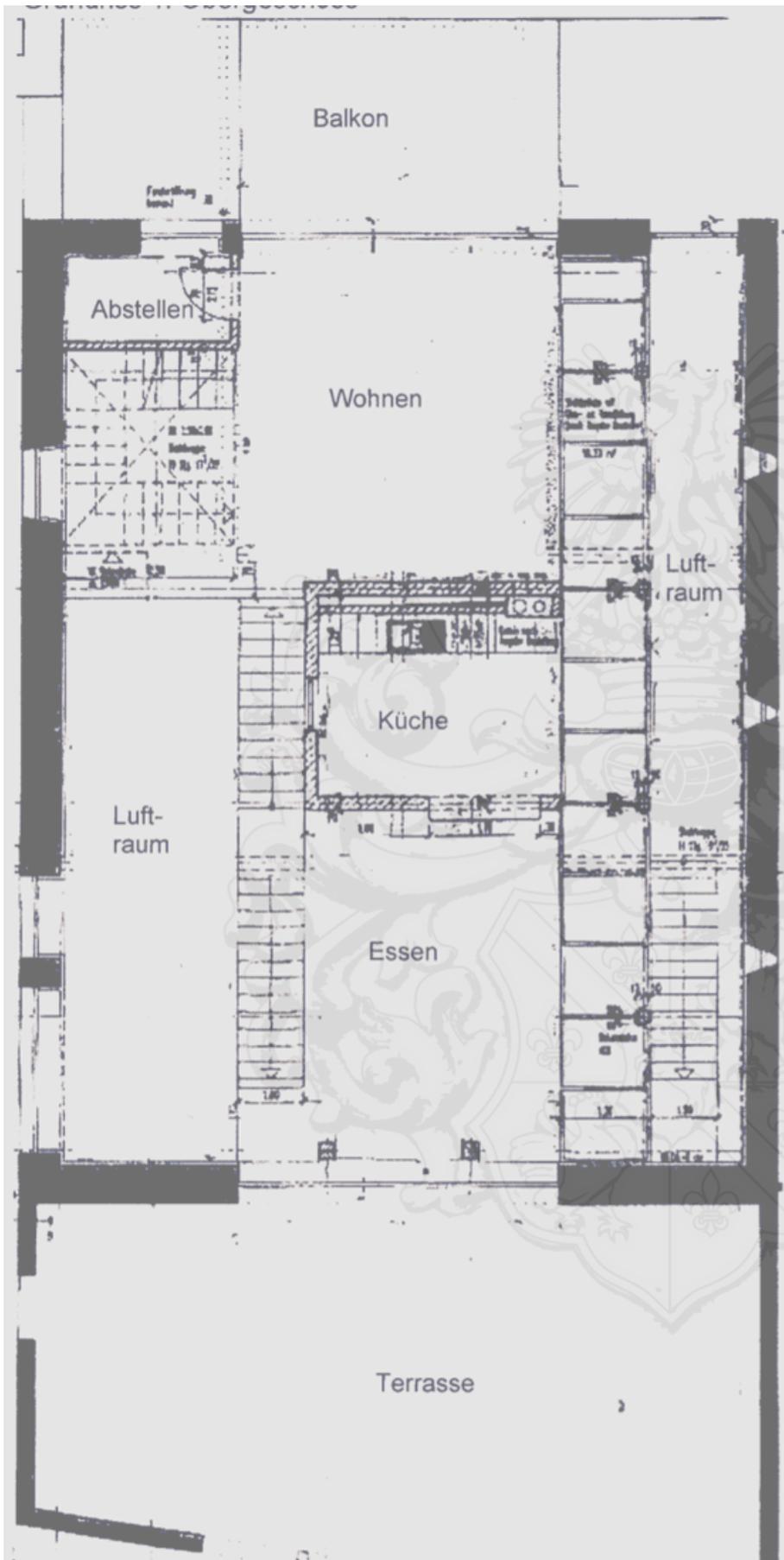
# Büro Studio



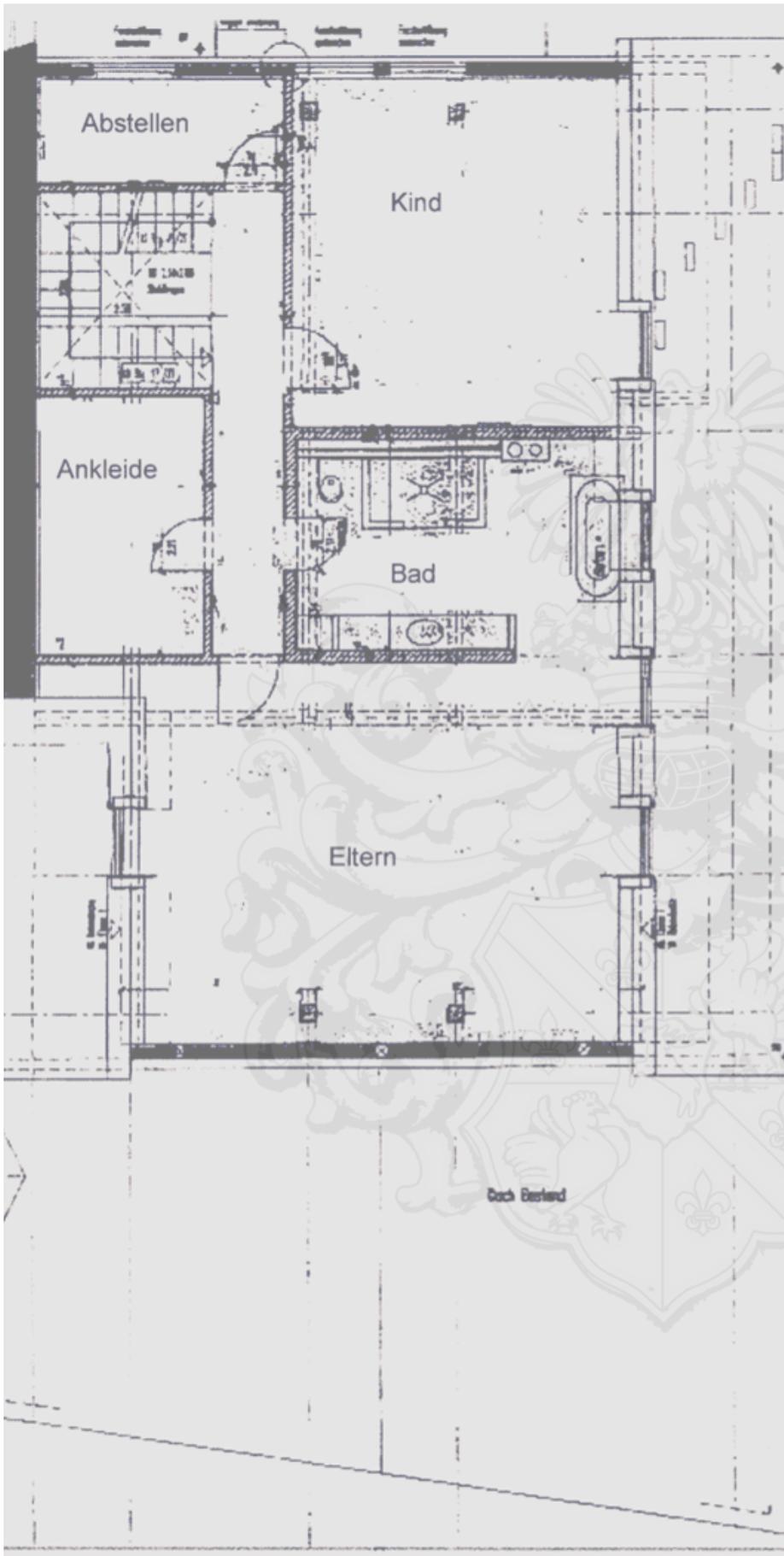
# GRUNDRISS EG



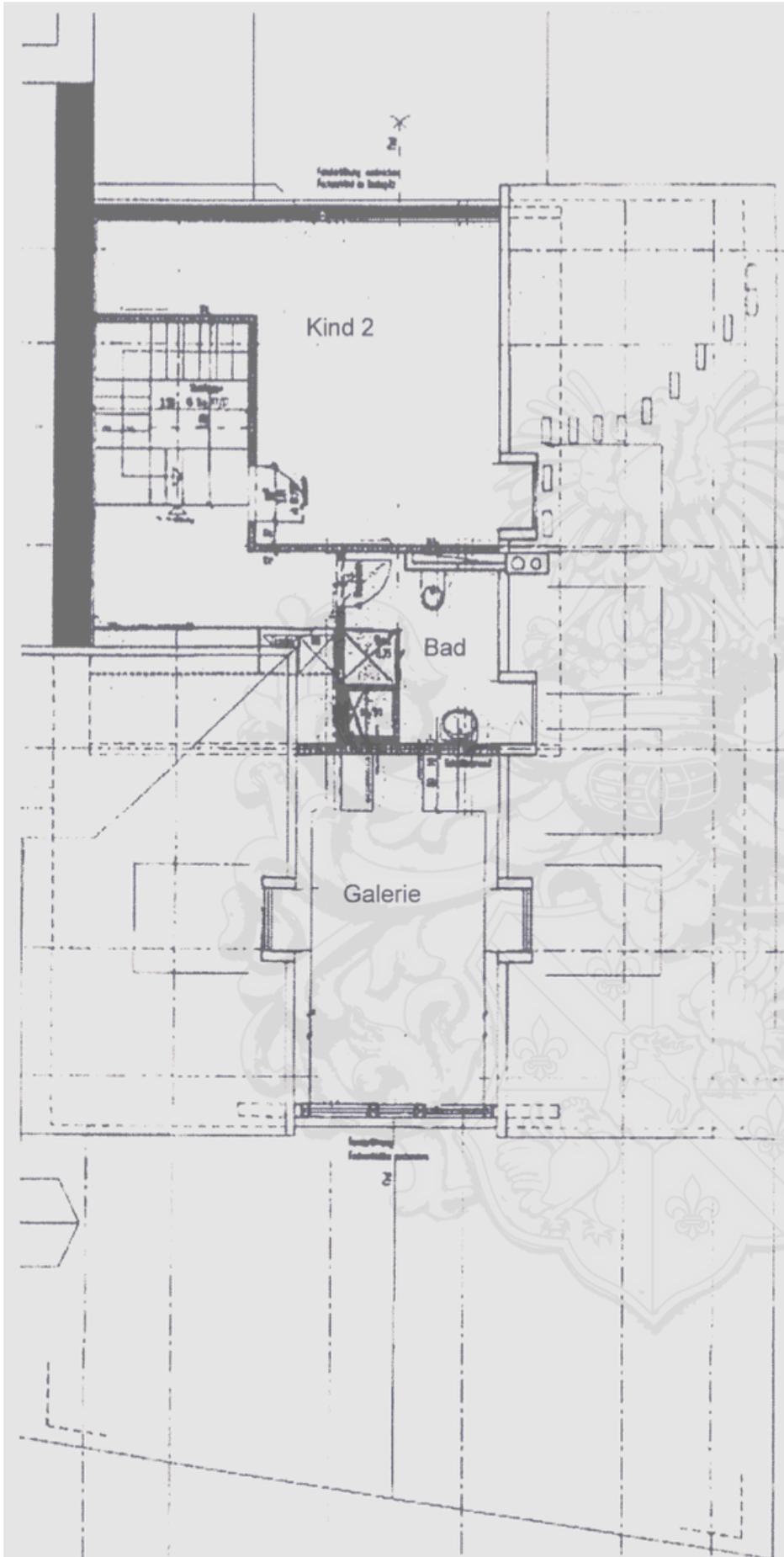
# GRUNDRISS 1.OG



# GRUNDRISS 1. DG



# GRUNDRISS 2. DG





# Das Wesentliche im Überblick

Ursprünglich als Ökonomiegebäude erbaut, wurde es zu einem großzügigen und außergewöhnlichem Einfamilienhaus mit Büronutzung im Erdgeschoss umgestaltet.

- Baujahr 1620 (1930 erweitert und zwischen 1999 - 2001 umfassend modernisiert)
  - Erstbezug 2001
  - Erdgeschoss: ca. 135 qm (Wohnfläche)
  - Obergeschoss: ca. 122 qm (Wohnfläche)
  - Dachgeschoss 1: ca. 97 qm (Wohnfläche)
  - Dachgeschoss 2: ca. 42 qm (Wohnfläche)
