

IMMOBILIENEXPOSÉ

Zwei Häuser als
Wohnraum für Mehrgenerationenhaushalt
oder Wohn- und Ferienimmobilie
in 79292 Pfaffenweiler




TETIK IMMOBILIEN
BERATUNG · VERKAUF · VERMIETUNG



OBJEKTBSCHREIBUNG

Am malerischen Ortsrand von Pfaffenweiler, mit direktem Zugang in die Weinberge befindet sich dieses außergewöhnliche Objekt aus zwei großzügigen Wohneinheiten. Nutzbar als Wohnraum für einen Mehrgenerationenhaushalt oder als Familiendomizil mit Vermietungspotential bieten die beiden Häuser eine wunderbare Möglichkeit, sich ein idyllisches Refugium in ländlicher Idylle zu gestalten.

Der 2010 entstandene Neubau mit 8 Zimmern und 2 Bädern bietet viel Platz für eine Familie mit Kindern, die sich ein modernes und gepflegtes Zuhause wünscht. Der gegenüberliegende Altbau mit 3 Zimmern und 3 Bädern könnte als Wohnhaus für die Großeltern dienen oder als Ferien- oder Wohnimmobilie vermietet werden und somit zur Finanzierung des Objektes beitragen.

LAGE

Die traditionelle Weinbaugemeinde mit rund 2.650 Einwohnern präsentiert sich als Ort mit hoher Wohnqualität und – trotz zahlreicher Neubauten – einem schmucken, unverwechselbaren, von seiner Geschichte geprägten Ortsbild. Pfaffenweiler liegt etwas abseits vom großen Verkehr in einer reizvollen Landschaft mit vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Der Hochfirst (500 m) mit seinem abwechslungsreichen Mischwald bietet eine ruhige und gesunde Erholungslandschaft mit zahlreichen Wanderwegen, einem Waldlehrpfad, dem Dorflehrpfad und einer Trimm-dich-Strecke.

Über 20 Vereine bereichern das kulturelle, musikalische und sportliche Leben der Gemeinde, deren reichhaltige Geschichte mit ihren dörflichen Besonderheiten in einer umfangreichen Ortschronik aufgearbeitet ist. Die vorhandene Infrastruktur entspricht den aktuellen Erfordernissen und ist Ausdruck einer erfolgreichen dörflichen Entwicklung, die eigene Lebensart bewahrt und Zukunftsperspektive aufweist. Die einheimische Gastronomie bietet vom Sternenrestaurant bis zur Straußwirtschaft jedem Gaumen vielfältige Möglichkeiten.

Die Bürger von Pfaffenweiler sind als festfreudiges Volk bekannt. Höhepunkt im Jahreslauf ist das alljährliche, weithin bekannte „Schnecke-Fescht“ am ersten Wochenende im September. Hier kommen der ausgeprägte Gemeinschaftssinn, die Pflege ortsspezifischen Brauchtums und gewachsener Traditionen, die kulturelle Vielfalt und der Sinn für kulinarische Lebensqualität zum Tragen.

Pfaffenweiler ist über die Buslinie 7240 Freiburg-Bad Krozingen an fünf Haltestellen zu erreichen.

Über die Autobahn A5 sind Sie in kürzester Zeit in der Schweiz und der Region Elsass.

OBJEKTDATEN

Adresse	79292 Pfaffenweiler
Baujahr	2010 (Neubau), 1930 (Nebengebäude)
Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 246 qm (Neubau) ca. 102 qm (Altbau)
Nutzfläche	36,25 qm
Zimmer	8 (Neubau) 3 (Altbau)
Sanitär	2 Bäder mit WC + Gäste-WC, Neubau 3 Bäder mit WC, Altbau
Terrasse/Balkon	1 Terrasse, 1 Balkon
Objektzustand	gepflegt
Bezugsfähig	nach Absprache
Parkierung	4 Stellplätze
Heizungsart	Zentralheizung, Solarthermien
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	1.295.000,00 €

AUSSTATTUNG

Über die Diele gelangt man in alle Zimmer des Erdgeschosses. Die großzügige Küche mit Essbereich geht offen in ein gemütliches Wohnzimmer über. Von hier aus hat man über große Glas-Schiebetüren Zugang zu einer sichtgeschützten Terrasse und über den Essbereich Zugang zu einer weiteren Freifläche, welche sich zum Spielen für Kinder anbietet. Die Küche ist mit einer modernen, funktionellen Einbauküche ausgestattet, der Boden ist gefliest. In Ess- und Wohnzimmer liegt Laminat.

