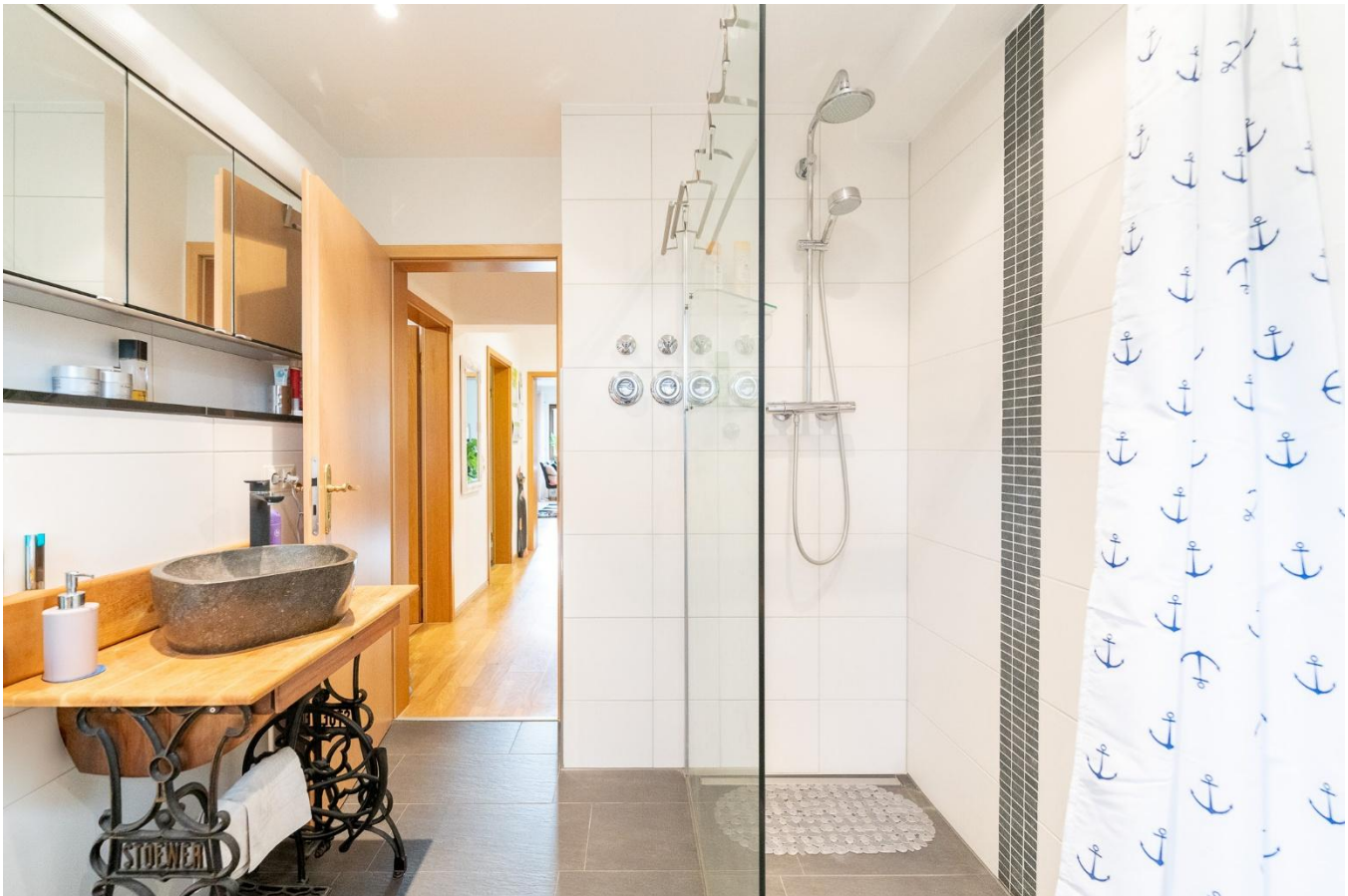


Exposé

Wohntraum – 3 Zimmerwohnung im schönen Kandern



Adresse: 79400 Kandern

Wohnfläche	84,84 m ²
Gesamt Grundfläche	916 m ²
Garage und Keller jeweils	1
Baujahr	1984

