

Emmendingen-Malterdingen. Komfort Reihenmittelhaus mit Garage und Carport in sonniger Lage.



Malterdingenrmhbeta

79364 Malterdingen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
PLZ	79364
Land	Deutschland
Ort	Malterdingen
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 129 m ²
Kellerfläche	ca. 20 m ²
Kaufpreis	399.000,00 €
Provision	4,64% Käuferprovision inklusive 16% Mwst
Stellplatzanzahl	2
Hausgeld	200,00 €
Baujahr	2006
Energieeffizienzklasse	B
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	12.05.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2006
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Beschreibung

Diese Reihenhäuser strahlen Geborgenheit und Sicherheit eines gemütlichen Hofes aus, durch den sich eine verkehrsberuhigte Straße schlängelt, die Kleinen nach Herzlust zum Spielen einlädt und die Großen nach einem langen Tag entspannen können. Hier hat der Alltag einen ganz eigenen, einen unaufgeregten Rhythmus. Gestalterisch passen sich diese Reihenhäuser wunderbar in die malerische Landschaft des Kaiserstuhls ein.

Sie lieben es komfortabel? Dieses Reihennittelhaus ist ein Ort zum Wohlfühlen. Die schlaun Details und die intelligente Raumaufteilung werden Ihnen von der ersten Minute an Freude machen.

Die Haus verfügt über 4,5 Zimmer im EG und 1.OG und gut gestaltete Nutzflächen im UG.

Hereinspaziert! Anschließend an den hellen Eingangsbereich mit Gäste WC, zeigen sich die Vorteile eines intelligenten Grundrisses. Fließende Übergänge von Wohn- und Essbereich hin zur Terrasse mit Garten, klar definierte Schlafbereiche mit hohen Decken. Die innovative Raumgestaltung sorgt für Struktur. Nicht zuletzt ist der Wellnessbereich mit Hauswirtschaftsbereich ein Beispiel dafür, dass Komfort und Funktionalität clever miteinander verbunden sind.

Beim Hause finden Sie Ihren privaten Carport und eine Garage mit vorbereiteten Stromanschluss. Einkäufe und Gepäck sind im Nu an ihrem Platz – praktischer geht's nicht!

Sie erwerben laut Grundbuchstand (Auszug) 1/6 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 6327 mit 1171qm, verbunden mit Sondereigentum WE Nr.11 nebst Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr.11.. Im Abgeschlossenheitsantrag ist das blau markierte Grundstück 11 mit 129,2 qm angegeben.

Lage

Malterdingen- schnell in Emmendingen und Freiburg sein.

Die Gemeinde Malterdingen hat eine über 1.000-jährigen Geschichte. Heute zeigt sie sich mit rund 3.300 Einwohnern als ein attraktiver Wohnort mit einer gesunden Infrastruktur. Hier finden Sie fast alles, was Sie zum Leben brauchen in nächster Nähe. In Malterdingen sind ein Hausarzt und Fachärzte, Zahnarzt, Physiotherapiepraxen. Eine weitere Säule der medizinischen Versorgung stellt die ortsansässige Apotheke dar. Zahlreiche Geschäfte, ein Lebensmittelmarkt mit

1.200 m² Verkaufsfläche, Friseure, Bank, Post, drei Bäckereien, Metzgerei, Gemüsemarkt, Schreibwarengeschäft, gute Gastronomie und weitere Dienstleister bieten eine intakte Grundversorgung vor Ort.

Die herrliche Lage von Malterdingen im nördlichen Breisgau, am fuße des Schwarzwaldes und des Kaiserstuhls sowie die Nähe zu Frankreich und der Schweiz, machen die Gemeinde zu einem idealen Wohnort mit vielen Freizeitmöglichkeiten. Der Breisgau ist berühmt für sein besonderes Klima. Hier gedeihen beliebte Prädikatswein – weltweit bekannt das Weingut Huber. Die Hänge der bekannten Weinanlage, wie der „Bienenberg“ liegen unmittelbar im Ort. Dort hat man einen wundervollen Ausblick in die fruchtbare Oberrheinebene bis hin zu den Vogesen im benachbarten Frankreich. Malterdingen hat eine über 800 Jahre alte Tradition als Weinbaugemeinde.

Das Lebensumfeld

Malterdingen bietet ein familienfreundliches Lebensumfeld und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Jungen Familien mit Kindern stehen eine Kindertagesstätte und eine Grundschule zur Verfügung. Bibliothek und Volkshochschule, demnächst ein Bürgerhaus ergänzen das Angebot. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, seine Freizeit direkt vor Ort aktiv zu gestalten. In Malterdingen finden Sie eine Reihe von Jugend-, Sport, Kultur- und sonstigen gemeinnützigen Vereinen. Malterdingen ist mit der jährlichen Ausrichtung des Triatlons in der Region bekannt. Malterdingen verfügt über einen eigenen Freizeitsee.

Im Gewerbegebiet zwischen Bundesstraße B 3 und Autobahn A 5 haben sich renommierte Betriebe niedergelassen, die neben zahlreichen Dienstleistungen über 1.500 Beschäftigten einen Arbeitsplatz bieten.

Zu öffentlichen Verkehrsmitteln

Malterdingen verfügt über einen eigenen ÖPNV-Anschluss per Schiene. Der Bahnhof Riegel-Malterdingen liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde, wo unter anderem die Regionalbahnen nach Offenburg (ca. 45 km) und Basel abfahren. Freiburg ist per Bahn in 15 Minuten (Hauptbahnhof) erreichbar. Bushaltestelle (Siedlung) mit Anbindung an Emmendingen ist in 2 Minuten erreichbar.