Über den Flur gelangt man in ein weiteres, kleines Zimmer, welches als Spielzimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Der Fußboden ist hier ebenfalls mit Laminat ausgelegt. Nebenan folgt ein Gäste-WC mit Tageslicht, hier ist neben der Toilette auch ein Urinal vorhanden.

Eine offene Holzterrasse führt in das Obergeschoss, das in 3 Zimmer und ein Bad aufgeteilt ist. Aus zwei Zimmern hat man Zugang auf den Balkon. Der Badezimmerboden ist mit italienischem Steinzeug ausgelegt, hat eine Badewanne, Dusche und WC. In den 3 Zimmern liegt Laminat.

In das Untergeschoss, welches größtenteils als Wohnraum ausgebaut ist, gelangt man über eine weitere Treppe. Der Flur führt als erstes in einen großzügigen Waschraum, gegenüber folgt ein Gästezimmer. Die Fußböden dieser Räume sind gefliest. Außerdem befindet sich hier ein Schlafzimmer und ein weiterer großer Raum, der als Hobbyraum genutzt wird.

In beiden Räumen liegt Laminat. Desweiteren gibt es ein Badezimmer mit Dusche. Über 2 Stufen steigt man in einen Gewölbekeller - den ehemaligen Weinkeller des Hauses. Dieser wurde kürzlich vollständig saniert und kann als zusätzlicher Vorrats- oder Stauraum genutzt werden. Im Anschluss befindet sich der Heizungsraum, in dem sich die gemeinsame Heizanlage für beide Häuser befindet. Balkon- und Terrassentüren sowie alle Fenster sind zweifach Isolierverglast und haben weiße Kunststoffrahmen.

Auf dem Dach des Neubaus wurden 2017 Solarthermien installiert, die für eine ökologische Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser sorgen.