Kaufpreis 298.000, -- € VB

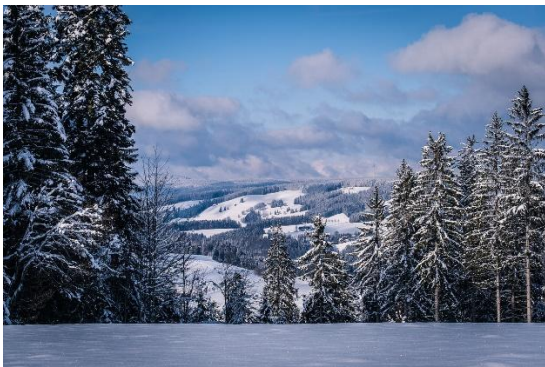
zzgl. ca. 9 % Kaufnebenkosten

Schöne Ansichten



Lage

Leben – wo andere Urlaub machen



Die schöne Stadt Kandern

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 Blaue (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.

Kandern ist eine typische Flächengemeinde mit über 8000 Einwohnern und verfügt mit seinen Stadtteilen Feuerbach, Wollbach, Sitzenkirch, Tannenkirch, Holzen und Riedlingen, über eine der größten Gemarkungsflächen des Landkreises Lörrach. Sie beträgt über 6.220 ha, die Hälfte davon allein ist Waldfläche. Eine touristische Attraktion stellt zweifellos der historische Dampfzug dar, von den Einheimischen liebevoll „Chanderli“ genannt, der seit über 100 Jahren auf einer knapp 14 km langen Strecke von Kandern nach Haltingen (Stadtteil von Weil am Rhein) durch das schöne Tal der Kander unterwegs ist. Bei Gästen und Bevölkerung gleichermaßen beliebt ist auch das städtische Freibad. Das teils solarbeheizte Bad ist in den Sommermonaten ein gern aufgesuchtes Ziel vieler Besucher aus der ganzen Region. Direkt neben dem Freibad befinden sich ein Tennisplatz und das Terrassen-Camping-Gelände. Wunderbar eingebettet zwischen Wald und Feld. Und doch nur 10 Minuten fußläufig zum Ortskern. Ebenfalls nächtigen kann man in den zahlreich vorhandenen Ferienwohnungen oder auch im Familiengeführten Gasthaus „Zur Schnecke“ mit seiner hervorragenden Küche. Die Ruine Sausenburg, das Heimatkundemuseum von Kandern und die Wolfsschlucht sind weitere beliebte Ausflugsziele für Jung und Alt. Und für das leibliche Wohl sorgen die zahlreichen gepflegten Gasthäuser und Restaurants in und um den Ortskern.

Kandern verfügt über eine gute Infrastruktur. Dazu gehören städtische und kirchliche Kindergärten, Grundschule, Weiterführende Schulen. Seit über 30 Jahren hat die „Black-Forest-Academy“ ihren Sitz in Kandern. Es handelt sich dabei um eine internationale Schule, die von über 300 Schülerinnen und Schülern aus 40 verschiedenen Nationen dieser Welt besucht wird und im Hinblick auf Lehrplan und Abschluss mit einem deutschen Gymnasium vergleichbar ist.

Auch die medizinische Versorgung lässt nichts zu wünschen übrig. Neben zwei Apotheken haben Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte, ein Optiker und Physiotherapeuten in Kandern ihre Praxen eingerichtet.

Ebenso für Ihr Wohlbefinden findet sich inmitten des Ortskernes ein Beautysalon und Frisöre, eine Tanzschule und ganz wichtig: 2 Eisdielen mit hervorragend selbstgemachten Produkten. Unser Luigi auf dem Blumenplatz erfindet jedes Jahr eine neue Eiskreation, die dann „Sommer in Kandern“ heißt. Sie werden es lieben.

