



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

Objekt: 2026\_51 • 79183 Waldkirch  
394.174,00 €





## Daten im Überblick

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| ImmoNr                     | 2026_51                         |
| Objektart                  | Wohnung                         |
| Objektyp                   | Dachgeschoss                    |
| Nutzungsart                | Wohnen                          |
| Vermarktungsart            | Kauf                            |
| PLZ                        | 79183                           |
| Ort                        | Waldkirch                       |
| Etage                      | Whg 03 DG I                     |
| Wohnfläche                 | ca. 88 m <sup>2</sup>           |
| Nutzfläche                 | ca. 11 m <sup>2</sup>           |
| 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 <sup>2</sup> a)       |
| Energieausweis gültig bis  | 12.02.2032                      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1967                            |
| wesentlicher Energieträger | Pelletheizung                   |
| Kaufpreis                  | 394.174,00 €                    |
| Hausgeld                   | 268,00 €                        |



## 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



## 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.



## Impressionen



Flur



Zimmer 1



Schlafzimmer



Küche links



Küche rechts



Platz für WM und Trockner



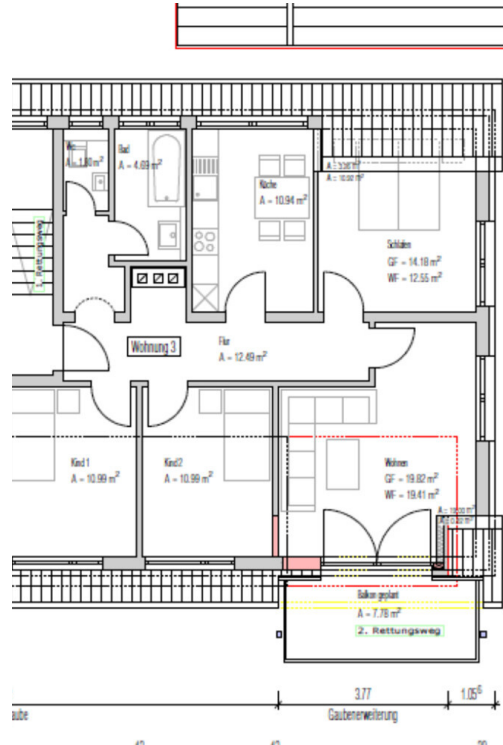
Badewanne mit Dusche



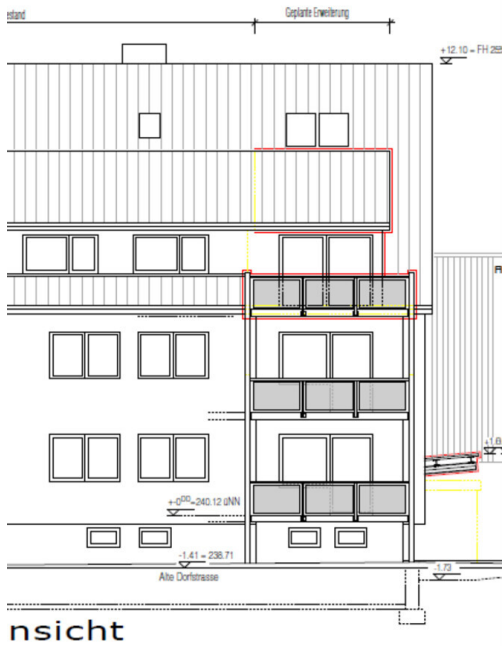
Waschbecken mit Spiegel



Flur 2



Grundriss DG links



Ansicht Südseite mit neuem Balkon



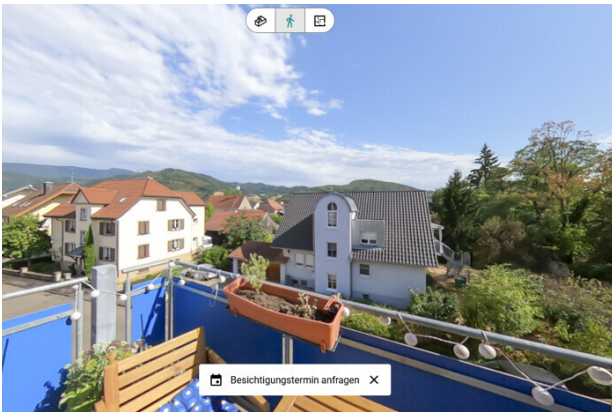
Ansicht Süd-West



Hauseingang Nord-Seite



Ansicht Süd-Ost



Blick auf den Kandel



## 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](mailto: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](mailto:frank.muffler@muffler-immobilien.de) • <https://www.muffler-immobilien.de/>