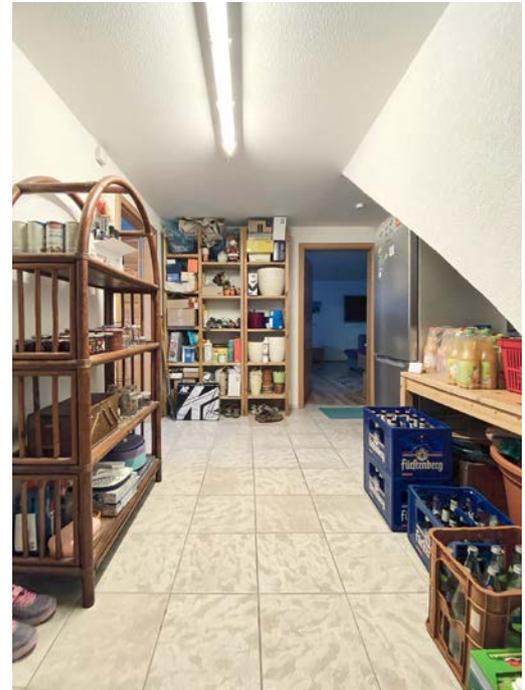
Erdgeschoß Neubau



Erdgeschoß Neubau



Untergeschoß Neubau

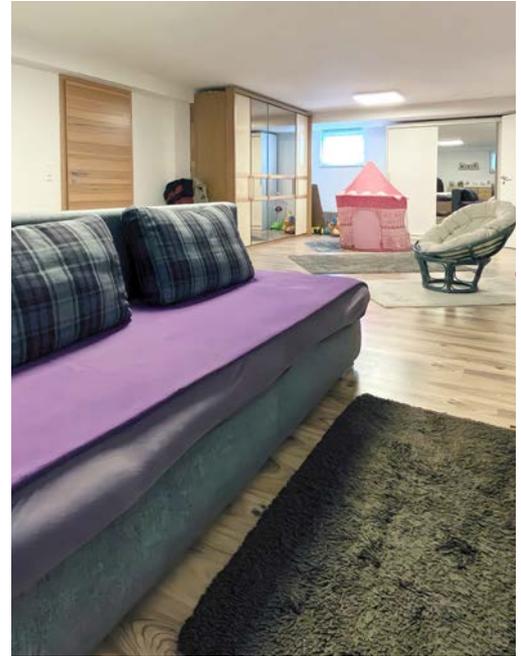


AUSSTATTUNG

Die Wände im gesamten Neubau haben gewissten Feinputz oder sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen.



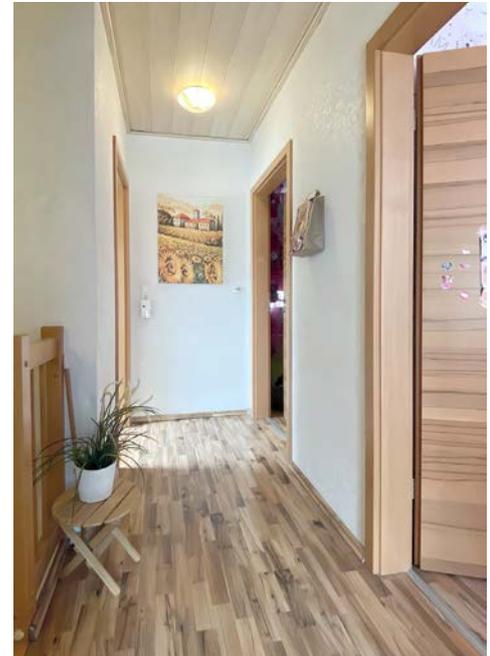
Untergeschoß Neubau



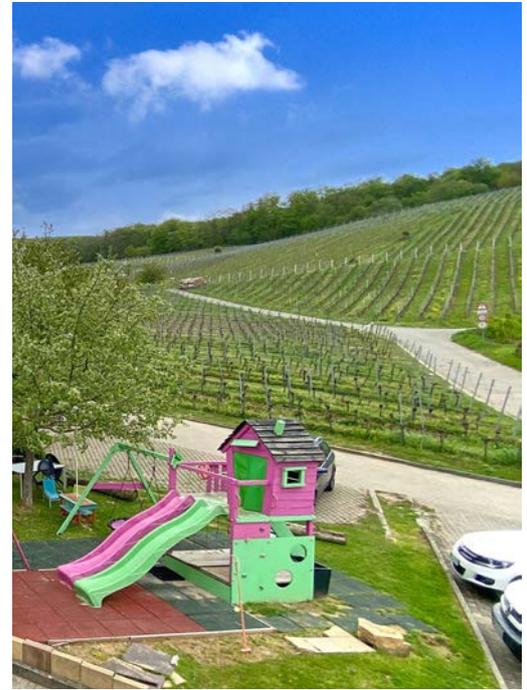
Untergeschoß Neubau



Obergeschoß Neubau



Obergeschoß Neubau



Obergeschoß Neubau



Altbau



AUSSTATTUNG ALTBAU

Der Altbau aus dem Jahre 1930 wurde 2009 komplett saniert und wird momentan als Pension genutzt.

Es gibt 2 Eingänge - einer direkt von der Straße aus mit einem zugehörigen Parkplatz und ein zweiter vom Hof aus, auf dem mehrere PKW-Stellplätze vorhanden sind.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit großzügigem Essbereich, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Zimmer mit Zugang zum Hof.

Im Obergeschoß gibt es 2 Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und WC und ein weiteres Duschbad.

Die Küche und die Bäder sind gefliest, in den anderen Räumen liegt Laminat oder Teppichboden. Terrassentür und Fenster sind zweifach Isolierverglast und haben braune Kunststoffrahmen.