Kandern hat auch Handwerklich einiges zu bieten. Hier sind viele Gewerke zu finden. Von Abdichtungsarbeiten, Bad- Elektro- Fliesen- Heizungs- Maler- Raumausstattung- Raumkonzept- Schreiner- bis Zimmerei- Firmen ist hier sehr viel zu finden. Nicht zu vergessen die Keramikwerkstatt mit den eigens hergestellten Keramik-Unikaten und die Blumen- und Dekorationslädele. Alles im Kern von Kandern zu finden.

Noch dazu gibt es hier 2 Banken, 1 Poststelle, Versicherungen, ein Autohaus, verschiedene Immobilien-Dienstleister (vom Verwalter bis zum Makler), einen Metzger und einen Bäcker. Jeden Samstag ist ein Markt im Ortskern mit regionalen Anbietern von Gemüse, Obst, Fleisch und Wurst, Honig und Obstsäften/Likören und Brot und Eiern. Und sehr beliebt sind die jährlich ausgerichteten Jahrmärkte und Feste auf dem Blumenplatz. Was will man mehr?

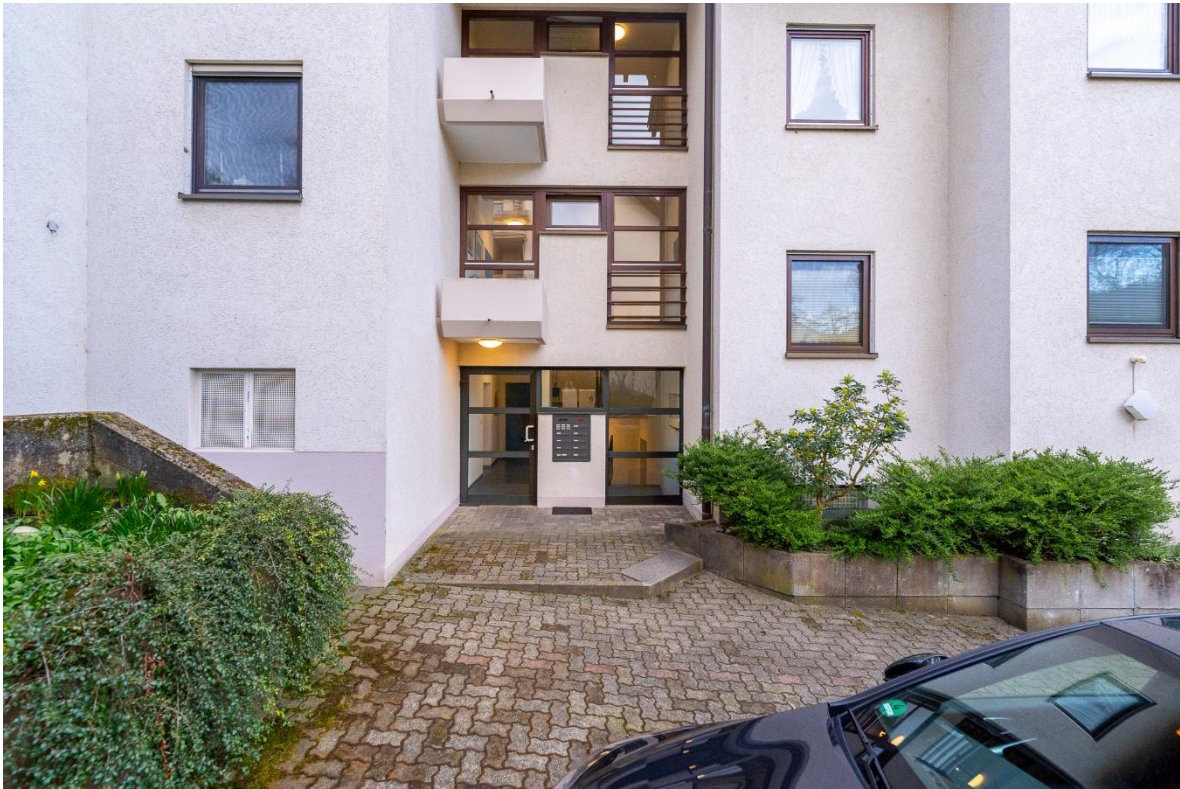
Der gut funktionierende öffentliche Personennahverkehr bringt einen in knapp 40 Minuten über die Schweizer Grenze nach Basel oder in die Kreisstadt Lörrach. Die Schülerinnen und Schüler erreichen mit dem ÖPNV in der gleichen kurzen Zeit die naturwissenschaftlichen und altsprachlichen Gymnasien in Lörrach, Weil am Rhein und Müllheim.

