

# Exposé

## Traumwohnung in Efringen-Kirchen



Adresse: Engetalstr. 25 in Efringen-Kirchen

Wohnfläche	115,83 m <sup>2</sup>
Grundfläche	721 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 (ausbaufähig) mit Balkon und Loggia (überdacht) Ca. 20m <sup>2</sup> Kellerabteil (Heizung und Fenster) ausbaufähiges DG mit ca. 25m <sup>2</sup> Garage und Stellplatz
Baujahr	1982

**Kaufpreis 370.000,-- €**

**zzgl. ca. 8 % Kaufnebenkosten**

## Schöne Ansichten



## Lage

Leben – wo andere Urlaub machen



## Die schöne Stadt Efringen-Kirchen

---

Efringen-Kirchen, eine malerische Gemeinde im südlichen Baden-Württemberg, bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Komfort. Die Engetalstraße befindet sich in einer ruhigen, freundlichen Wohngegend, die perfekt für Familien, Paare und Singles geeignet ist. Dieses Objekt liegt direkt an einem schönen Wanderweg..

### **\*\*Einkaufsmöglichkeiten:\*\***

In unmittelbarer Nähe der Engetalstraße finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Gewerke. Supermärkte und Discounter wie Lidl, Netto, AWG, Drogerie Müller, sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt und bieten eine breite Auswahl. Darüber hinaus laden lokale Einzelhändler und Bäckereien zum Stöbern und Erkunden ein und fördern die Versorgung mit frischen, regionalen Produkten.

### **\*\*Ärzte und Gesundheitsversorgung:\*\***

Für die gesundheitlichen Belange der Bewohner stehen Ihnen mehrere Ärzte und Fachkliniken in der nahen Umgebung zur Verfügung. Allgemeinärzte, Zahnärzte und Fachärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, während die nächstgelegenen größeren Krankenhäuser in der nahen Stadt Lörrach ansässig sind, die eine umfassende medizinische Versorgung garantieren.

### **\*\*Schulen und Bildungseinrichtungen:\*\***

Efringen-Kirchen ist familienfreundlich und bietet eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. Kindergärten sowie Grundschulen sind im näheren Umkreis fußläufig in 10-15 Minuten oder mit dem Auto in 3 Minuten erreichbar, was für eine stressfreie Schulweggestaltung sorgt. Darüber hinaus stehen weiterführende Schulen in den umliegenden Städten zur Verfügung, die durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichen sind.

### **\*\*Freizeitmöglichkeiten und Anbindung:\*\***

Die Umgebung bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege in der wunderschönen Natur des Dreiländerecks. Zudem sorgt die gute Verkehrsanbindung an die B317 für einen schnellen Zugang zu den Städten Lörrach und Basel, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Mit dieser hervorragenden Infrastruktur, der naturnahen Lage und dem freundlichen Gemeinschaftsgeist ist die Engetalstraße in Efringen-Kirchen der perfekte Ort, um sich zu Hause zu fühlen. Entdecken Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Lage und genießen Sie ein ruhiges, aber gleichzeitig lebendiges Wohnumfeld.

## Hausflur mit aussenliegender Abstellkammer



## Hereinspaziert in den schönen Flurbereich



## Gäste-WC mit Fenster



## Hier macht Kochen richtig Spaß





## Angrenzend zum Essbereich ist dieser Südlich ausgerichtete Balkon



## Ein wunderschönes neues Bad zum Wohlfühlen



## Wohnraum mit überdachter Loggia



## Wunderschöne überdachte Loggia



## Schlafzimmer mit angrenzendem Babyzimmer und begehbarem Kleiderschrank









## Objektbeschreibung

---

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Efringen-Kirchen

Diese lichtdurchflutete, ausbaufähige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein Umfeld mit sehr freundlichen und angenehmen Miteigentümern. Lassen Sie sich von den zahlreichen Modernisierungen und der hochwertigen Ausstattung begeistern!