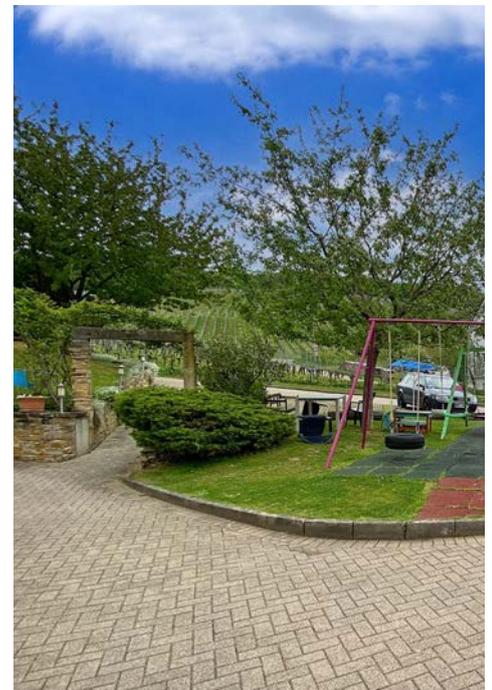


SONSTIGES

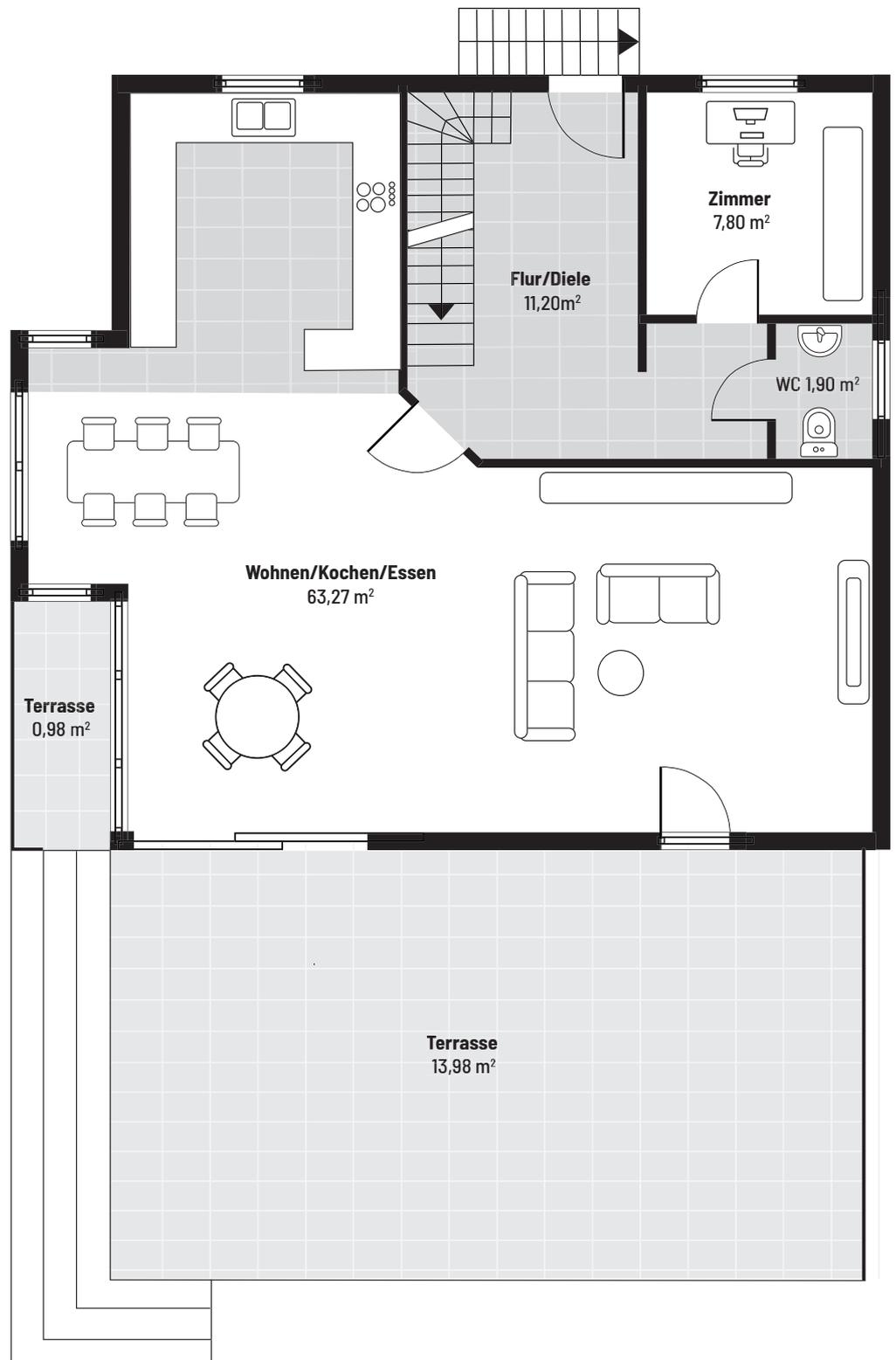
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Das Team Tetik-Immobilien freut sich auf Ihren Besuch. Wir zeigen Ihnen gern das Objekt und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir können uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihres bisherigen Hauses kümmern. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen der ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Trotz sorgfältiger Prüfung unsererseits sind alle Angaben, insbesondere der Flächen und Maße ohne Gewähr. Bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt..



