

## Exposé - Achtung Neuer Preis

Sehr schöne Eigentumswohnung in Malsburg-Marzell  
nur 20 km von Basel mit sehr guten  
Verkehrsanbindungen in die Schweiz



Adresse: Herrenacker 7 in 79429 Malsburg-Marzell

<b>Wohnfläche</b>	<b>Ca. 98 m<sup>2</sup></b> <b>(excl. 12m<sup>2</sup> Bodenfläche Studio)</b>
<b>Grundfläche</b>	<b>918 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>3 plus Studio im Giebel</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>264.000,- €</b>
<b>Zzgl.</b>	<b>Ca. 7 % Kaufnebenkosten</b>

# Außenansichten





## Lage - Lage - Lage



## Lagebeschreibung

Herzlich willkommen in Malsburg-Marzell - einer zauberhaften Gemeinde, die mit ihrer wunderschönen Lage im Naturpark Südschwarzwald den perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet. Die Gemeinde, bestehend aus den beiden Ortsteilen Malsburg und Marzell, liegt in der reizvollen Landschaft des Markgräflerlandes, grenzend an die touristischen Hotspots des Schwarzwaldes und nur einen Steinwurf entfernt von der kulturellen Drehscheibe am Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz.

Eingebettet zwischen grünen Wäldern, sanften Hügeln und klaren Bächen, entfaltet Malsburg-Marzell seinen ganz eigenen Charme. Die Region ist bekannt für ein ausgedehntes Netz an Wander- und Radwegen, die durch die malerische Landschaft führen und unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bieten. Ob eine Tour auf den bekannten Westweg oder eine gemütliche Runde auf dem Marzeller Rundweg - hier findet jeder Naturfreund sein Vergnügen.

Die Gemeinde Malsburg-Marzell präsentiert sich als geschichtsträchtiger Ort, dessen Wurzeln weit in die Vergangenheit reichen. Historische Sehenswürdigkeiten wie die Ruine Sausenburg, einstiger Mittelpunkt des gleichnamigen Herrschaftsbereichs, laden zur Erkundung ein und versetzen die Besucher in längst vergangene Zeiten.

Obwohl Malsburg-Marzell ein Hort der Ruhe und Besinnlichkeit ist, mangelt es nicht an Lebensqualität und moderner Infrastruktur. Die Gemeinde verfügt über ein reges Vereinsleben, das für ein breites Spektrum an sozialen und kulturellen Aktivitäten sorgt. Traditionelle Feste und Veranstaltungen, wie das jährliche Dorffest, stärken das Gemeinschaftsgefühl und bieten die Möglichkeit, Geselligkeit und Brauchtum der Region hautnah zu erleben.

Für Familien stellt Malsburg-Marzell eine attraktive Wohngegend dar, mit einem guten Angebot an Kindergärten und einer Grundschule vor Ort. Die weiterführende Schule ist im nahegelegenen Kandern beheimatet, das schnell und unkompliziert zu erreichen ist. Darüber hinaus sorgen in Kandern lokale Geschäfte und regionale Erzeuger für eine Versorgung mit allem, was das tägliche Leben bereichert und gesund hält.

Die ansprechende Mischung aus dörflicher Idylle und der Nähe zu städtischen Zentren wie Basel/Schweiz, Lörrach oder Freiburg macht Malsburg-Marzell zu einem besonders begehrten Standort für alle, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität suchen. Die hervorragende Verkehrsanbindung eröffnet dabei vielfältige Möglichkeiten für Berufspendler/Grenzgänger oder kulturelle Ausflüge in die Umgebung.

Einer der größten Vorzüge des Lebens in Malsburg-Marzell ist zweifellos die atemberaubende Landschaft. Umgeben von dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Bächen bietet die Region unendliche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Ob beim Wandern auf malerischen Pfaden, beim Radfahren durch

grüne Täler oder beim Skifahren auf den nahegelegenen Pisten im Winter - hier kommt jeder Naturfreund auf seine Kosten.

