

Willkommen in Ihrer grünen Oase!

Ein umfangreich saniertes **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** in zentraler, sonniger Lage mit hoher Privatsphäre und Fernsicht.

Ihr perfekter Rückzugsort vom Alltag. Ideal auch für Mehrgenerationen-Wohnen oder die Verbindung von Wohnen & Arbeiten.



Objektkennung 5909
79227 Schallstadt

ein Angebot der
ImmoLine Freiburg
Swetlana-Geier-Straße 11, 79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Ortsangaben	79227 Schallstadt
Baujahr	1965
Modernisiert/Saniert	2016 (Obergeschoss) 1995 (Untergeschoss)
Grundstücksfläche	1.107 m ²
Wohnfläche (ca.)	184 m ²
Anzahl Zimmer	6
Etagenanzahl	2
Garagenanzahl	1
Stellplatzanzahl im Freien	2
Keller	Ja
Speicher	Ja
Kaufpreis	756.000,00 €

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	09.08.2025
Energieausweisdatum	10.08.2015
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas (Bioenergie)
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Personenaufzug	Nein
Qualität Zustand	sehr gut
Zustand	Saniert
Qualität der Ausstattung	Normal
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Vinyl
Dachform	Satteldach
Dachausbau	möglich
Denkmalschutzobjekt	Nein

Provision

Keine zusätzliche Käuferprovision

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

Objektbeschreibung

Obergeschoss: vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Sonnenterrasse und Garten

Ein Sonnenstrahl fällt auf den Boden neben dem Bett. Draußen zwitschern die Vögel. Es ist früh am Morgen, und Schallstadt schläft noch. Ich stehe leise auf, um Maik nicht zu wecken. Hier oben haben wir unser eigenes Reich. Herrlich viel Raum, eine sonnige Terrasse und das Beste: unser riesiger Garten mit freiem Blick über unsere „Breisgau-Toskana“ – wie wir die unter uns liegende Landschaft aus Wald, Wiesen und Felder nennen. Wir genießen es sehr, unser kleines Refugium in zentraler Ortslage.

Im Morgenmantel gehe ich durch die großzügige Diele, die alle Zimmer verbindet. Die Kinder schlafen noch. Unser Großer ist stolz auf sein Zimmer, in dem er nicht nur schlafen, sondern auch Schularbeiten machen kann. Nebenan hat sich Vio im Schlaf frei gestrampelt, hält aber ihren Stoffteddy fest im Arm. Ich decke sie zu und schließe leise die Tür.

In der Küche setze ich den Tee auf und öffne die Tür zum Garten. Die Frühlingsblumen leuchten in bunten Farben. Wir vier leben gern in der Natur und deshalb genießen wir unser grünes Fleckchen besonders. Ich gehe nach nebenan durch den großen Ess- und Wohnbereich an die Fensterfront zum Garten. Diesen Blick liebe ich besonders. Ein Eichhörnchen schaut mich an und springt dann in anmutigen Sätzen über den Rasen davon. So ist unser Haus: hell, offen und heiter.

Erdgeschoss: Zwei Zimmer, Küche, Bad, Keller, Waschraum und Heizung

Ob ich unten ein Atelier einrichten soll? Maik findet die Idee auch gut – Licht und Platz ist reichlich vorhanden. Ich gehe nach unten und schaue es mir noch einmal an. Warum eigentlich nicht? Etwas Entspannung vom Alltag wird mir von Zeit zu Zeit gut tun. Und für Gäste oder ein Au-Pair wäre immer noch genügend Platz vorhanden. Au-Pair? Eigentlich wäre die Wohnung doch auch perfekt für Mutti. Sie hatte ja bereits angedeutet, dass Sie sich in Wiesbaden etwas alleine fühlt und gerne wieder näher bei uns wäre. Ich werde das mal mit Maik besprechen. Es duftet nach Kaffee. Als ich hinauf in das Esszimmer gehe, um den Frühstückstisch für uns zu decken, höre ich die Schritte von kleinen Füßen und das Klappen der WC-Tür. Unser Tag kann beginnen. Ein sonniger Sonntagmorgen in unserem Haus.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

