

Exposé

Wohntraum – 2 Familienhaus mit
unglaublich schöner Aussicht – sucht neue
Bewohner



Adresse: 79400 Kandern - Riedlingen

Wohnfläche	230 m ²
Gesamt Grundfläche	954 m ²
Garage	1
Stellplätze	3
Baujahr	1977

Kaufpreis 720.000, -- €

zzgl. ca. 8 % Kaufnebenkosten

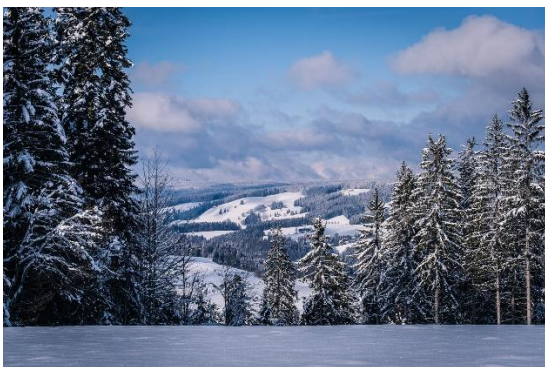
Schöne Ansichten





Lage

Leben – wo andere Urlaub machen



Der schöne Ort Riedlingen – Gemeinde Kandern

Die charmante Gemeinde Kandern-Riedlingen liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Markgräflerlands, einer Region, die für ihre sanften Hügel, Weinberge und idyllischen Wälder bekannt ist. Mit einer hervorragenden Anbindung an die nahegelegenen Städte Freiburg und Basel bietet Riedlingen sowohl Ruhe als auch die Vorzüge städtischen Lebens. Die Anfahrt zur Autobahn A5 ist in nur wenigen Minuten erreichbar, wodurch sich sowohl Pendler als auch Reisende schnell und bequem bewegen können.

Das Dorfzentrum von Riedlingen ist geprägt von einem charmanten ländlichen Flair.

Riedlingen war schon in früh-alemannischer Zeit besiedelt (Gräberfunde). Man findet einen traditionsreichen Dorfkern mit Kirche und ehemaligen Bauernhäusern. Dazu kommt die neuere Wohnhaus-Bebauung am Hang des Schorners, des bewaldeten Berges nördlich der Landstraße. Riedlingen hat im Süd-Westen eines der Gewerbegebiete der Stadt. Auch der Kanderner Golfplatz befindet sich auf Riedlinger Gemarkung. Viel Beachtung findet das "Theater im Hof", das 2 Wochen im Sommer (und gelegentlich im eisigen Winter) einen romantischen Innenhof zur Spielstätte für modernes Traditionstheater im Sommer macht.

Riedlingen selbst zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die in die angrenzenden Weinberge und Wälder führen.

Im angrenzenden Stadtteil Kandern, in wenigen Minuten erreichbar, finden Sie alles was Sie brauchen:

Wie viele andere badische Städte konnte im Jahr 2010 auch die Stadt Kandern das Stadtrechtsjubiläum feiern. Mit Urkunde vom 19. Juli 1810 verlieh Großherzog Karl Friedrich von Baden dem Marktflecken Kandern das Stadtrecht. Die ideale Lage in 350m Höhe zwischen der Schweiz und Frankreich, zwischen dem Südschwarzwald und dem Markgräflerland macht Kandern attraktiv für Arbeit und Leben. Kandern liegt im Südwesten Deutschlands, am Fuße des Schwarzwaldes. Nördlich von Kandern stellt der Blauen (auch Hochblauen) das Ende des Kandertals dar, hier liegt auch die Quelle der Kander. Unweit der Quelle führt der Lippelpass ins Kleine Wiesental nach Tegernau.

