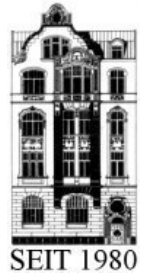


KUNERT IMMOBILIEN



Über 40 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Lage:

Das Haus befindet sich in einer reinen Anlieger- bzw. Stichstraße in absolut ruhiger Lage! Vogtsburg liegt im Herzen des Kaiserstuhls und ist eine der größten Weinbaugemeinden Baden-Württembergs. Im Zuge der Gemeindereform vom 1. Januar 1975 wurde Vogtsburg aus den sieben malerischen traditionellen Weinbaugemeinden Achkarren, Bickensohl, Bischoffingen, Burkheim, Oberbergen, Oberrotweil mit Niederrotweil und Schellingen gebildet. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind im Ort. In Vogtsburg gibt es eine Grund- und Hauptschule (Werkrealschule) Oberrotweil, Außenstelle Burkheim, Grundschule Oberbergen, Außenstelle Achkarren sowie sechs Kindergärten, einen Waldorfkindergarten in Burkheim und eine Kinderkrippe in Oberrotweil. An weiterführenden Schulen gibt es im benachbarten ca. 9,5 km entfernten Breisach eine Realschule und ein Gymnasium. Oberrotweil liegt 217 m ü.M. und zählt mit seinen etwa 1550 Einwohnern zu der größten der sieben Winzergemeinden. Für Wanderliebhaber können in Höhenlagen zwischen 220 m und 550 m traumhafte Blicke über die landschaftlichen Schönheiten der einmaligen Gebirgsinsel mit ihrer seltenen Flora und Fauna erhascht werden. Auch ein Freischwimmbad lädt in den heißen Sommertagen zur kühlenden Erfrischung ein. Zudem verfügt Oberrotweil über einen eigenen Bahnhof. Der nächste Hauptbahnhof befindet sich in Freiburg im Breisgau, von welchem Sie Anschluss an regionalen sowie nationale/Internationalen Bus- und Bahnverkehr haben. Niederrotweil liegt ca. 25 km westlich von Freiburg.

Objekt:

Das Zweifamilienhaus wurde 1980 und für die damalige Zeit in hervorragender und auch bei der Dämmung in zukunftsweisender Qualität in Massivbauweise (z. B. 36er Außenwände) erstellt. Nachträgliche Erneuerungen wie z. B. Heizung, Warmwasseraufbereitung mit Solar, wurden vorgenommen. Das Gebäude wurde vom Ersteigentümer ständig Instand gehalten. Größere Modernisierungen wurden jedoch keine getätigt. Das Haus verfügt über nachfolgende Aufteilung, siehe nachstehende Grundrisse. Auf dem ca. 10,00 ar großen Grundstück befindet sich ebenfalls noch ein freistehendes nun leerstehendes landwirtschaftliches Gebäude (s. Foto). Sicherlich könnte hier auch eine Nutzungsänderung beantragt werden. Das Haus eignet sich hervorragend als Generationenhaus oder für zwei Familien mit nicht zu großer Personenzahl, für einen Freiberufler mit Familie. Es verbirgt viele Nutzungsmöglichkeiten. An das Haus ist eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus angebaut.

Heizung: Ölzentralheizung, wurde 2017 erneuert

Flächen:

ca. 265 m² Gesamtwohnfläche

ca. 1000 m² Areal mit Geräteschuppen und einem Nebengebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung, große an das Haus angebaute Doppelgarage

Bezug:

Das gesamte Wohnhaus nebst Nebengebäuden sind frei und stehen dem Käufer zur sofortigen Verfügung.

Energieausweis:

Bedarfsausweis 77,2 kWh(m²·a)

KUNERT IMMOBILIEN

Über  40 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



ca. 1000 m² Areal mit Geräteschuppen und einem Nebengebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung, große an das Haus angebaute Doppelgarage

Bezug:

Das gesamte Wohnhaus nebst Nebengebäuden sind frei und stehen dem Käufer zur sofortigen Verfügung.

