

# Exposé

## Historischer Flair in Efringen-Kirchen - Istein



**Adresse: Im Innerdorf 21 und 26 - Efringen-Kirchen – Istein**

**Wohnfläche Haus Nr. 26**

**ca. 89,8 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Haus Nr. 26**

**ca. 50 m<sup>2</sup>**

**Gesamt Grundfläche Haus Nr. 26**

**164 m<sup>2</sup>**

**Wohnhaus im „historischen Ortskern**

**Istein“ §19 DSCHG**

**Nutzfläche Haus Nr. 21 – Budig**

**ca. 40 m<sup>2</sup>**

**Gesamt Grundfläche Haus Nr. 21**

**56 m<sup>2</sup>**

**Dieses Gebäude steht unter**

**Denkmalschutz**

**Baujahr**

**1600**

**Kaufpreis 368.000, -- € VB**

**zzgl. ca. 9 % Kaufnebenkosten**

## Schöne Ansichten



# Lage

---

Leben – wo andere Urlaub machen



## Der historische Kern Istein - Efringen-Kirchen

---

Efringen-Kirchen, ein malerischer Ort im südlichen Baden-Württemberg, ist eine Gemeinde, die sich aus mehreren Stadtteilen zusammensetzt, darunter Istein. Diese Region zeichnet sich durch ihre idyllische Lage am Rhein und die Nähe zur Schweizer Grenze aus. Efringen-Kirchen hat eine reiche Geschichte, die bis ins frühe Mittelalter zurückreicht. Die erste urkundliche Erwähnung von Efringen-Kirchen stammt aus dem Jahr 1139. Die Gemeinde hat sich im Laufe der Jahrhunderte weiterentwickelt und war im Mittelalter ein bedeutender Handelsplatz. Historische Gebäude, wie die Evangelische Kirche aus dem 18. Jahrhundert und das alte Rathaus, zeugen von der kulturellen Vergangenheit der Gemeinde. In Istein selbst gibt es ebenfalls interessante historische Stätten, darunter einige gut erhaltene traditionelle Fachwerkhäuser, seltene Pflanzen im Naturschutzgebiet rund um den markanten Isteiner Klotz, das steinzeitliche Jaspisbergwerk, Fresken, Bildstöckle und Kirchen, die alte Römerstraße bei Blansingen oder das idyllische Rheinufer der Isteiner Schwellen. Die Umgebung von Efringen-Kirchen ist geprägt von einer reizvollen Landschaft, die sich ideal für Wanderungen und Radtouren eignet. Die Nähe zum Rhein bietet zudem Möglichkeiten für Wassersport und Erholung am Flussufer. Naturliebhaber finden in der Region zahlreiche Wanderwege, die durch Weinberge und Wälder führen.