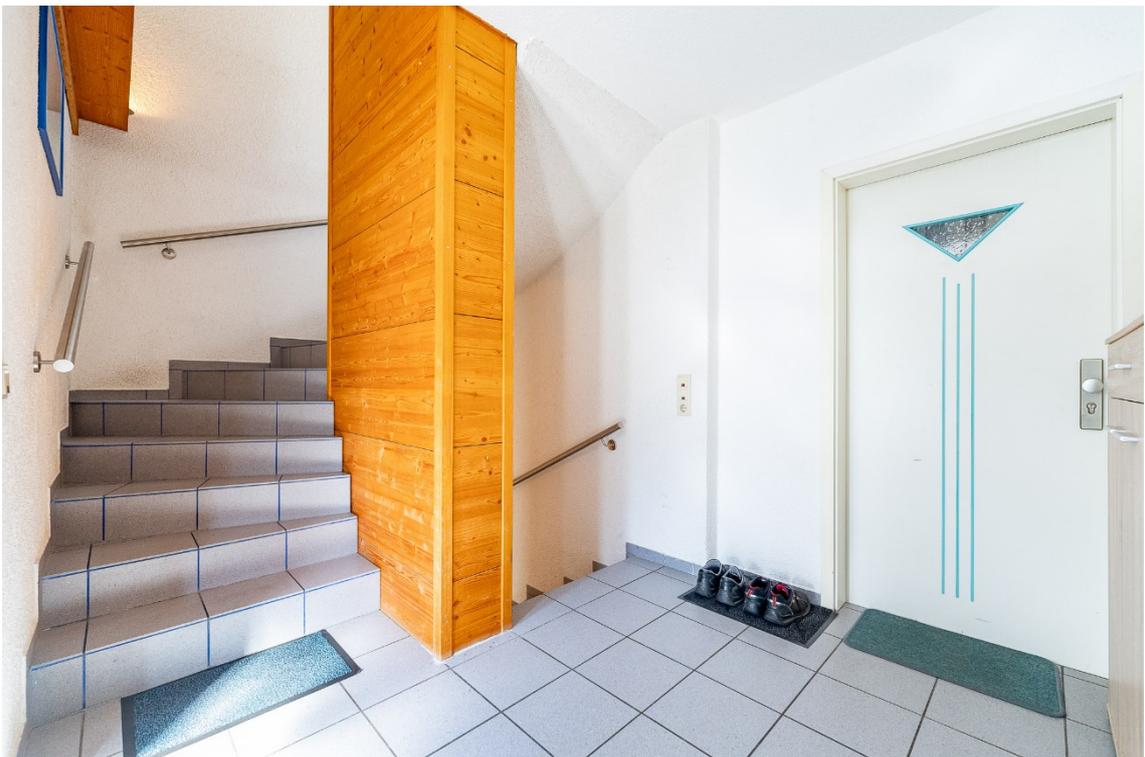
Auch die Ruhe und Abgeschlossenheit der Gemeinde tragen zum besonderen Charme von Malsburg-Marzell bei. Fernab von Verkehrslärm und Hektik können die Bewohner hier die Stille der Natur genießen und zur inneren Ruhe finden. Die Luft ist frisch und klar, die Nächte sind still und dunkel - ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf und einen gesunden Lebensstil.

Neben der einzigartigen Natur bietet Malsburg-Marzell auch eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung. Zahlreiche Wellness-Oasen, Thermalbäder und Spazierwege laden dazu ein, Körper und Geist in Einklang zu bringen und vom stressigen Alltag abzuschalten.

Insgesamt bietet Malsburg-Marzell als Wohnort für Naturliebhaber eine hohe Lebensqualität und eine einzigartige Verbindung zur Natur. Wer fernab der Stadt ein ruhiges und erfülltes Leben im Einklang mit der Natur führen möchte, findet in dieser idyllischen Gemeinde im südlichen Schwarzwald sein ganz persönliches Paradies.