Sportlich hat Kandern auch einiges zu bieten. Ein sehr ansprechender Golfplatz, ausgebaute Fahrrad- und Wanderwege, eine Tanzschule, ein Freibad und ein Tennisplatz laden zum aktiv werden ein. Die Touristeninfo im Ortskern ist überaus freundlich und berät hier sehr gerne: E-Mail verkehrsamt@kandern.de oder telefonisch unter 07626-972356.

Die Autobahnanbindung nach Rheinfelden / Basel ist in ca. 15 Minuten erreichbar, zur A5 Richtung Freiburg ebenfalls.

Nach Lörrach sind es mit dem PKW ca. 15 Minuten, nach Freiburg ca. 40 Minuten.

Eingangsbereiche



Flurbereich



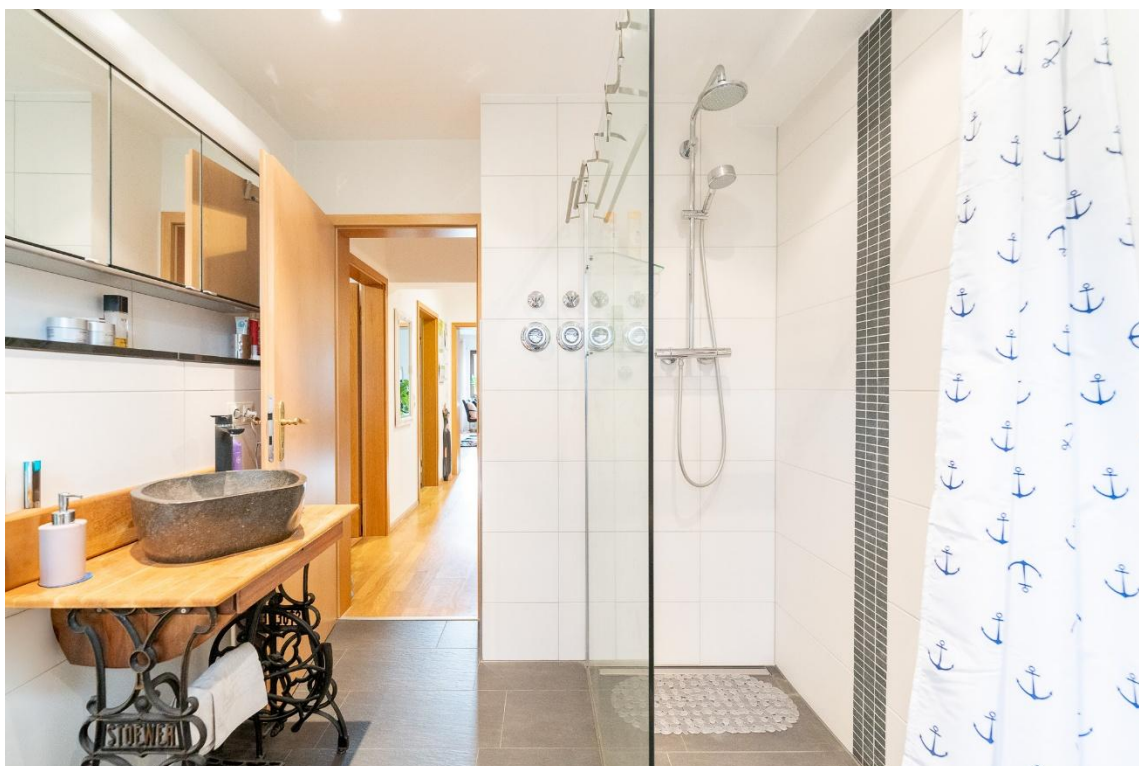
Küche (Eigentum der Mieterin – VB 6.000,-€)