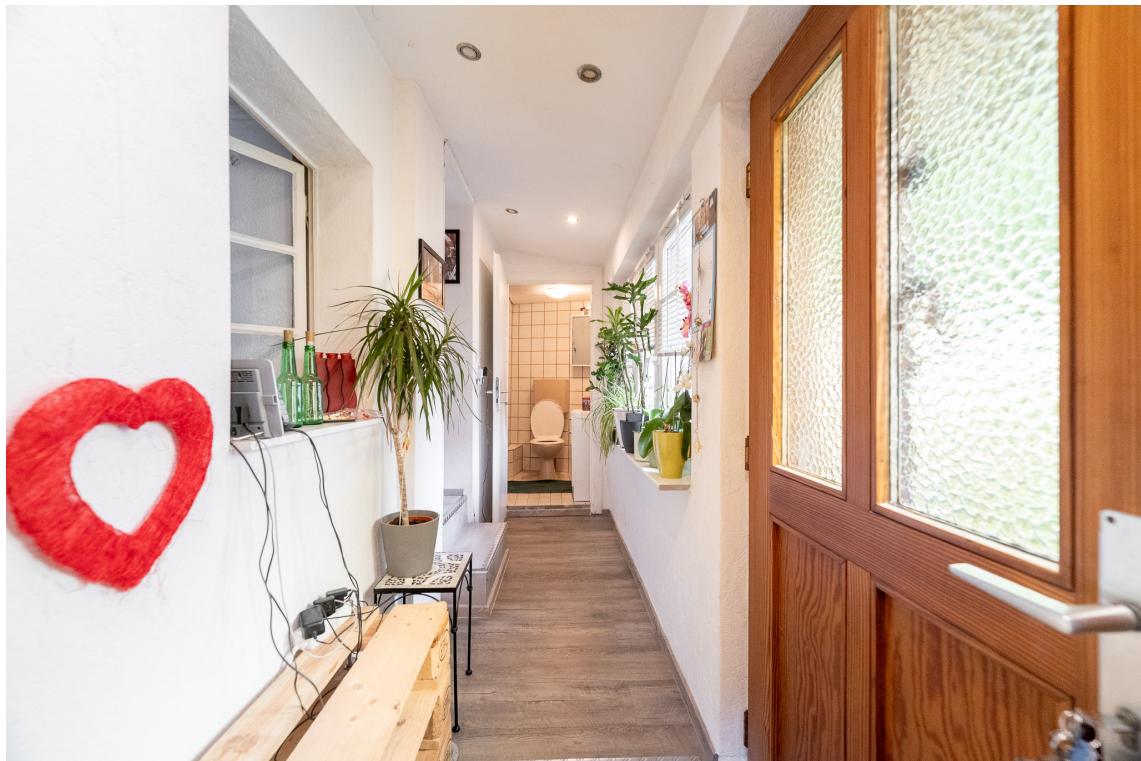
Für Familien ist Efringen-Kirchen ein attraktiver Wohnort, da die Gemeinde über eine gute Infrastruktur verfügt. Es gibt mehrere Kindergärten, darunter den Kindergarten „Isteiner Zwergenstübchen“, der sich im Zentrum von Istein befindet – sowie verschiedene Verkaufsautomaten für Wurst und Fleisch – und Obst und Gemüsestände in der Saison. Das Schulzentrum, als weiterführende Schule, ist in Efringen-Kirchen zu finden. Ebenso Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedürfnisse der Bewohner und medizinische Versorgung.

Kulturell hat Efringen-Kirchen ebenfalls einiges zu bieten. Das jährliche Weinfest zieht zahlreiche Besucher an und feiert die lokale Weinproduktion. Zudem gibt es verschiedene Veranstaltungen und Feste, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und die Traditionen der Region lebendig halten.

Die Verkehrsanbindung von Efringen-Kirchen ist hervorragend. Die Gemeinde ist über die Bundesstraße B317 gut erreichbar, und die Nähe zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Freiburg und Basel. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen nach Lörrach und in die umliegenden Gemeinden.

Insgesamt ist Efringen-Kirchen, insbesondere der Stadtteil Istein, ein lebendiger Ort mit einer attraktiven Mischung aus Geschichte, Natur und modernen Annehmlichkeiten. Die Kombination aus einer guten Infrastruktur, einem familiären Umfeld und der Nähe zu kulturellen Angeboten macht die Gemeinde zu einem idealen Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

## Erdgeschoss













## Dachgeschoss





## Untergeschoss





## Objektbeschreibung

---

Dieses beeindruckende Wohnhaus, ursprünglich im Jahr 1600 erbaut, wurde zwischen 2016 und 2020 umfassend saniert und modernisiert. Die Sanierungsarbeiten haben nicht nur den historischen Charme des Gebäudes bewahrt, sondern auch zeitgemäße Annehmlichkeiten und eine offene Wohnatmosphäre geschaffen.

**Das Wohnhaus** befindet sich innerhalb der nach §19 DSCHG geschützten Gesamtanlage „**historischer Ortskern Istein**“. § 19 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) regelt den Schutz von Gesamtanlagen, insbesondere Straßen-, Platz- und Ortsbilder, die aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen von öffentlichem Interesse sind.

