

# Exposé – ACHTUNG NEUER PREIS AB JUNI 2024 bezugsbereit

Einfamilienhaus in Wollbach mit viel Potential sucht neue Eigentümer



Adresse: Röttler Weg 15 in 79400 Kandern

Wohnfläche	Ca. 102 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 30 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Grundstücksgröße	232 m <sup>2</sup>
Baujahr	1800 – Ausbau OG 1980

**Kaufpreis 296.000,-- €**

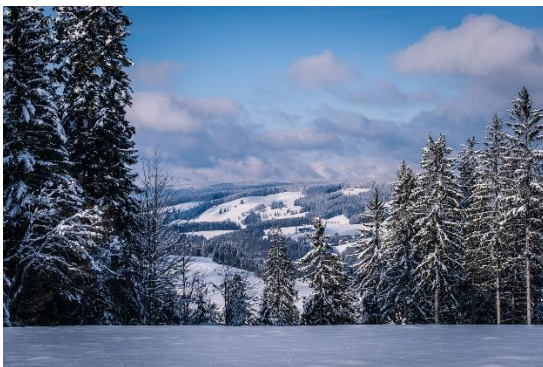
**zzgl. ca. 9 % Kaufnebenkosten**

## Die Außenansicht



## Lage

### Leben – wo andere Urlaub machen



#### Die 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 Blauen (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 8500 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.

Der Ort Wollbach hat 1335 Einwohner und ist Ausgangspunkt für viele schöne Wanderwege. Die Gastronomie zählt mit zu den besten in der Umgebung und die Nebenorte Egerten, Egisholz, Hammerstein und Nebenau sind gern bewanderte Orte wegen der schönen historischen Mühlen wie z.B. die Bruckmühle, die Hofmühle und die Hammersteiner Mühle.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Lage erreichbar, wie auch ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Hofladen mit frischem Obst und Gemüse und anderen kleinen Dingen für Ihr Wohlbefinden.

## Ein paar Eindrücke



Wohnzimmer mit einem schönem alten Kachelofen (nur zum Teil befeuerbar)



## Ein modernes helles Bad mit Fenster



## Küchenbereich





Kinderzimmer 1 im OG



Oberer Flur



Kinderzimmer 2 im OG



Elternschlafzimmer



Der Eingangs- und Flurbereich nach unten



## Der Kellerbereich, Fahrradraum und Abstellraum im Untergeschoss



Die ausbaufähige Scheune auf 2 Ebenen bietet große Möglichkeiten für Ihre kreativen Ideen



## Objektbeschreibung

---

Willkommen im charmanten und historischen Bauernhaus aus dem Jahr 1800, das durch liebevolle Renovierungen zu neuem Glanz erstrahlt. Dieses einzigartige Juwel wurde teilweise im Jahr 1980 renoviert und von 2007 bis 2010 weiter restauriert, um den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten zu verbinden.

Betreten Sie das Haus und spüren Sie die Geschichte, die in den Mauern eingefangen ist. In verschiedenen Räumen wurden neue Böden verlegt, die den ursprünglichen Charakter wunderbar unterstreichen. Hinzu kommen einige ausgetauschte Fenster, die den Innenraum mit natürlichem Licht durchfluten. Einige Fenster verfügen über nostalgische Fensterläden, die an vergangene Zeiten erinnern und typisch für die Region sind.

Die Renovierungen gehen über bloße Ästhetik hinaus und beinhalten auch praktische Updates. Im Jahr 2022 wurde beispielsweise der Trinkwassertank erneuert, um eine zuverlässige Wasserversorgung zu gewährleisten. Eine neue Heizungsanlage sorgt dafür, dass Sie auch in den kalten Wintermonaten warm und gemütlich bleiben. Doch die wahre Schönheit dieses Bauernhauses zeigt sich im Außenbereich. Hinter dem Haus erwartet Sie eine sonnige Terrasse, auf der Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen können. Ob Sie Ihre Gäste zu einem geselligen Abend einladen oder einfach nur entspannt die Ruhe des Landlebens genießen möchten, hier finden Sie ausreichend Platz.

Genießen Sie das historische Ambiente, ohne auf modernen Komfort verzichten zu müssen. Dieses Bauernhaus bietet Ihnen ein einzigartiges Erlebnis, das sowohl Geschichte als auch zeitgemäße Annehmlichkeiten vereint.

Mietdetails werden auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses charmanten Bauernhauses verzaubern und nutzen Sie die Gelegenheit, Teil seiner Geschichte zu werden. Treten Sie ein, machen Sie es sich gemütlich und erleben Sie das ländliche Leben in seiner schönsten Form.

Aktuell ist dieses schöne Haus vermietet mit einem Mietzins von 950,- € monatlich. Hierin sind die Wasserkosten inkludiert. Strom und Heizöl werden von den Mietern selbst bestellt und gezahlt.

Die DSL Geschwindigkeit ist angegeben mit 50 Mbits/S. Glasfaser-Anschluss liegt bereits. TV wird momentan via Satellit geschaut.

Ein Energieausweis liegt selbstverständlich auch vor und ist bis 27.09.2033 gültig.