Zum Autobahnanschluss

Malterdingen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Neben der Bundesstraße B 3, die entlang der Gemeinde verläuft und diese direkt mit den Städten Emmendingen und Freiburg (ca. 25 km) verbindet, sind es nur 2 km bis zur Anschlussstelle Riegel und der Autobahnauffahrt auf die A5.

Ausstattung Beschreibung

Zu den Sonderausstattungen (im Kaufpreis enthalten) des Hauses gehören insbesondere:

Schwedenofen mit Steinsitzbank und Edelstahlzug außen am Hause
Markeneinbauküche mit Elektrogeräten
Rigips decken mit Einbaustrahlern
Zusätzliches Dachfenster
Sauna mit zusätzlichem Waschtisch und Dusche
UG baulich aufgeteilt
Pergola und Glasüberdachung Terrasse
Holzboden Terrasse
Stromanschluss für Garage vorbereitet

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bildergalerie



Garten mit SSW Ausrichtung



Terrasse mit Holzboden



Bildergalerie



Markenküche inkl.



Zwischen Kaiserstuhl und Ausläufern des Schwarzwaldes

Bildergalerie



Hobbyraum



Sauna



Bildergalerie



Dusche im Wellnessbereich



Gemeinschaftlicher Spielplatz der
Gemeinschaft

Bildergalerie



Wohlige Wärme am Schwedenofen mit
eigenem Edelstahlzug



Komfort Treppe



Gute Belichtung



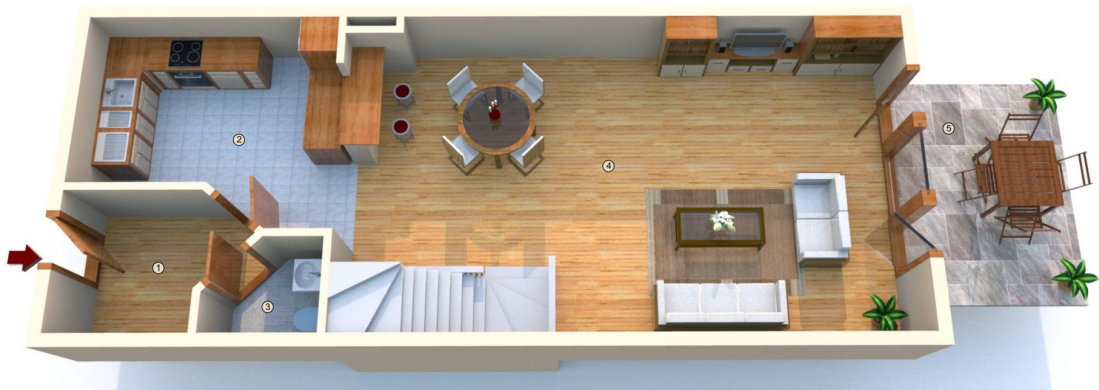
Bildergalerie



Bildergalerie



Großer Wohn- u. Eßbereich. Kü mit Fenster



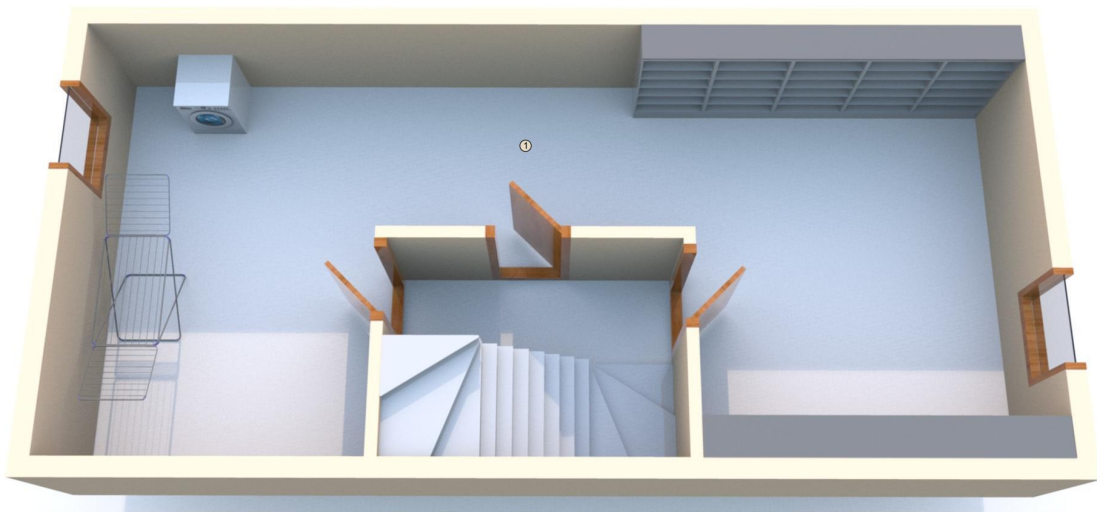
①	Diele	4,33 m ²
②	Kochen	9,92 m ²
③	WC	1,81 m ²
④	Wohnen/Essen	35,60 m ²
⑤	Terrasse	4,38 m ²

Hohe Räume



① Kind 1	9,10 m ²
② Kind 2	9,10 m ²
③ Flur	4,62 m ²
④ Bad	6,61 m ²
⑤ Eltern	11,52 m ²

UG aufgeteilt Hobbyraum, Keller, Wellness



① Keller 36,30 m²

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Müller
Florian Müller Immobilien GmbH
Willy-Brandt-Allee 14
79111 Freiburg
Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432
Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de