**Das Nebengebäude**, die „Budig“ **steht unter Denkmalschutz**. Denkmalschutz, im deutschsprachigen Raum oft auch Denkmalpflege genannt, bezeichnet die staatliche Sicherung von Kulturdenkmälern und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen.

### \*\*Sanierungsdetails:\*\*

- **Heizung:** Installation einer modernen Brennwertheizung sowie eines Entkalkungsgeräts für optimale Energieeffizienz und für gute Wasserqualität.
- **Fenster und Türen:** Alle Fenster sowie die Balkontüren im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wurden erneuert, um den Wohnkomfort zu erhöhen und den Energieverbrauch zu senken.
- **Offene Wohnräume:** Durch das Herausreißen von Wänden wurde eine offene Gestaltung von Küche, Esszimmer und Wohnzimmer ermöglicht. Neue Böden aus hochwertigem Vinyl und frisch verputzte Wände schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente.
- **Elektrik:** Die gesamte Elektrik wurde erneuert, inklusive der Installation von zwei neuen Stromkästen, um den Anforderungen des Ortsnetzumbaus gerecht zu werden.
- **Küche:** Eine neue, moderne Küche wurde eingebaut, die zum geselligen Kochen einlädt.
- **Schwedenofen:** Ein Schwedenofen sorgt für angenehme Wärme und Gemütlichkeit.
- **Treppe:** Eine elegante Holztreppe mit Handlauf und Geländer verbindet das Erdgeschoss mit dem ersten Obergeschoss.
- **Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer wurde saniert, vergrößert und isoliert, mit Holzpaneelen verkleidet. Neue Fenster und ein neues Dachfenster mit Innen- und Außenjalousien sorgen für optimale Lichtverhältnisse.
- **Büro:** Ein zusätzlicher Raum wurde offen gestaltet und ebenfalls mit Holzpaneelen verkleidet. Einbauschränke und Regale bieten ausreichend Stauraum.

- **Wintergarten:** Der Balkon wurde zu einem lichtdurchfluteten Wintergarten mit elektrischer Markise und verstellbaren Jalousien umgebaut. Er verfügt über zusätzliche Fenster und Ablageflächen und könnte leicht auch mit einer Heizung ausgestattet werden.
- **Untergeschoss:** Das Bad, die Toilette und die Waschküche wurden komplett saniert, neue Böden und zusätzliche Anschlüsse installiert.
- **Keller:** Der Keller bietet Platz für Holzaufbewahrung, Lagerraum und eine kleine Werkstatt. Ein separater Raum dient als Heizungsraum.

#### **\*\*Zusätzliche Nebengebäude:\*\***

Ein Budig **steht unter Denkmalschutz** und bietet Ausbaupotenzial. Er verfügt über zwei Räume, zwei Eingänge und Stromanschlüsse. Der untere Raum ist derzeit vermietet und dient als Werkstatt, Lagerraum und Abstellplatz für einen Autoanhänger. Der obere Raum wurde zur Bar umgebaut.