  - Bruttogrundfläche Gesamt: ca. 747 qm (EG 231 qm, OG 231 qm, DG1 167 qm, DG2 118 qm)
  - Grundstück umfasst etwa 200 qm
  - Heizung: BJ 2001 Gasheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
  - 2001 Fenster + Dämmung (Innenwände + Dach)
  - Bauweise ist bis zur Traufe massiv, darüber erfolgt der Bau in Holz-Skelettbauweise
  - Dach ist ein höhenversetztes Satteldach
  - loftartige Grundrissgestaltung
  - großzügiges Einfamilienhaus mit Büronutzung im Erdgeschoss
  - nicht unterkellert, bietet jedoch im Erdgeschoss eine Garage und Abstellräume
- Denkmalschutz

Ein Energieausweis wurde bislang nicht erstellt. Das Gebäude wurde zwischen 1999 und 2001 umfassend modernisiert. In diesem Zusammenhang wurden die Wände von innen gedämmt (eine Außendämmung war aufgrund der Altstadtsatzung nicht möglich), das Dach gedämmt sowie die Heizungsanlage und die Fenster erneuert.

Die Heizung erfolgt über eine Gasheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Die Wohnräume sind größtenteils mit Fußbodenheizung ausgestattet, vereinzelt finden sich Röhrenheizkörper. Im Wohnbereich sorgt ein Kaminofen für zusätzliche Gemütlichkeit.

Kaufpreis Immobilie : 790.000 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](http://www.siller-immobilien.com)

[info@siller-immobilien.com](mailto: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.