Lage

Die Gemeinde Schallstadt ist das nördliche Eingangstor zum Markgräflerland. An der Badischen Weinstraße gelegen, wächst auch heute noch an den Hängen des Batzenbergs und Schönbergs Badischer Wein, dessen guter Ruf weit über die Region hinaus reicht. Mildes Klima und sanfte Hügelketten haben dieser malerischen Gegend das Prädikat 'Toskana Deutschlands' verliehen.

Die Gemeinde mit Ihren Ortsteilen Schallstadt, Wolfenweiler und Mengen zeichnet sich durch die harmonische Verbindung von dörflichem Charme, dynamischem Fortschritt und moderner Infrastruktur aus. Die Attraktivität der Gemeinde belegt nicht zuletzt die wachsende Bevölkerungszahl von derzeit über 6.100 Bewohnern.

Schallstadt bietet seinen Bewohnern sowie den vielen Besuchern ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot und eine hervorragende Infrastruktur: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Familienzentrum, Grundschule mit Kernzeitbetreuung, Haupt- und Werkrealschule, öffentliche Einrichtungen, Sport- und Tennisplätze und nicht zuletzt die herrliche Landschaft mit vielen Wander- und Fahrradwegen. Vereine spielen in Schallstadt eine wichtige Rolle im Gemeinschaftsleben. In Musik-, Sport- und anderen Vereinen können gemeinsame Interessen gepflegt werden. Die großen Weinfeste der Gegend sind eine beliebte Abwechslung vom Alltag und dokumentieren die Lebensfreude der Badener.

Über die Schnellstraße bietet Schallstadt die perfekte Anbindung an die südlichen Stadtteile und Gewerbegebiete von Freiburg. Gleichzeitig ist mit dem Bahnhof eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Mit den Regionalzügen erreichen Sie in wenigen Minuten den Freiburger Hauptbahnhof.

Dieses familienfreundliche Haus befindet sich in ruhiger und sonniger Lage von Schallstadt. Alle Einrichtung des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Hierzu zählen i.w. Bahnhof, Bushaltestelle, Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, etc.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

Ausstattung

Obergeschoss:

- + hochwertiger Vinylfußbodenbelag in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Flur und Küche
- + Große Erdterrasse als zusätzlicher Wohnraum im Freien
- + Großflächige Fensterelemente lassen viel Licht in die Wohnung
- + Formschöne Sanitärgegenstände
- + Strukturputz, unempfindlich und langlebig
- + praktische Garderobe
- + Rollläden zur vollständigen Verdunklung

Erdgeschoss:

- + Fliesen (Optik: Terracotta) in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Flur und Küche
- + Wintergarten als erweiterter Wohnraum mit brilliantem Lichteinfall
- + Strukturputz, unempfindlich und langlebig

Und das ist neuwertig und sehr gut in Schuss:

1995 Umgestaltung des Erdgeschosses und Errichtung einer Einliegerwohnung mit Wintergarten

2009 Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung

2009 Sanierung des Garagendachs nebst Erdterrasse

2015 Neugestaltung der Fassade

2016 Kernsanierung der Wohnung im Obergeschoss

2016 Neugestaltung der Erdterrasse mit WPC-Dielen

2017 Dachsanierung

2019 Einbau einer Gasbrennwert-Heizungsanlage mit Pufferspeicher und integrierter Warmwasseraufbereitung

Sonstiges

Dieses Exposé dient Informationszwecken und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)

Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Großer, sonniger Garten mit Weitblick



Lichteller Wohnraum (Hauptwohnung, OG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Gut möblierbarer Wohnraum mit Zugang zur Süd-Terrasse
(Hauptwohnung, OG)



Sonnenverwöhnte Terrasse (Hauptwohnung, OG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Küche mit Zugang zum Garten (Hauptwohnung, OG)