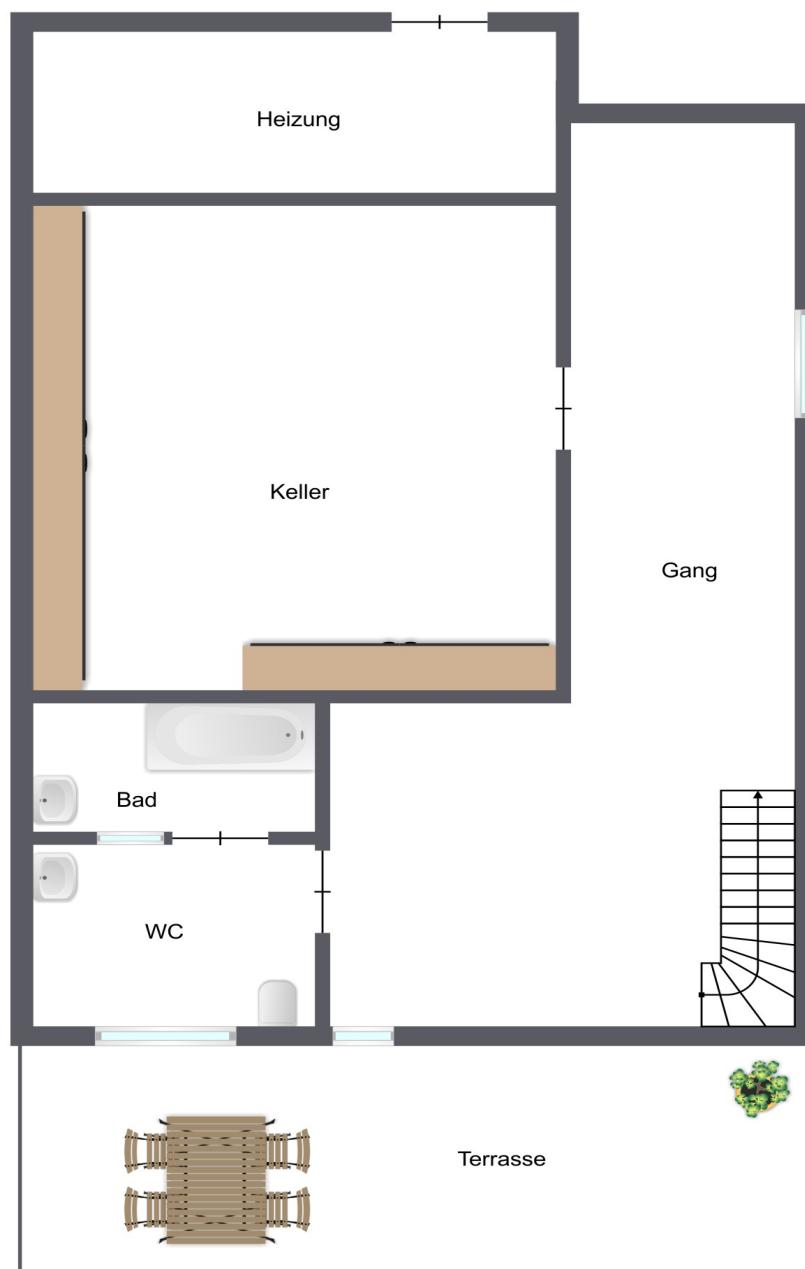
#### **\*\*Fazit:\*\***

Dieses sanierte Wohnhaus vereint historische Elemente mit modernem Wohnkomfort und bietet eine hervorragende Lebensqualität in Efringen-Kirchen, Stadtteil Istein. Die großzügigen Räume, der gepflegte Garten sowie die Möglichkeit zur Nutzung des Budigs machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot für Familien und Naturliebhaber.