Energieverbrauchsausweis:

77,2 kWh/(m²·a)

Verkaufspreis:

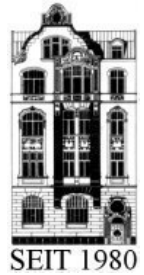
695.000,-- € inklusive Einbauküche und Doppelgarage!

Nach Besichtigung und bei Interesse Ihrerseits nehmen wir gerne Ihr Gegengebot entgegen und werden dies mit unserem Auftraggeber besprechen. Sie haben hier mit Sicherheit die Möglichkeit, ein äußerst geräumiges Haus mit einer guten Substanz zu einem günstigen Preis zu erwerben

Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 2,5% zzgl. gesetzl. MWSt. vom Kaufpreis und ist zahlbar bei notarieller Beurkundung. Die Fa. Kunert hat mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Vertrag in gleicher Höhe geschlossen.

KUNERT IMMOBILIEN

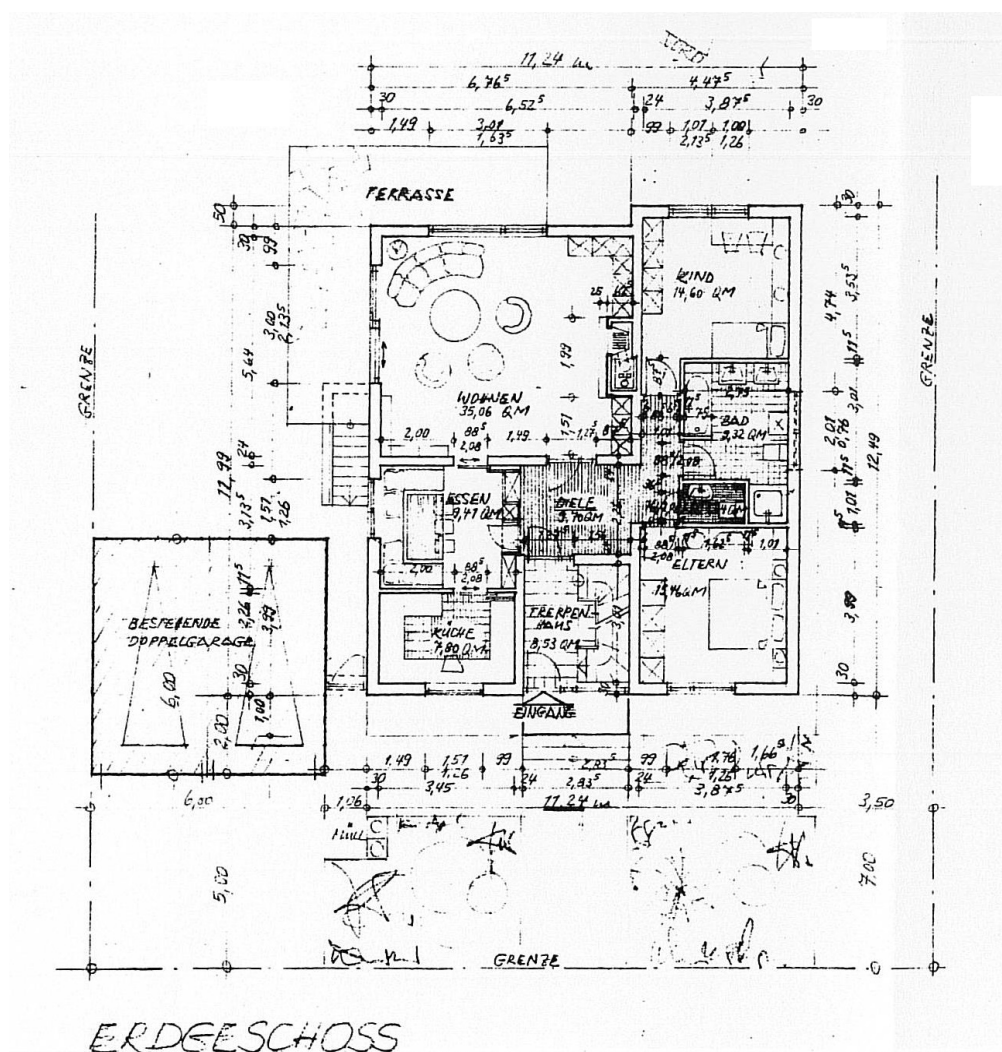
Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Bitte beachten Sie: Da wir zur Zeit nur die Originalgrundrisse von der damaligen Baueingabe haben, fehlen z. T. nachträglich geänderte Dinge wie z. B. der Wintergarten, die Vergrößerung der EG-Terrasse, etc.