Obergeschoß Altbau

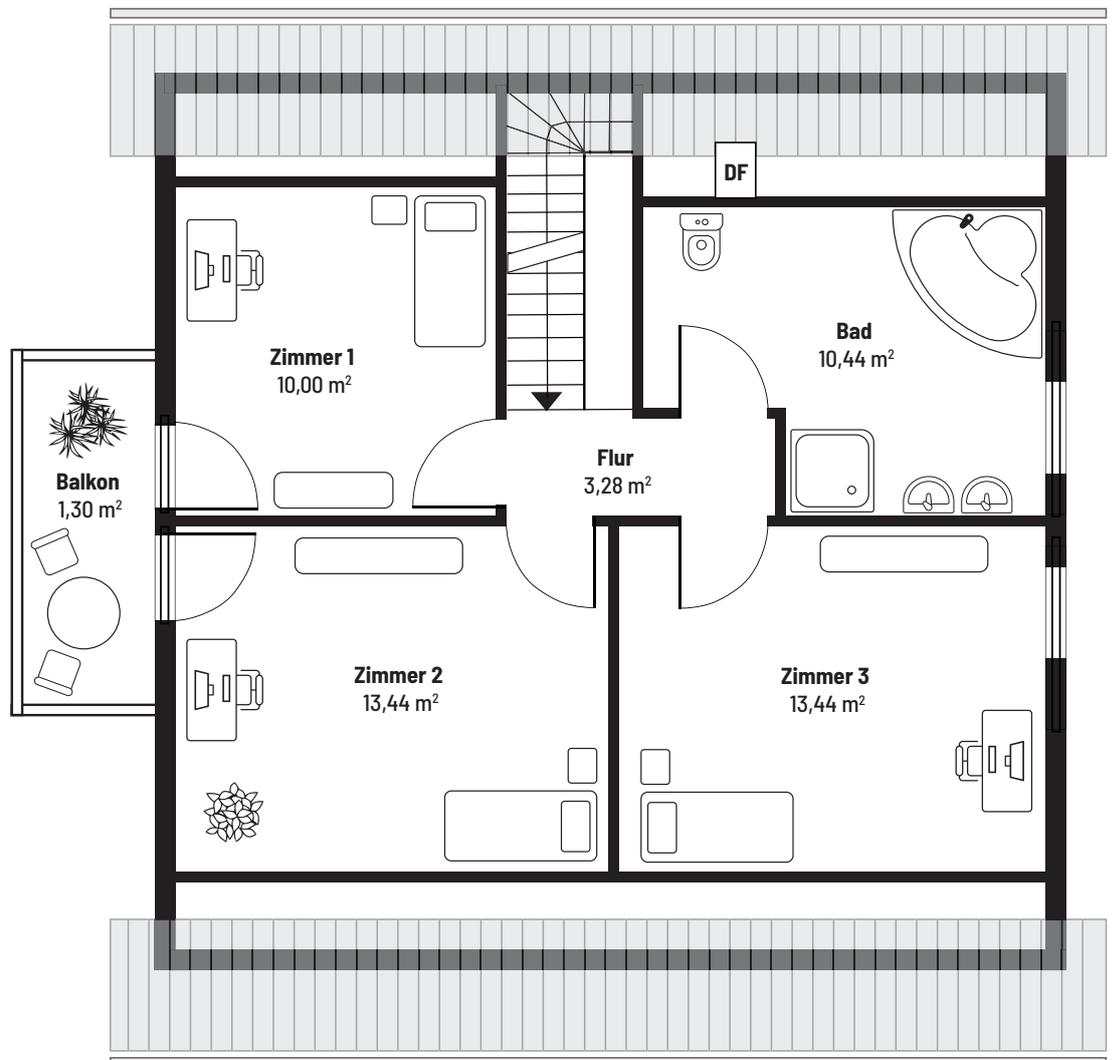


Grundriss Neubau
Erdgeschoß



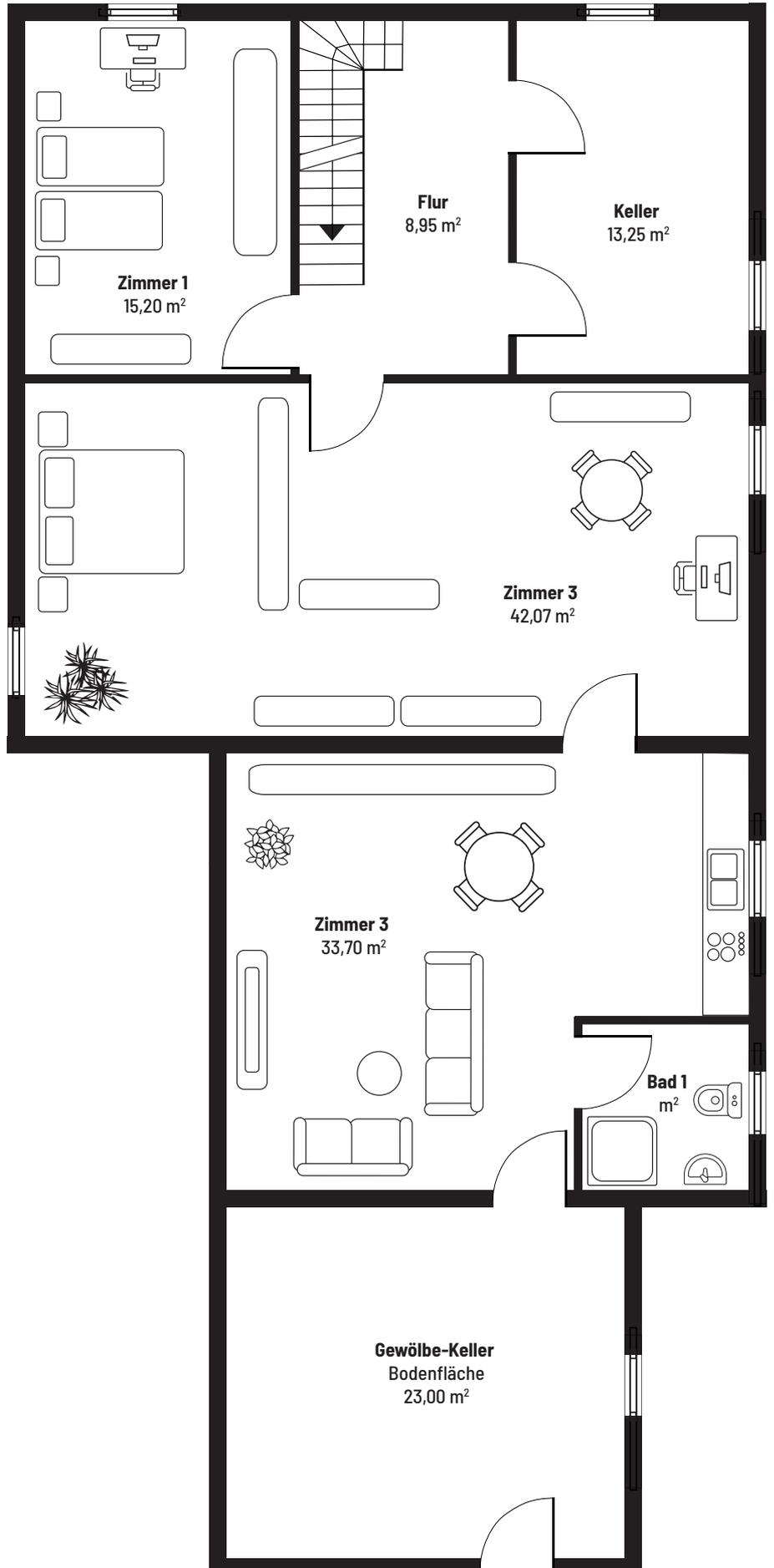
Ohne Maßstab

Grundriss Neubau
Obergeschoß



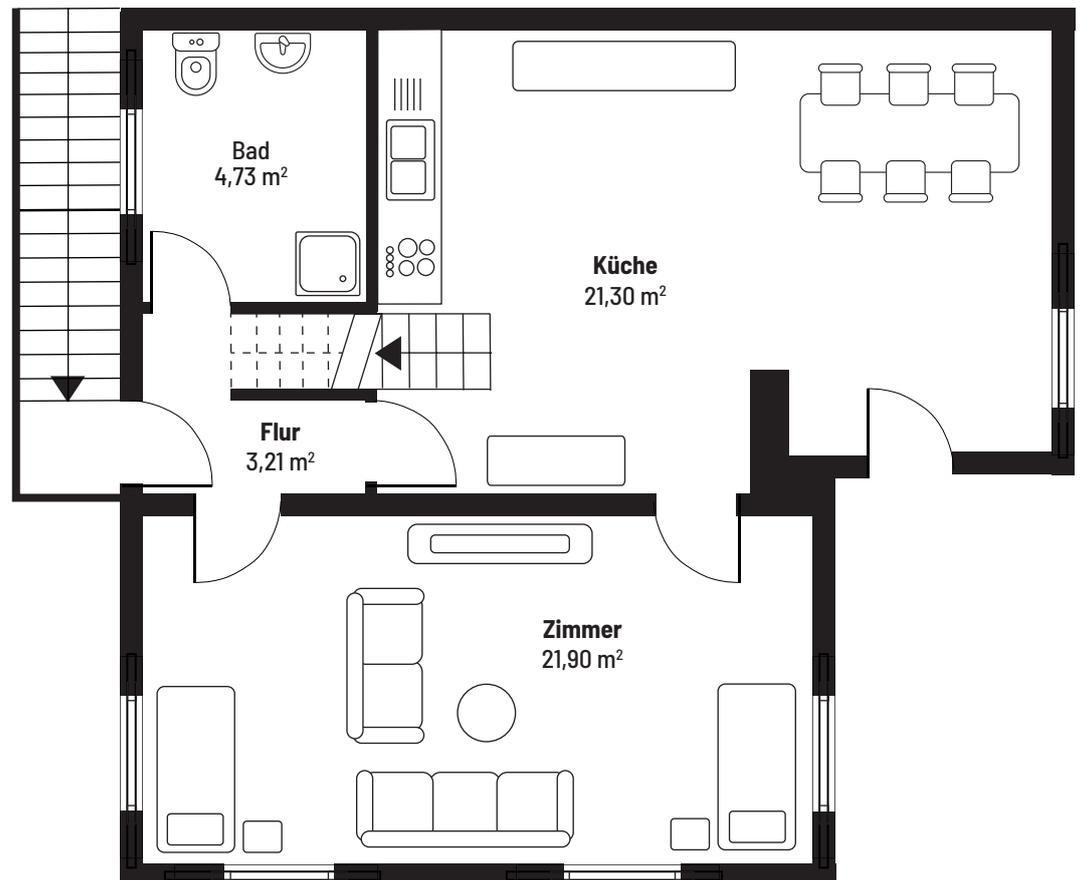