Gäste-WC



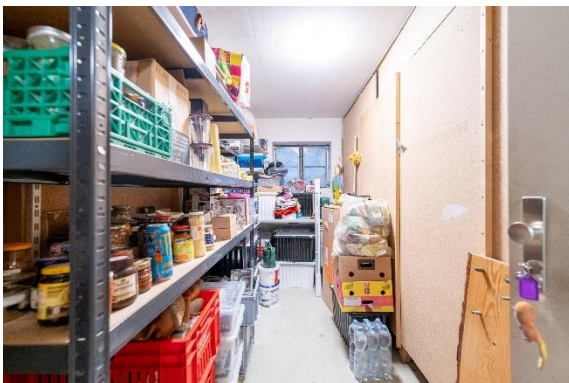
Bad





Schlafzimmer





Balkon



Hausansichten



Objektbeschreibung

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Eigentumswohnung, die auf einer Wohnfläche von 84,84 m² im Erdgeschoss gelegen ist und sich in einem äußerst gepflegten Zustand präsentiert. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon, der Zugang zu einem einladenden Gemeinschaftsgarten bietet - perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das modern ausgestattete Badezimmer, das durch seine zeitgemäße Gestaltung besticht. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort der Wohnung erheblich erhöht. Die flexible Raumnutzung ist ein weiterer Vorteil: Sie haben die Möglichkeit, entweder zwei Schlafzimmer zu nutzen, oder ein Schlafzimmer mit einem Kinderzimmer bzw. einem Büro einzurichten.

Die helle und moderne Küche ist ideal für kulinarische Entfaltungen und kann für 6.000 € von der derzeitigen Mieterin abgekauft werden. Das großzügige Wohnzimmer empfängt viel Licht und verfügt über einen romantischen Schwedenofen, der für wohlige Wärme sorgt und ebenfalls für 1.500 € übernommen werden kann.

Als Teil des Objektes gehört zudem eine Garage sowie ein Kellerraum, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten. Der Gemeinschaftsbereich bietet sowohl einen Fahrradkeller als auch den großen Garten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.

Diese Eigentumswohnung ist Teil einer sehr gut organisierten Eigentümergemeinschaft, die das gepflegte Erscheinungsbild des gesamten Objekts widerspiegelt. Ideal für Paare, kleine Familien oder als Investitionsobjekt - eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall!

So könnte es auch aussehen – Kreativität „on“

Grundrisse Visualisiert – Keine 1:1 Zeichnung



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Von-Teuffel-Str. 8 79400 Kandern

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	298.000,- €
Provision	1,79 %
Aktuelle Nutzung	Vermietet mit 665,- € Kaltmiete Plus 35,- € Garagenmiete Seit 1.1.2024

Flächen & Zimmer UG – EG - DG

Wohnfläche	84,80 m ²
Badezimmer	1
Küche	1
Schlafräume	2
Keller	1

Bauweise

Baujahr	1984 – massiv –
Dachform	Satteldach
Anzahl Etagen	3

Heizung

Baujahr Heizung	Ca. 2013 – wird nachgereicht
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentral
Kaminofen	Kann der Mieterin für 1.500€ Abgekauft werden
Befuerung	Feststoff Holz

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	2205
Grundstücksfläche	916
Grundbuch-Blatt-Nr.	773
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	keine

Energieausweis

Energieausweis-Art	Ist in Arbeit
End-Energieverbrauch	
Energieeffizienzklasse	
Wesentlicher Energieträger	

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 1,5 % zzgl. 19 % MwSt. vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.