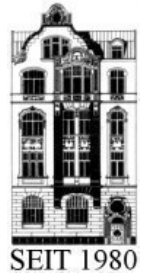
Erdgeschoss: ca. 120 m² Wfl.

- große Wohnküche (Einbauküche)
- Diele
- Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken, WC
- Gäste-WC
- 2 Schlafzimmer, eines mit Zutritt zur Terrasse
- großes Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und großem, nachträglich angebautem Wintergarten, größtenteils Fliesenböden, in den beiden Schlafzimmern Holzboden



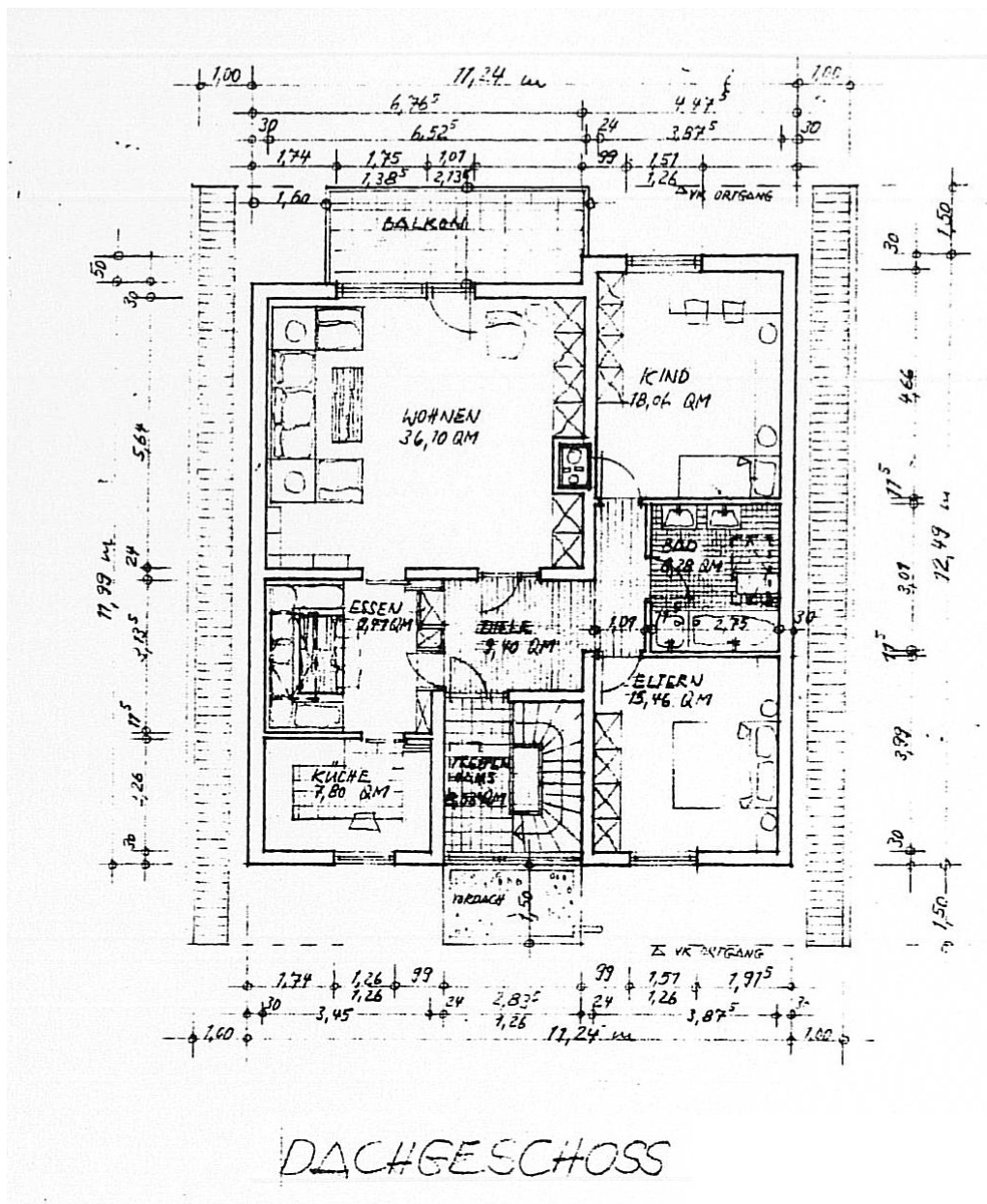
KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Ober-/Dachgeschoss: ca. 110 m² Wfl.