**\*\*Modernisierungen im Überblick:\*\***

**\*\*2016:\*\*** Aufwendige Innenisolierung der Wände

**\*\*2016:\*\*** Erneuerung der 3-fach verglasten Fenster, Wohnungstüren und Wohnungseingangstür

**\*\*2016:\*\*** Modernisierung des Badezimmers mit Wanne und großzügiger begehrter Dusche sowie Doppelfenster

**\*\*2016:\*\*** Renovierung des Gäste-WCs mit Fenster

**\*\*2018:\*\*** Sanierung des sonnigen, südlich ausgerichteten Balkons (Boden, Wände, Ablauf/Notüberlauf)

**\*\*2021:\*\*** Komplettsanierung des Garagendachs mit Bitumen, Drainage und Kies

**\*\*Ausstattung & Highlights:\*\***

**\*\*Helle & freundliche Räume:\*\*** Der gesamte Boden wurde mit neuen Fliesen und Laminat ausgestattet.

**\*\*Traumhafte Ausblicke:\*\*** Genießen Sie den Weitblick vom Balkon sowie den Blick in den großzügigen Gemeinschaftsgarten.

**\*\*Überdachte Loggia:\*\*** Ideal für schattige Entspannung an heißen Sommertagen.

**\*\*Moderne Küche:\*\*** Offene Küche mit Kücheninsel und Induktionsherd – im Preis enthalten und als Zusatz im Vertrag mit 10.000 € aufgeführt, sodass keine Grunderwerbssteuer anfällt.

**\*\*Effiziente Heiztechnik:\*\*** Die energieeffiziente Pelletsheizung sorgt für niedrige Heizkosten und trägt zum Umweltschutz bei.

**\*\*Zusätzlicher Wohnraum:\*\*** Möglichkeit zur Verbindung des Wohnzimmers mit dem Dachgeschossanteil (ca. 25 m<sup>2</sup>, bereits mit Heizung und Strom versehen).

**\*\*Praktische Abstellmöglichkeiten:\*\*** Ein separater Abstellraum sowie ein großzügiger Kellerraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Fenster und Heizung runden das Raumangebot ab.

**\*\*Wichtige Information:\*\***

Bitte beachten Sie, dass vom Kaufpreis eventuell noch Sanierungskosten in Höhe von geschätzten 30.000 - 40.000 € auf jede der 3 Parteien zukommen könnten. Diese Entscheidung liegt jedoch bei der Eigentümergemeinschaft, die aktuell in Abstimmung mit einem Anwalt Baukorrekturen bei der zuständigen Bürgschaftsversicherung thematisiert.

Die Hausverwaltung gibt Ihnen umfassende Informationen über bereits bekannte Mängel und aktuelle Verfahren, sodass Sie bestens in die Situation eingeweiht sind.

**\*\*Greifen Sie zu!\*\***

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu ergreifen und Ihr neues Zuhause in einer freundlichen und einladenden Umgebung zu genießen! 🌿 ✨ 🏠

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Grundrisse und Schnitte

### Daten im Überblick

#### Eckdaten

<b>Objektart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Adresse</b>	Engetalstr. 25 79588 Efringen-Kirchen

#### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	370.000 €
<b>Provision</b>	1,19 %
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Selbstnutzung Auszug nach Absprache
<b>Hausgeld</b>	501,- € monatlich

#### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	115,83 m <sup>2</sup>
<b>Wohnzimmer</b>	1
<b>Schlafzimmer</b>	1
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Gäste-WC</b>	1
<b>Küche</b>	1
<b>Abstellraum</b>	2
<b>Keller</b>	1 mit ca. 20m <sup>2</sup> mit Heizung + Fenster
<b>Dachgeschoss ausbaufähig</b>	Ca. 25m <sup>2</sup>

#### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1982
<b>Dachform</b>	Pulldach
<b>Anzahl Etagen</b>	3

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2023
<b>Befuerung</b>	Pelletsheizung
<b>Heizungsart</b>	Zentral

## Flurstück &amp; Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	3914
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	2372
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	keine
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Nein

## Energieausweis – wird aktuell erneuert -

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	18.04.2034
<b>End-Energieverbrauch</b>	91,02 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Holzpellets

## Kontakt & Besichtigungstermin

<b>Ansprechpartner</b>	Ilka Kuenzer
<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>	Es kann sich immer mal ein Fehlerteufelchen 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: <a href="https://ilka-kuenzer.de/start">https://ilka-kuenzer.de/start</a>
<b>Die Provision</b>	Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 1 % zzgl. 19 % MwSt vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.