## Wohn- und Nutzflächenberechnung

### Erdgeschoss:

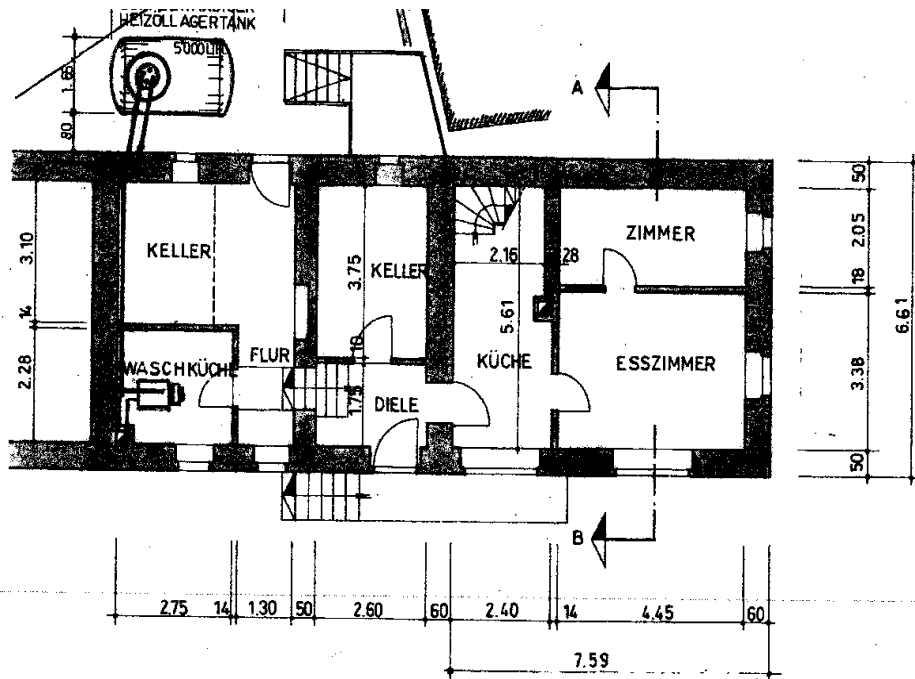
• Küche	11,1 m <sup>2</sup>		
• Wohnzimmer	25,0 m <sup>2</sup>		
• Diele	4,6 m <sup>2</sup>		
• Gästezimmer	9,8 m <sup>2</sup>	unbeheizt	
• Heizraum	6,3 m <sup>2</sup>		
• Kellerraum	12,6 m <sup>2</sup>		
• Flur	3,0 m <sup>2</sup>		
		Gesamt:	72,4 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

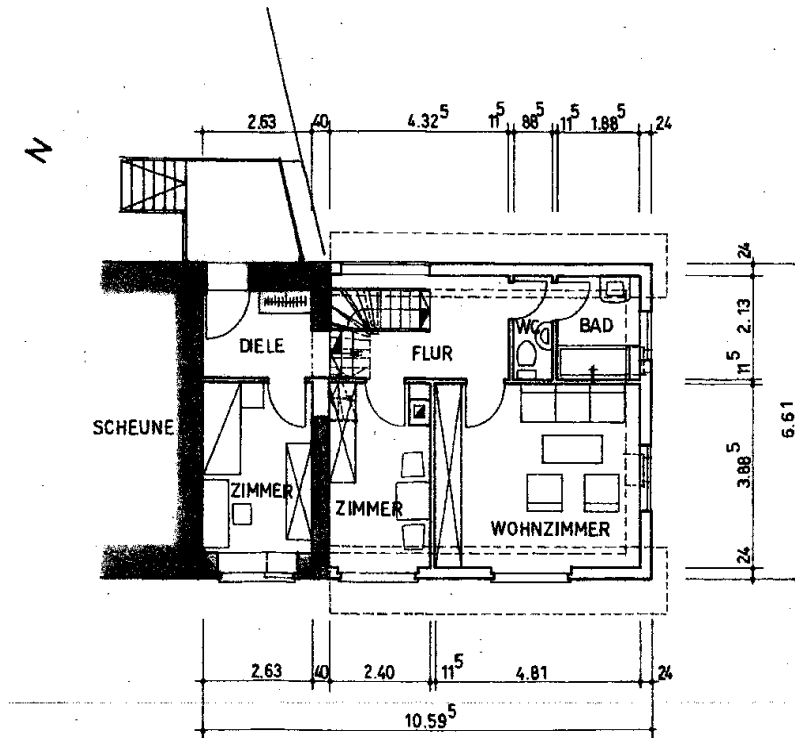
• Schlafzimmer	18,7 m <sup>2</sup>		
• Kinderzimmer 1	10,2 m <sup>2</sup>		
• Kinderzimmer 2	9,3 m <sup>2</sup>		
• Badezimmer	6,2 m <sup>2</sup>		
• Flur	9,2 m <sup>2</sup>		
• Diele	5,6 m <sup>2</sup>		
• Terrasse ¼	1,8 m <sup>2</sup>		
		Gesamt:	61,0 m <sup>2</sup>