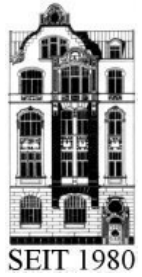
- Küche mit angrenzendem Essbereich
- Diele
- Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken, WC
- 2 Schlafzimmer, eines mit Ausgang zum großen Balkon
größtenteils Fliesenböden, in den Schlafzimmern Holzboden



KUNERT IMMOBILIEN



Über 40 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



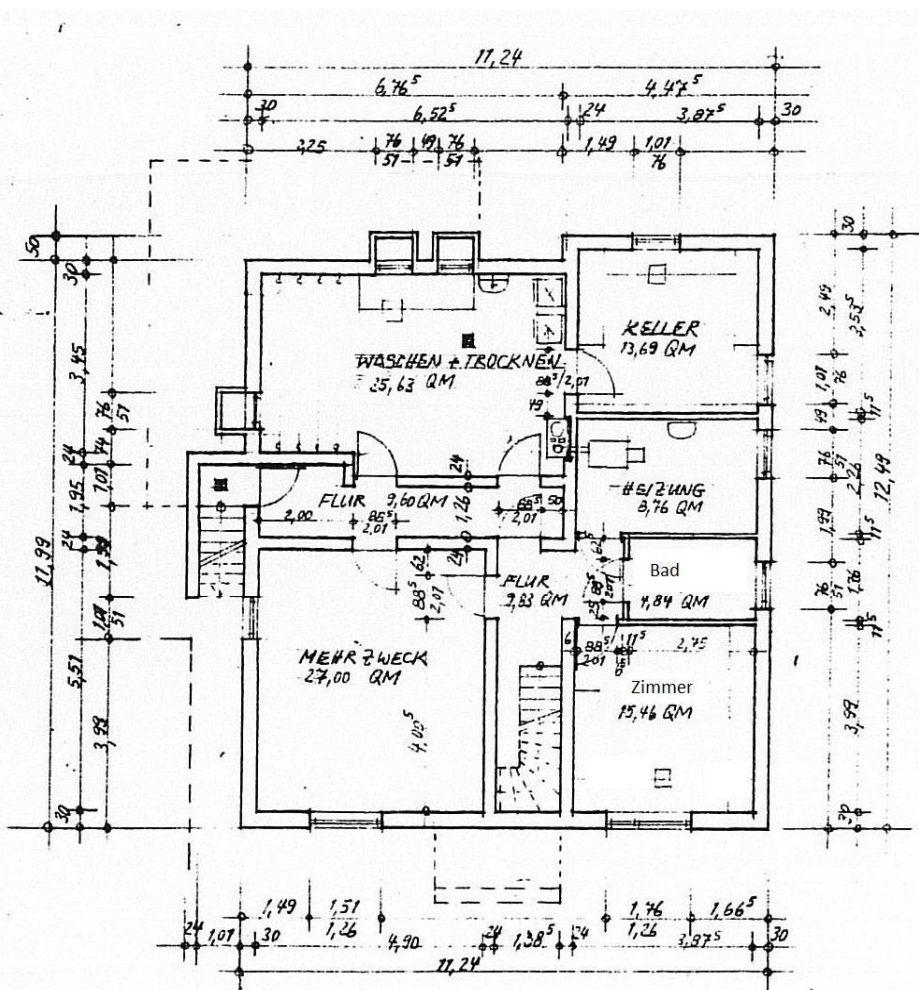
Ein Grundriss für den Dachspitz liegt uns leider nicht vor. Dieser wurde nachträglich ausgebaut.

