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

Objekt: 2026_50 • 79183 Waldkirch-Buchholz
384.435,00 €



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/



Daten im Überblick

ImmoNr	2026_50
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	79183
Ort	Waldkirch-Buchholz
Etage	Whg 01 EG l
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 8.500,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1967
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	70 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	12.02.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1967
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Kaufpreis	384.435,00 €
Hausgeld	270,00 €

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/

Beschreibung

Eine gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung - mit einem Energiestandard auf Neubau-Niveau.

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 (anteilig weitere 4.527.- Euro) so dass das 1965/66 in klassischer Ziegelbauweise errichtete Haus nun im Energiebereich B liegt.

Lage

Das Haus liegt verkehrsgünstig zwischen Waldkirch und Freiburg und Emmendingen. Die S-Bahn-Haltestelle ist in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, so dass der Weg zur Schule und zur Arbeit sehr kurz und schnell sein kann.
Für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten ist man in wenigen Minuten in der Natur unterwegs - am Buchholzer Rebberg, an der Elz oder auf den Kandel.

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.

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/

Sonstige Angaben

Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnung liegt Stand Juli 2026 bei ca. 800.- Euro

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2023 vermietet, und die Bilder und Visualisierungen wurden vor der Vermietung erstellt. Der aktuelle Mietvertrag kann von einem Kapitalanleger übernommen und selbstverständlich weitergeführt werden. Bei Eigenbedarf sind die üblichen Kündigungsfristen zu beachten.

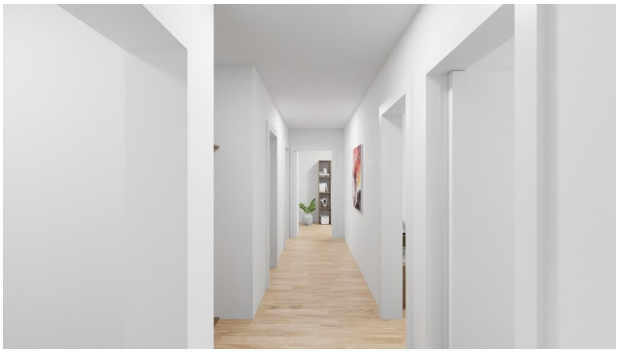
Ergänzend zu den Bildern steht auch ein 360°-Online-Rundgang zur Verfügung.

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/

Impressionen



Ansicht Süd-Ost



Visualisierung Flur



Visualisierung Wohnzimmer



Visualisierung Wohnzimmer

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/



Visualisierung Schlafzimmer



Bad



WC / Gäste



Eingang Nord-Seite

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/

Grundriss



Grundriss - Ansicht Südseite

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/

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.