Zusätzlich ausbaufähige Scheune auf 2 Ebenen

# Grundrisse und Schnitte



**ERDGESCHOSS**



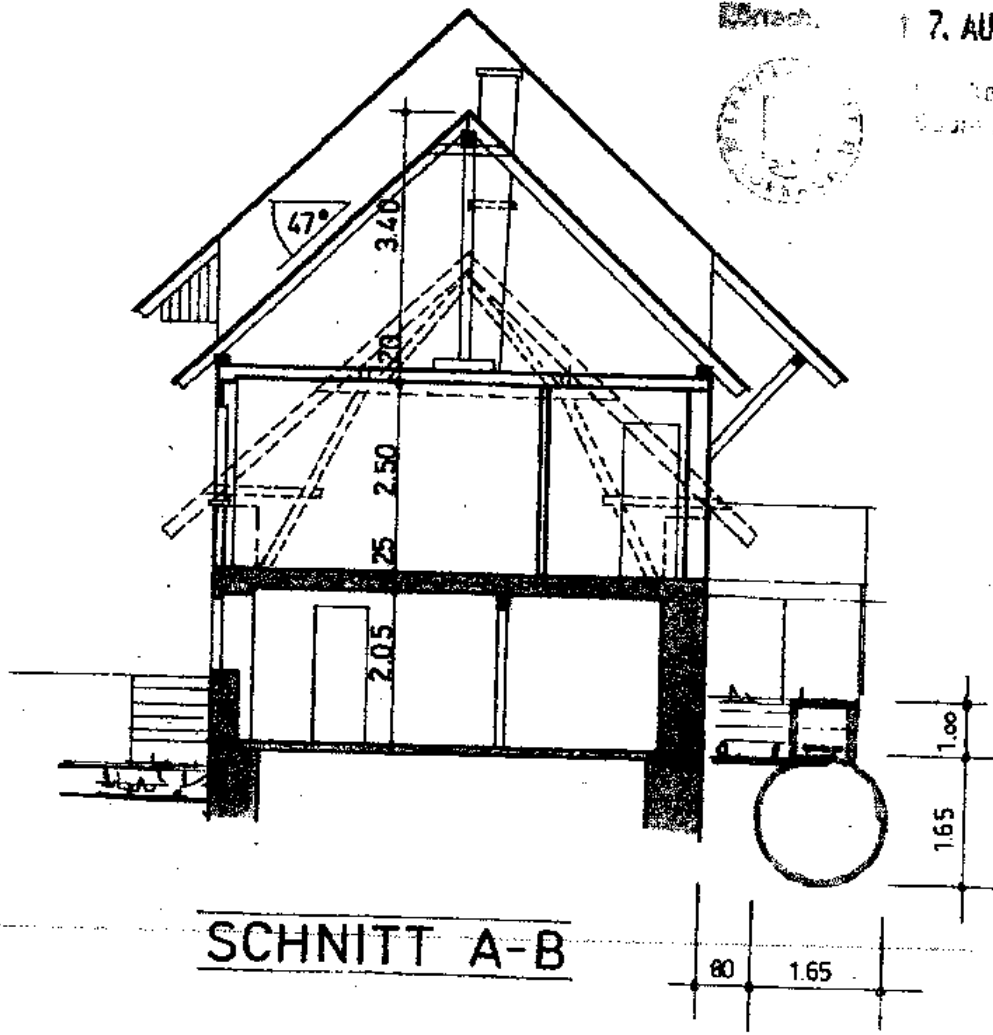
**OBERGESCHOSS**

Neupflichtlich genehmigt


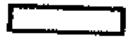
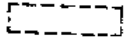
Erreicht. 17. AUG. 1978



insamt  
aufgeführt



**SCHNITT A-B**

-  **BESTEHEND**
-  **NEU**
-  **ABBRUCH**

## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	Röttlerweg 15 – 79400 Kandern – Wollbach

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	296.000 €
<b>Provision</b>	2,38 %
<b>Aktuelle Nutzung</b>	vermietet

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 102 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 31,4 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 232 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Kellerräume</b>	1
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	2

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1800 – Modernisierung in 1980 Teil
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	2
<b>Keller</b>	Ja
<b>Anzahl Stellplätze</b>	1 Außenstellplätze

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2009
<b>Befuerung</b>	Öl-Zentral
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrasse</b>	1 Stück, ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>Kamin/Ofen</b>	Kachelofen – teilnutzbar

### Internet & Fernsehen

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	50 MBit/s
<b>Fernsehanschluss</b>	Satellit

### Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	9609
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	78 Grundbuch von Wollbach
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	Keine
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Nein



### Letzte Modernisierungen

<b>Modernisierungsmaßnahme</b>	<b>Jahr</b>
Neue Heizung	2007
Bad im Obergeschoss	2009
Fußböden	2009

### Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	27.09.2033
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	153,68 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	E
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl

## 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>	<p>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.</p> <p>Datenschutz, Impressum, Disclaimer und Gerichtsstand entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="https://ilka-kuenzer.de/start">https://ilka-kuenzer.de/start</a></p>
<b>Die Provision</b>	<p>Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 2% zzgl. 19 % MwSt vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.</p>

---