In Malsburg-Marzell zu leben bedeutet, die Symbiose aus Tradition und Moderne, aus Natur und Kultur zu erleben. Hier finden Einwohner und Gäste eine Oase der Stille, eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft, die herzlich und offen ist. Entdecken Sie Malsburg-Marzell als einen Ort, an dem Lebensfreude und Verbundenheit mit der Natur eine Einheit bilden und freuen Sie sich darauf, hier Ihre Wurzeln zu schlagen.

## Hereinspaziert in diese wunderschöne Dachgeschoßwohnung





## Gäste-Dusch/WC



## Flurbereich



## Kinderzimmer



## Flurbereich



## Wohnräume - Küche - Essplatz - Familienraum





## Essbereich



## Offener Küchenbereich mit viel Flair







## Traumhafte Ausblicke - wo andere Urlaub machen -



Die Giebelverkleidungen werden aktuell erneuert

## Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer







## Treppenaufgang zum Studio im Giebel





## Objektbeschreibung

---

Dieses charmante 3 Familienhaus, erbaut im Jahr 1999, bietet eine gemütliche Atmosphäre und wurde im Jahr 2021 mit einer modernen Pelletsheizung ausgestattet. Die Küche dieser wunderschön zum Kauf angebotenen Dachgeschoßwohnung stammt aus dem Jahr 2013 und ist in einem einwandfreien Zustand. Das Dachstudio mit 12m<sup>2</sup> (zusätzlich zur berechneten Wohnfläche) wurde im Jahr 2014 nachträglich eingebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum und Abstellmöglichkeiten, da hier ein Kellerraum für diese Einheit nicht vorgesehen ist.

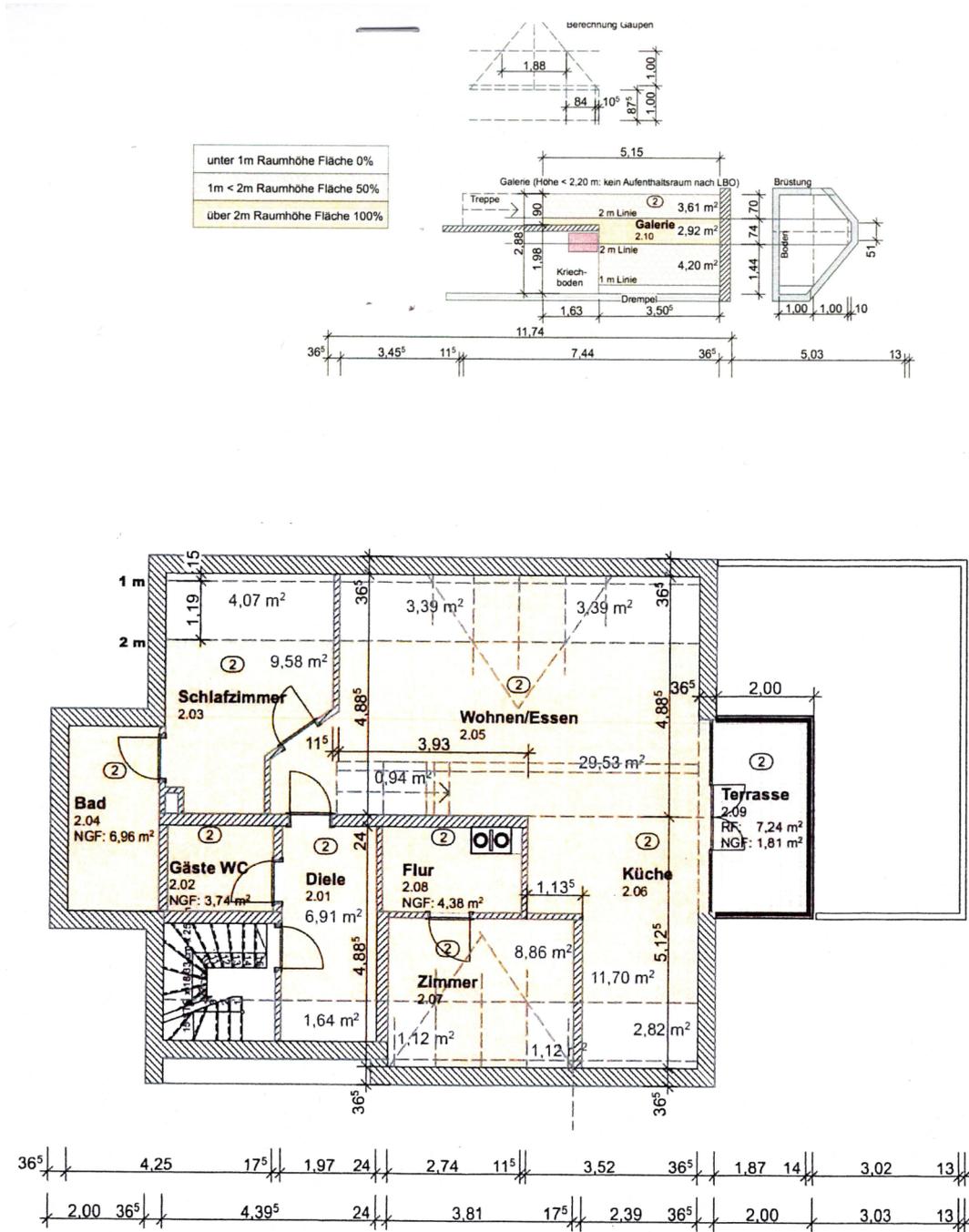
Die Wohnung gehört zu einer freundlichen 3er Eigentumsgemeinschaft in Malsburg-Marzell und verfügt über einen Balkon in Süd-West-Ausrichtung, ein Carport und einen Stellplatz zur Sondernutzung. Der linke Gartenteil hinter dem Haus ist Gemeinschaftseigentum, kann aber bis zur nächsten Entscheidung von der Dachgeschosseinheit genutzt werden. Hierfür steht neben dem Carport ein Häuschen für die Gartengeräte zur Verfügung.