Erdgeschoss





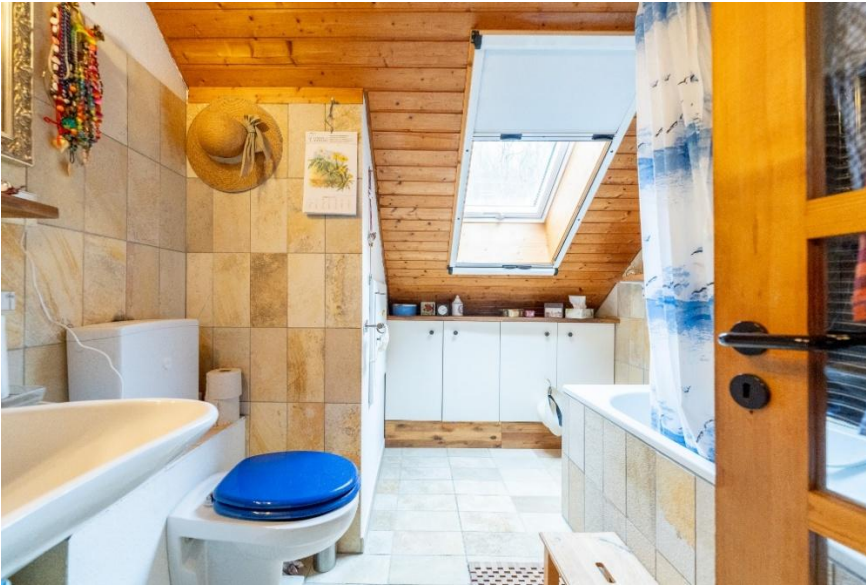








Dachgeschoss





Untergeschoss



Untergeschoss Terrassenbereich



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus, das von den Eigentümern mit viel Hingabe und Liebe zum Detail im Jahr 1977 erbaut wurde. Dieses Haus bietet modernen Komfort und die Chance, ein besonderes Zuhause zu erwerben.

Im Kellergeschoss erwartet Sie eine solide Massivbauweise, die Robustheit und Langlebigkeit verspricht. Hier befindet sich der praktische Kellerbereich, der im hinteren Teil mit vier großzügigen Öltanks à 2000 Litern gesegnet ist – bereit, um Sie in angenehm warmen Zeiten zu unterstützen. Im vorderen Part finden Sie einen großzügigen Raum für Ihre Gartengeräte, während ein weiterer Kellerraum mit seinem Naturerdboden ideal für die Lagerung von Wein und Lebensmitteln ist. Hier können Ihre kreativen Ideen für ein eigenes Weinlager Wirklichkeit werden!

Die Garage, die durch einen direkten Zugang zur liebevoll gestalteten Terrasse der Erdgeschosswohnung besticht, sorgt für zusätzlichen Komfort. Unter dem angrenzenden Carport, ausgestattet mit einer modernen Wallbox für Ihr E-Auto, lagern 2 großdimensionierte Regenwassertanks mit jeweils 3000 Litern – eine umweltfreundliche Lösung zur nachhaltigen Wassernutzung!

Die charmante Einliegerwohnung mit 85,98 m² im Untergeschoss begeistert mit einem separaten Eingang und einem malerischen Terrassenbereich, der einen atemberaubenden Blick in die umliegende Natur bietet. Hier erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Schlafräume, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem neuen Kaminofen für schöne Wintertage, sowie eine einladende Küche, die an einen weitläufigen Terrassenteil anschließt. Das modern gestaltete Fensterbad mit Dusche rundet das Wohlfühlambiente ab. Ein separater, geschlossener Flurbereich verbindet geschickt diese gemütliche Einheit mit dem Erdgeschoss. Gestalten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen, ob offen oder separat – Ihre Wünsche stehen hier im Mittelpunkt!

Im Jahr 2015 wurde das Dach neu eingedeckt und die Dämmung auf einen hervorragenden Dämmschicht von 20 cm plus 2 cm gebracht. 2022 wurde eine moderne Photovoltaikanlage installiert, um Ihren Strombedarf nachhaltig zu decken, und eine Solarthermie-Anlage sorgt seit 2008 für wohlige Warmwasserbereitung. Für zusätzlichen Komfort wurden die Terrassen 2024 mit neuen elektrischen Markisen ausgestattet, und das Glas der Holzfenster wurde vor etwa zehn Jahren mit doppelter Verglasung erneuert – für beständigen Wohnkomfort!

Beide Wohneinheiten erstrahlen in neuem Glanz, unterstützt von den neuen Kaminöfen, die im Jahr 2024 installiert wurden und eine behagliche Wärme verbreiten – perfekt für gemütliche Abende im Kreis Ihrer Lieben.

Dieses Traumhaus wartet nur darauf, Ihre persönliche Note zu erhalten. Lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieses Anwesens verzaubern und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren ganz individuellen Vorstellungen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses Juwel zu entdecken!

