Gute Aussichten - helle und großzügige DG-Wohnung mit Süd-Balkon

Objekt: 2026_51 • 79183 Waldkirch
394.174,00 €



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_51
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	79183
Ort	Waldkirch
Etage	Whg 03 DG l
Wohnfläche	ca. 88 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
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 8.500,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1967
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	74 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	12.02.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1967
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Kaufpreis	394.174,00 €
Hausgeld	268,00 €

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

Das Haus wurde 1965/66 in klassischer Ziegelbauweise errichtet, und im Jahr 2006 erfolgte dann eine umfangreiche energetische Sanierung mit Wärme-Dämmung an den Außenwänden und der Kellerdecke, neuen Fenstern und einer neuen Holz-Pellets-Heizung.
In 2024 wurden weitere Maßnahmen am Haus durchgeführt um die Energiekosten noch weiter zu reduzieren - zusätzliche Dachdämmung, Treppenhaus mit Wärmeschutzverglasung, Heizungsunterstützung mit neuer PV-Anlage

Im Rahmen der Dachsanierung wurde das Wohnzimmer mit einer Gaube vergrößert und ein neuer Süd- Balkon angebaut.

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

Lage

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

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung wurde 2020 umfangreich saniert. Bad und WC wurden komplett erneuert. In den Wohn- und Schlafräumen liegt ein hochwertiger Wineo-Bio-Boden mit einem hellen Eichedekor, und die Wohnung ist mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, so dass Sie für’s arbeiten zuhause oder den abendlichen Film-Genuss einen extrem schnellen Internetanschluss nutzen können. Hierfür wurden 15.450.- Euro investiert.

Die Einbauküche mit Neff-Geräten und einer massiven Stein-Arbeitsfläche wird mit übergeben.
Die Instandhaltungsrücklage lag Ende 2025 bei ca. 480.- Euro

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

Für die Dach-/ Haus- und Treppenhaussanierung in 2024 wurde anteilig für die Wohnung 40.801.- Euro investiert. Die Erweiterung mit Dachgaube und Balkon kostete 25.636.- Euro und für die neue PV-Anlage wurden anteilig 4.273.- Euro investiert.

Die Wohnung ist aktuell für 1.200.- Euro Kaltmiete (incl. STP) vermietet.

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



Flur



Zimmer 1



Schlafzimmer



Küche links

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/



Küche rechts



Platz für WM und Trockner



Badewanne mit Dusche

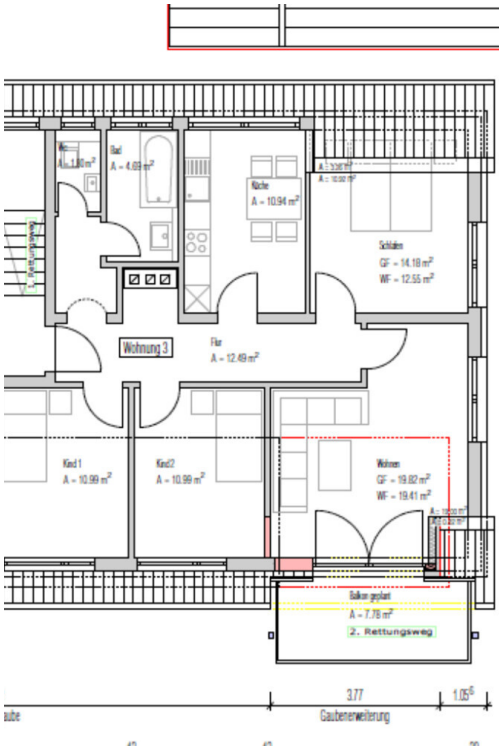


Waschbecken mit Spiegel

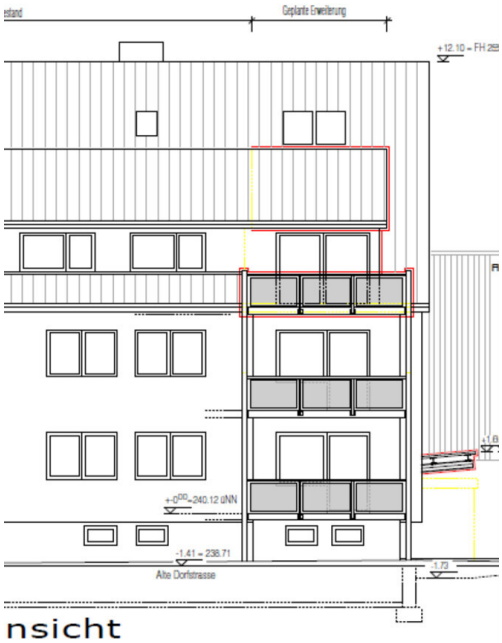
Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/



Flur 2



Grundriss DG links



Ansicht Südseite mit neuem Balkon



Ansicht Süd-West

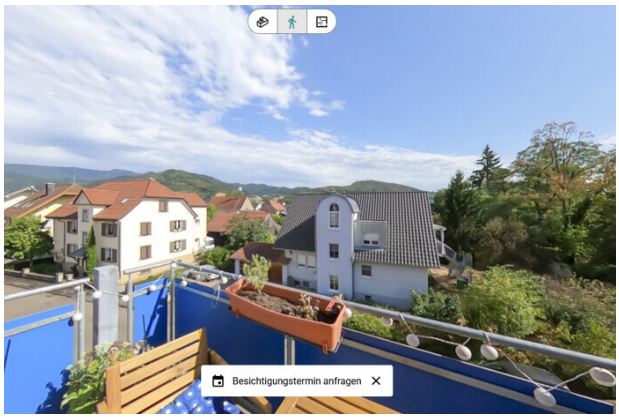
Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:
frank.muffler@muffler-immobilien.de • https://www.muffler-immobilien.de/



Hauseingang Nord-Seite



Ansicht Süd-Ost



Blick auf den Kandel



GR DG_Nov2023

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.