## So könnte es auch aussehen – Kreativität „on“

Grundrisse visualisiert – Keine 1:1 Zeichnung

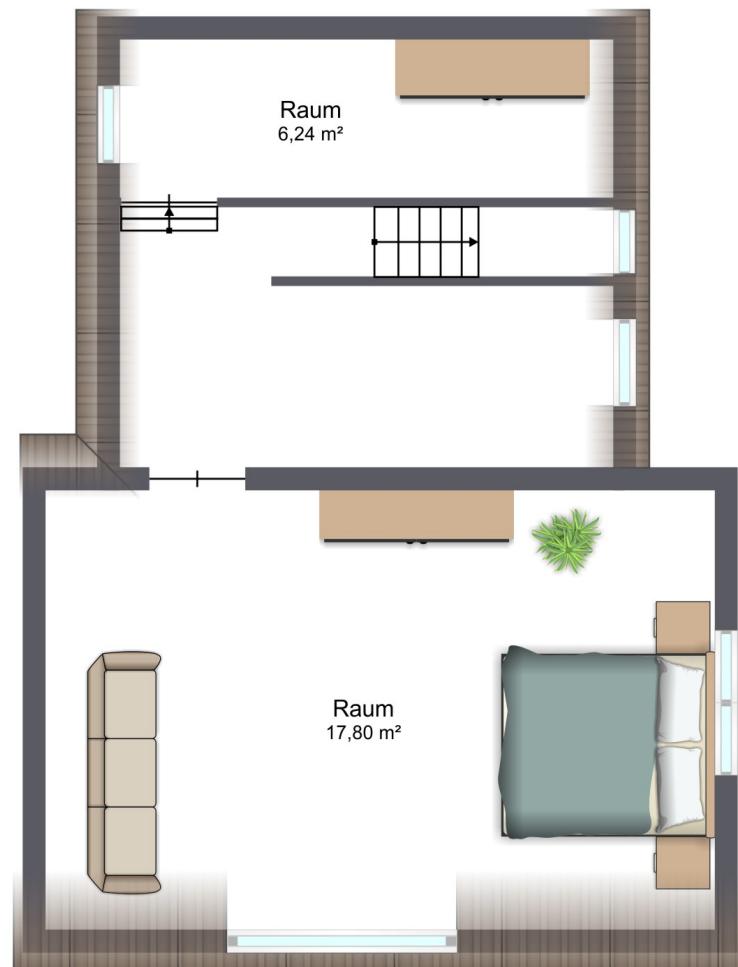
Untergeschoß



## Erdgeschoß



## Dachgeschoss



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	<b>Einfamilienhaus im „historischen Ortskern Istein“ §19 DSchG Plus Nebengebäude im Denkmalschutz (ehemaliges Gefängnis)</b>
<b>Adresse</b>	Im Innderdorf 21 und 26 79588 Efringen-Kirchen

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	<b>368.000 € VB</b>
<b>Provision</b>	2,38 %
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Ab September bereit für den Einzug

### Flächen & Zimmer UG – EG - DG

<b>Nutzfläche UG–Keller</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche EG</b>	ca. 52 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	ca. 28 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	1
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Küche</b>	1
<b>Schlafräume</b>	2
<b>PLUS Nebengebäude Denkmalschutz</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	<b>1600</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016 - 2022</b>
<b>Dachform</b>	Satteldach
	Dämmung mit 28 cm
<b>Anzahl Etagen</b>	<b>3</b>

**Heizung**

**Baujahr Heizung- Heizkörper – 2017**  
**Hydraulischer Abgleich**

<b>Befeuerung</b>	Ölheizung Viessmann Vitoladens 300C Öl-Brennwert-Kompaktheizkessel mit integriertem Inox-Radial-Edelstahl-Wärmetausche
	Tankanlage Neu gemäß KV 1633 auch für BIO-ÖL
<b>Heizungsart</b>	Zentral
<b>Kaminofen 1 x EG</b>	
<b>Wasserqualität</b>	Enthärtungsanlage Neu 2017
<b>Energiewert</b>	

**Flurstück & Grundbuch**

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	<b>44 und 70 in Istein</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>56 m<sup>2</sup> und 164 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	<b>873</b>
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	Masten- Leitungsrecht für die Gemeinde Efringen-Kirchen – GRG Nr. 1097/02 vom 20.9.2002 - Blatt Nr. 226 Flur Nr. 44 übertragen 18.4.2017
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	keine

**Energieausweis**

<b>Energieausweis-Art</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	20.05.2035
<b>End-Energieverbrauch</b>	210,5 kWh/(m <sup>2</sup> .a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Ölheizung

## Kontakt & Besichtigungstermin

---

<b>Ansprechpartner</b>	<b>Ilka Kuenzer</b>
<b>E-Mail-Adresse</b>	hallo@ilka-kuenzer.de
<b>Telefonnummer</b>	(+49) 151 - 19101903
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Nach Absprache
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
<b>Sonstiges</b>	<p>Es kann sich immer mal ein Fehler Teufelchen in den Daten verstecken.</p> <p>Hierfür entschuldigen wir uns im Voraus.</p> <p>Alle Angaben und Bilder wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.</p> <p>Datenschutz, Impressum, Disclaimer und Gerichtsstand entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="https://ilka-kuenzer.de/start">https://ilka-kuenzer.de/start</a></p>
<b>Die Provision</b>	<p>Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 2 % zzgl. 19 % MwSt. vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.</p>

---

