



Gutes Raumklima und Planungssicherheit - mit PV-Strom und Holz-Pellets gegen steigende Energiekosten

Objekt: 2025_42 • 79183 Waldkirch
418.607,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	2025_42
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	79183
Ort	Waldkirch
Etage	Whg 01 EG I
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Nutzfläche	ca. 11 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Freiplatz à 8.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1967
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	70 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.02.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1967
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Kaufpreis	418.607,00 €
Außen-Provision	Bei Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages werden dem Käufer 3,57% des Kaufpreises (incl. MwSt.) in Rechnung gestellt



Hausgeld

270,00 €



Beschreibung

Böden, Türen, Wände, Bad & WC wurden vor Einzug der aktuellen Mieter in 2023 erneuert Hierfür wurden ca. 60.000.- Euro investiert

In 2024 wurde das Dach zusätzlich gedämmt, neu eingedeckt und die Fassade neu gestrichen. Die alten Glasbausteine im Treppenhaus wurden mit einer modernen Wärmeschutzverglasung ersetzt und zum Abschluss der gesamten Sanierung wurde auch das Treppenhaus neu gestrichen.
Anteilige Investition für die Maßnahmen: 43.227.- Euro

Die bestehende Holz-Pellets-Heizung wurde im Zuge der Dachsanierung mit einer neuen PV-Anlage erweitert, so dass das 1965/66 in klassischer Ziegelbauweise errichtete Haus nun im Energiebereich B liegen wird!
Erste Vergleichszahlen zum Pelletsverbrauch werden allerdings erst Anfang 2026 vorliegen.

Lage

Das Haus liegt verkehrsgünstig zwischen Waldkirch und Freiburg und eine S-Bahn-Haltestelle ist in zwei Minuten erreichbar.
Für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten ist man in wenigen Minuten in der Natur unterwegs.

Ausstattung Beschreibung

Alle Wohn- und Schlafräume wurden mit einem Glasfaser-LAN-Anschluss ausgestattet, so dass Sie für's arbeiten zu Hause oder den abendlichen Film-Genuss bestens ausgestattet sind.
Das Wohnzimmer mit dem anschließenden Balkon ist nach Süden ausgerichtet, so kommt viel Licht und zusätzliche Wärme in die Wohnung und sorgt damit für ein angenehmes Wohngefühl.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz, ein großer Keller, und im Keller befindet sich auch ein Waschmaschinenraum sowie ein Trockenraum, der von allen im Haus genutzt wird.



Sonstige Angaben

Zum 01.01.2025 wurde die EULE Hausverwaltung mit der professionellen Verwaltung des Hauses beauftragt. Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnung liegt zum Dezember 2025 bei ca. 512.- Euro

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2023 vermietet. Der aktuelle Mietvertrag kann von einem Kapitalanleger übernommen und selbstverständlich weitergeführt werden.



Impressionen



Eingang Nord-Seite



WC / Gäste



Bad



Flur



Küche



Wohnen mit Balkon



Grundriss 3D - Ansicht Ostseite



Grundriss



Grundriss - Ansicht Südseite



Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Muffler
Muffler Immobilien GmbH
Schloß-Straße 8a
79183 Waldkirch

Telefon: 07681 497 8560

Mobil: 0177 609 8748

E-Mail: frank.muffler@muffler-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • <https://www.muffler-immobilien.de/>