Ohne Maßstab

Grundriss Neubau
Untergeschoß



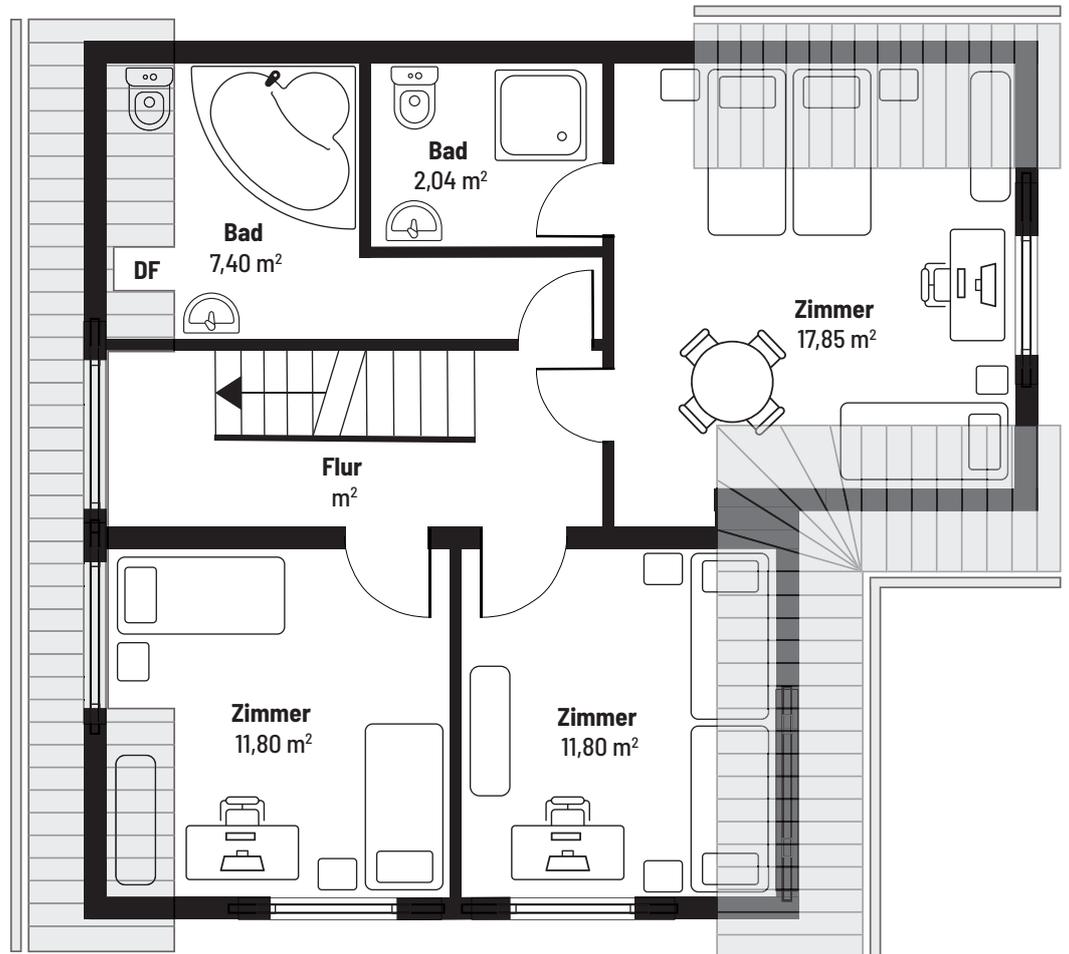
Ohne Maßstab

Grundriss Altbau
Erdgeschoß



Ohne Maßstab

Grundriss Altbau
Obergeschoß



Ohne Maßstab



TETIK IMMOBILIEN

Einfach
mal die
Experten
fragen!

Anbieter:

Tetik Immobilien GmbH

»Villa Eglau«

Lange Straße 103

79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681 - 49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



Ansprechpartner:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



Bankverbindung:

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

Amtsgericht Freiburg

HRB 711412

Steuer-Nr.

05079/01841