

Staufen im Breisgau

# Anpruchsvolles Wohnen in bester Lage! Exklusive DHH am Waldrand mit Doppelgarage und Sauna - Ohne zus. Käuferprovision

Objektnummer: 24429070



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 543 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24429070	Kaufpreis	860.000 EUR
Wohnfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	gepflegt
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	168.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Die Immobilie



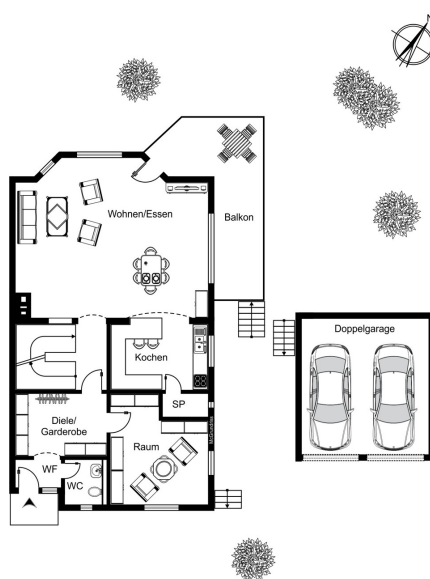
Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

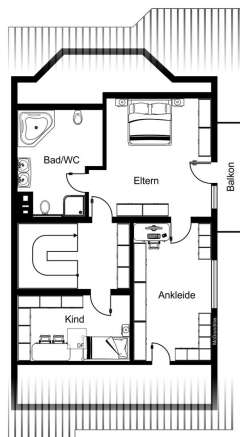
## Die Immobilie





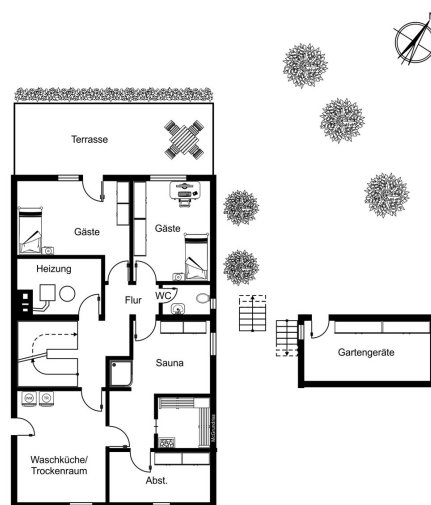
Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Ein erster Eindruck