Dachpitz: ca. 40 m² Wfl.

- Wohnraum mit Küchenbereich
- Schlafräum
- Dusche/WC
- Teppichböden

Untergeschoss:

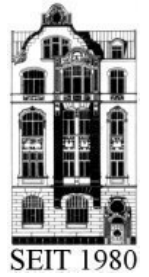
- 1 Zimmer
- Dusche/WC
- ca. 20 m² Wfl.



KELLERGESCHOSS

KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Hauseingang



Wohnen mit Wintergarten und Terrasse



KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



große Wohnküche (Einbauküche)



EG Schlafen



EG Bad

KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



EG Bad und Gäste-WC



EG Flur



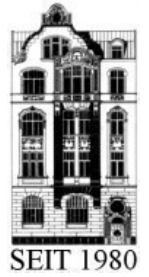
UG Zimmer



UG Bad

KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



DG Wohnen



DG Einbauküche



DG Zimmer 2



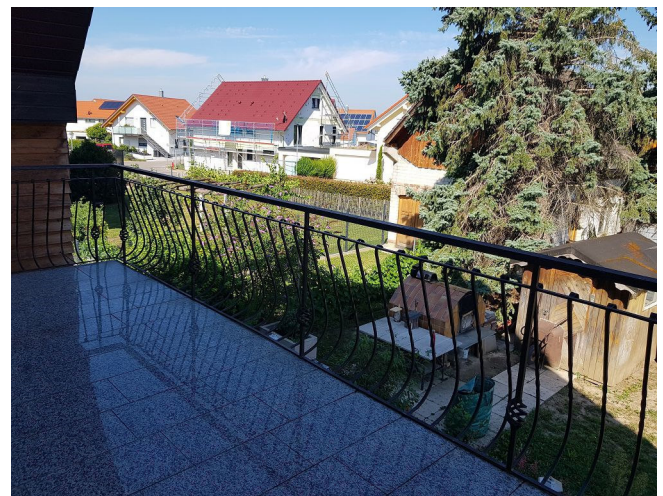
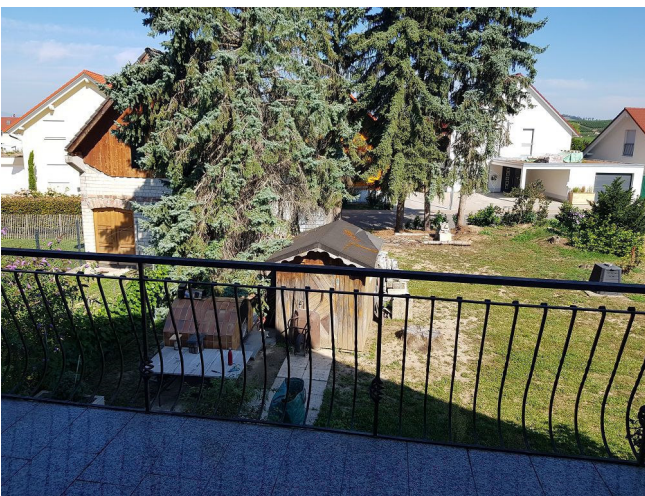
DG Zimmer 3

KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



DG Bad und Gäste-WC



DG Balkon



DG Flur



DG Treppe zum Dachspitz

KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Dachspitz Zimmer 1



Dachspitz Zimmer 2



Dachspitz Flur

KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Dachspitz Bad



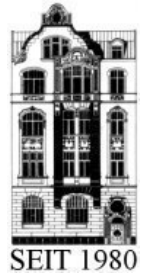
Garage



Kellerraum

KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Außenansichten