Küche mit viel Platz (Hauptwohnung, OG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Großzügige Diele (Hauptwohnung, OG)



Modernes Tageslichtbad (Hauptwohnung, OG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Gut nutzbares Kinder-/ Arbeitszimmer (Hauptwohnung, OG)



Variabel nutzbares Kinder-/ oder Arbeitszimmer (Hauptwohnung, OG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Geräumiges Elternschlafzimmer (Hauptwohnung, OG)



Geräumiges Elternschlafzimmer (Hauptwohnung, OG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Kinderzimmer
(Hauptwohnung, OG)



Lichtteller, großzügiger Wohn-/ Essbereich (Einliegerwohnung, EG)



offener Wohn-/ Essbereich mit Küche (Einliegerwohnung, EG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Freundlicher Flur mit Einbauschränk (Einliegerwohnung, EG)



Flur mit direktem Zugang zu den Kellerräumen (Einliegerwohnung, EG)



gut nutzbares Schlafzimmer (Einliegerwohnung, EG)



gut nutzbares Schlafzimmer (Einliegerwohnung, EG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

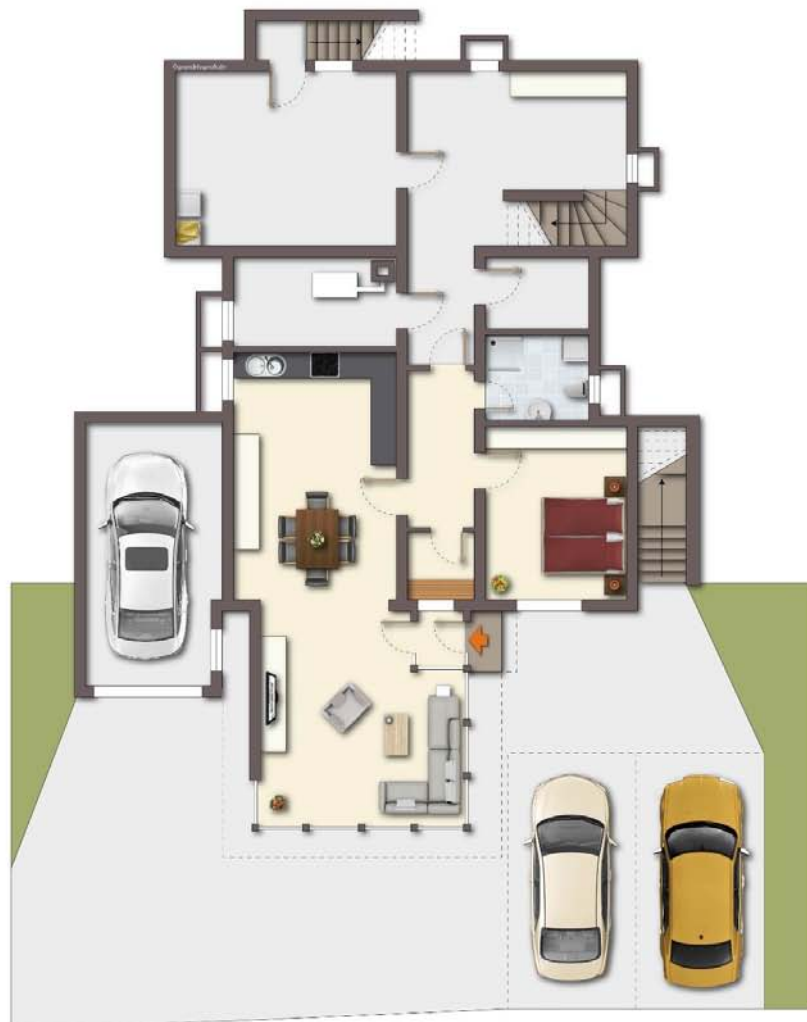


modernes Badezimmer in zeitlosem Design
(Einliegerwohnung, EG)



Grundriss Obergeschoss (OG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Grundriss Erdgeschoss (EG)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29