Dieses nicht alltägliche Angebot erfüllt Ihre Wohnträume in naturnaher, bester Lage von Staufen, der Perle des Breisgaus. Schon beim Eintreten in dieses schöne Haus spürt man die besondere Atmosphäre im großen Entree / der Garderobe. Rechts das Herrenzimmer, weiter durch die Treppendiele mit Kunstglasfenster und Kunstschmiedetüre zum großzügigen Wohn- und Essbereich. Der helle und großzügige Raum erhält seine ganz besondere Note durch den etwas tiefer liegenden offenen Kamin. Der Raum ist ausgelegt mit einem schönen und aufwändigen Granitboden und wird durch zahlreiche Deckenspots ausgeleuchtet. Offen angrenzend, die Einbauküche mit Granittheke und Speisekammer bietet Raum und Komfort für alle Arbeiten rund ums Kochen. Durch die Terrassentüre geht man auf die Balkonterrasse mit Blick ins Rheintal und je nach umliegendem Pflanzenbewuchs auch mit Blick auf die Staufener Burgruine. Das geräumige Gäste-WC ist mit Marmor ausgekleidet. Im Haus und an einer Reihe von Fenstern, sowie am Gartentor sind aufwändige Kunstschmiedearbeiten angebracht, welche einerseits ein spezielles Flair verbreiten und andererseits Schutz gegen unbefugtes Eintreten auf elegante Art bieten. Außerdem ist eine Alarmanlage mit Tür- und Fenstersensoren installiert. Im gesamten Haus sind elektrische Rollläden verbaut, die Fenster im Erdgeschoss haben auf der Westseite Sonnensensoren. Im Dachgeschoss, im mehr privaten Bereich des Hauses befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer mit zahlreichen Einbauschränken und ein ebenfalls mit Marmor ausgekleidetes Badezimmer mit großer Eck-Badewanne, Doppelwaschtisch, verspiegelter Dusche und Bidet. Vom Dachfenster aus genießt man eine gute Sicht auf die Burgruine. Abgerundet wird der durchdachte Grundriss vom mit Teppichboden ausgelegten Stauraum im Knickstock auf beiden Dachseiten. Des Weiteren gibt es noch zusätzlichen Stauraum im Dachboden. Im Untergeschoß, welches durch die Hanglage einseitig mit Tageslicht beschienen wird, befinden sich zwei Gästezimmer und ein WC. Daneben ist ein Saunaraum mit geräumiger Sauna und Dusche, wo Wellness zum täglichen Vergnügen wird. Ein gefliester Hauswirtschaftsraum, bietet viel Platz für Waschmaschine, Trockner und Wäscheleine, sowie Hausanschlüsse, Elektroverteilung und eine Hebeanlage. Ebenfalls im Untergeschoß, an der Hangseite befindet sich der Heizungsraum, wo die Gasheizung untergebracht ist. Durch eines der Gästezimmer tritt man auf die Terrasse, welche direkt in den schön angelegten Garten übergeht. Hier lässt sich in ruhiger Atmosphäre die Natur genießen. Am Haus entlang geht man zur Vorderseite zwischen Haus und großer, unterkellertes Doppelgarage. Die Garage bekam vor wenigen Jahren ein neues elektrisches Sektionaltor und auf dem Vorplatz vor der Garage haben zwei weitere Fahrzeuge ausreichend Platz. Dieses schöne und durchdachte Haus liegt in einer ruhigen, exzellenten Lage von Staufen am Rande der

Natur, wo die Erholung nur wenige Schritte von der Haustüre entfernt auf Sie wartet. Gerne ermöglichen wir bei ernsthaftem Interesse eine ausgiebige Besichtigung. Das Angebot wird ohne zusätzliche Käuferprovision angeboten und wird so noch attraktiver!

Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Ausstattung und Details

Granitböden  
Bad und WC mit Marmorauskleidung  
Aufwändige Schmiedearbeiten am und im Haus, sowie im Außenbereich  
Großes Entree  
Fußbodenheizung (Gasheizung)  
Balkone  
Terrasse  
Sauna  
Ankleide mit Einbauschränken  
Große Eck-Badewanne  
Bidet  
Gästezimmer  
Elektrische Rollläden  
Sprossenfenster  
Deckenspots  
Alarmanlage  
Türkamera  
Sonnensensoren an den Wohnzimmerfenstern  
Knickstock im Dachgeschoss als Stauraum ausgebaut  
Dachspeicher / Dachboden  
Große Doppelgarage mit Sektionaltor (neuwertig)  
Kellerraum unter der Doppelgarage  
Zisterne mit elektrischer Pumpe

Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Alles zum Standort

Das schöne Staufen bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten sowie niveauvolle Veranstaltungen kultureller Art. Beim Bummeln durch die mittelalterliche Altstadt, dem Erkunden der verwinkelten Gassen, der alten Burgruine bis hin zu einer perfekten Infrastruktur – lernen Sie Staufen als den perfekten Ort für Wohnen und Leben kennen. In direkter Nähe findet sich eine Vielzahl an Anlaufstellen des täglichen Bedarfs. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, die nahegelegene Autobahn (A5) die Rheintalbahnstrecke und der Flughafen in Basel / Mulhouse bietet vielfältige Möglichkeiten, die Schweiz, Frankreich oder weiter entfernte Ziele einfach und schnell zu erreichen. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen Sie in wenigen Minuten in die malerische Altstadt. Neben dem nahen Freiburg weist Bad Krozingen als nächstgrößere Stadt nach Staufen ebenso eine Menge Anlaufstellen, weitere Schulen und diverse Klinken auf. Weitere Informationen finden Sie unter [www.staufen.de](http://www.staufen.de).



Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 168.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24429070 - 79219 Staufen im Breisgau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9 Neuenburg am Rhein

E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)