Willkommen im zauberhaften Dachgeschoss, das mit einer großzügigen Fläche von 53,20 m² einladenden Raum zum Träumen und Verweilen bietet. Hier finden Sie zwei lichtdurchflutete Zimmer, die mit ihrer Weite und Behaglichkeit eine Oase des Wohlfühlens schaffen. Ein zusätzliches Highlight dieses charmanten Rückzugsortes ist das moderne Wannenbad, das dank des Fensters natürliches Licht und frische Luft hereinlässt. Der große Vorraum verbindet gekonnt die einzelnen Räume und verleiht dem Dachgeschoss eine harmonische Atmosphäre, die zum Entspannen und Entdecken einlädt.

Lassen Sie sich von diesem idyllischen Raum verzaubern, der darauf wartet, mit Ihren persönlichen Akzenten gefüllt zu werden!

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit großzügigen 90,59 m² präsentiert sich als perfekter Ort für modernes Wohnen und Lebensfreude. Ihre durchdachte Aufteilung schafft gewichtige Räume, darunter ein modernes Bad, eine einladende Küche sowie zwei behagliche Schlafräume, die zum Träumen einladen. Der beeindruckende Wohn- und Essbereich bietet ein atemberaubendes Panorama, das den Betrachter in seinen Bann zieht und die Verbindung zur Natur spürbar macht.

Von hier gelangen Sie auf die weitläufigen Terrassen, die sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer zugänglich sind – ideal für laue Sommerabende oder eine Tasse Kaffee am Morgen mit Blick ins Grüne. Große Fenster durchfluten die Räume mit Licht und schaffen eine freundliche, die Seele erwärmende Atmosphäre. Der moderne Kaminofen im Wohnzimmer sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme und macht diesen Raum zu einem kuscheligen Rückzugsort. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Zuhause, in dem Erinnerungen geschaffen werden.

Die Eigentümer werden voraussichtlich im Mai 2025 die Hauptwohnung im Erdgeschoss und dem Dachgeschoss geräumt haben. Die Räumung im Untergeschoss ist ebenfalls in Planung. Sprechen Sie uns gerne an und wir vereinbaren dann einen Besichtigungstermin.

So könnte es auch aussehen – Kreativität „on“

Grundrisse Visualisiert – Keine 1:1 Zeichnung

Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	Im Schorner 21 79400 Kandern - Riedlingen

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	720.000 €
Provision	1,19 %
Aktuelle Nutzung	Nach Absprache beziehbar

Flächen & Zimmer **UG – EG - DG**

Wohnfläche UG	85,95 m ²
Wohnfläche EG	90,59 m ²
Wohnfläche DG	53,20 m ²
Wohnräume	3
Badezimmer	3
Küche	2
Schlafräume	6
Keller	1 Gemeinschaftskeller

Bauweise

Baujahr	1977 – UG massiv – EG und DG Fertigbauweise
Dachform	Satteldach Eindeckung Neu in 2015 mit Dämmung
Anzahl Etagen	3

Heizung

Baujahr Heizung	1992
Befuerung	Ölheizung Viessmann Vitola-biferral- RN Viessmann Trimatik-MC
Heizungsart	Zentral
Kaminofen 1 x EG - 1 x UG	Skatherm – Merano Rund
Befuerung	Feststoff Holz
Energiewert	1 x KW 6,0 – A+ 1 x KW 7,0 – A+

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	749/1
Grundstücksfläche	954
Grundbuch-Blatt-Nr.	117
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	keine

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	28.01.2035
End-Energieverbrauch	124,2 kWh/(m ² .a)
Energieeffizienzklasse	D
Wesentlicher Energieträger	Ölheizung Photo Voltaik 8,5 kw für Strom seit 2022 Solarthermie für Warmwasser mit 300 Liter Fa. Ecoplus seit 2008

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Ilka Kuenzer
E-Mail-Adresse	hallo@ilka-kuenzer.de
Telefonnummer	(+49) 151 - 19101903
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Nach Absprache
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
Sonstiges	Es kann sich immer mal ein Fehler Teufelchen in den Daten verstecken. Hierfür entschuldigen wir uns im Voraus. Alle Angaben und Bilder wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Datenschutz, Impressum, Disclaimer und Gerichtsstand entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://ilka-kuenzer.de/start
Die Provision	Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 1 % zzgl. 19 % MwSt. vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.