Die ca. 10 Jahre alte Küche ist gepflegt und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges und ansprechendes Zuhause in ländlicher Umgebung suchen. Werden Sie jetzt Teil dieser einladenden Gemeinschaft und genießen Sie die Vorzüge des Wohnens auf dem Land.

Im Keller ist noch eine Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Aktuell werden die Giebel neu verkleidet für ein noch schöneres Gesamtbild.

# Grundrisse



## Technikraum - Heizanlage



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	<b>3 Familienhaus</b>
<b>Adresse</b>	Malsburg-Marzell -
<b>Bodenschutz-</b>	Herrenacker 7
<b>Altlastenkataster</b>	Keine Eintragung
<b>Erschließungskosten</b>	Keine offenen Beträge
<b>Glasfaser</b>	In den Wohnungen liegend

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	<b>264.000,- €</b>
<b>Provision</b>	Keine
<b>Hausgeld monatlich</b>	292,00 €
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Leer stehend

### Flächen & Zimmer

<b>Grund</b>	<b>918 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 98 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl Wohnzimmer / offene Küche</b>	1
<b>Anzahl Abstellraum</b>	1
<b>Miteigentumsanteile</b>	339/1.000tel

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	<b>2,40 m</b>
<b>Anzahl Etagen</b>	<b>3</b>
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>3</b>
<b>Anzahl Stellplätze im Carport und Außenstellplatz</b>	<b>1 1</b>

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	<b>2021</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pellets</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Heizkörper</b>

### Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	<b>GB Emmendingen Gemarkung Malsburg-Marzell Blatt 825 - Flurstück 1092/15 und 1092/16</b>
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	<b>825</b>
<b>Eingetragene Wohn- /Nutzrechte oder Belastungen</b>	<b>keine</b>
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	<b>Keine</b>

<b>Energieausweis-Art</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis</b>	Gültig bis 10.05.2034
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	68 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	B
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Pellets

### 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>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.