Modernisiertes Zweifamilienhaus im schönen Kandern

Eine wunderschönen Wohlfühloase mit eingelassenem Pool zum Relaxen – Neues Dach - Neue Heizung mit Solar – teilweise neue Fenster und Türen - 2 Kaminöfen – 2 Einbauküchen

Kaufpreis 980.000,- €
zzgl. ca. 2% Notar- und Gerichtskosten, 5% Grunderwerbssteuer
und 1% Provision zzgl. 19% MWST

Achtung! Das Grundstück ist 1228 m² groß und kann geteilt werden nach persönlichen Zukunftsplänen. Teilung, Bauvoranfrage und Erschließung ist vom Käufer durchzuführen. (Im unteren Bereich des Grundstückes, östlich zu den nachbarschaftlichen Garagen, ist auf deren Höhe eine Baulast auf 6m eingetragen.)

Relaxen im 3,2m x 1,35m Pool

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

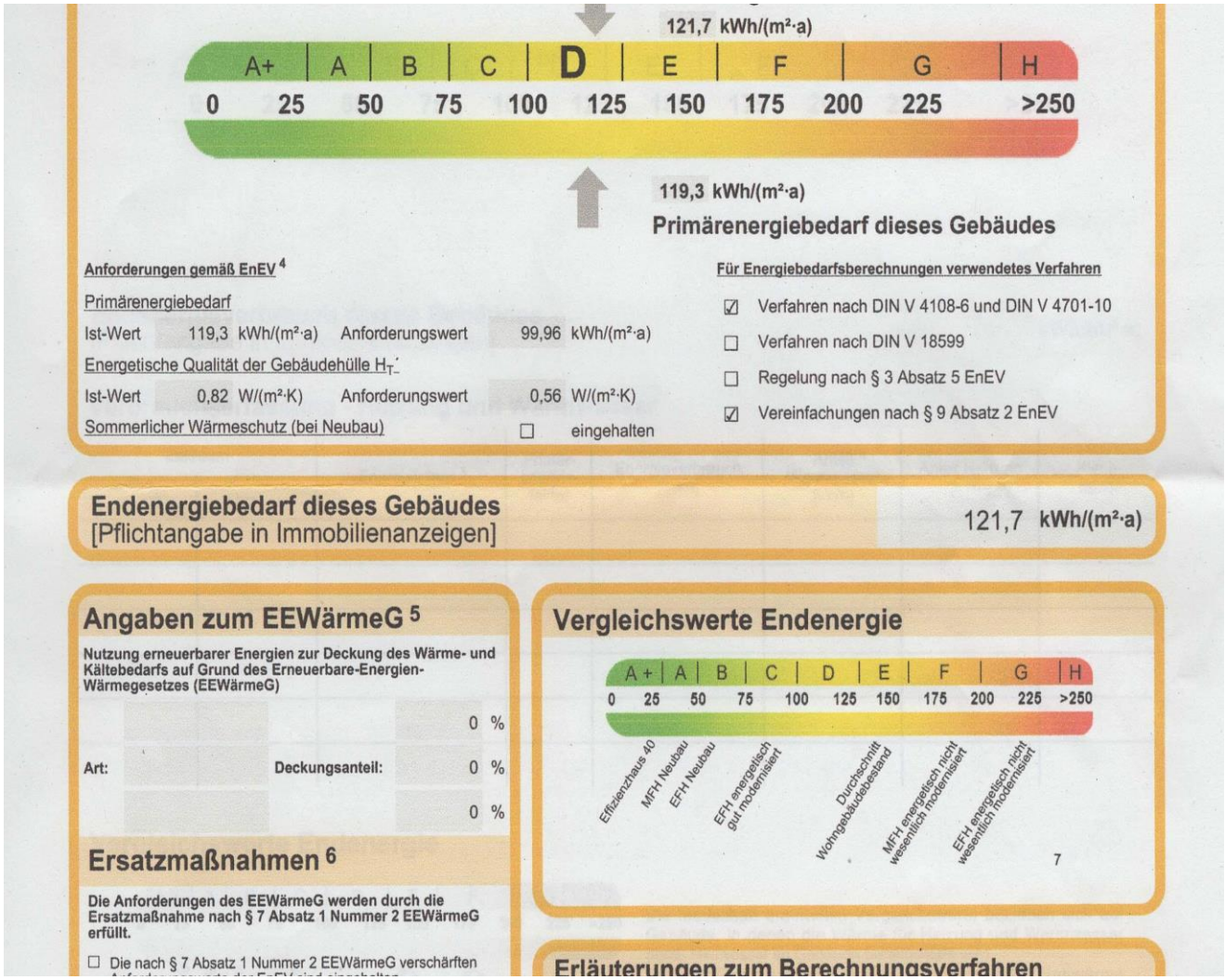
Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

In der Kürze liegt die Würze

Objektart	Zweifamilienhaus - Bestandsimmobilie
Baujahr	1921 – Massivbau – Voll Unterkellert
Grundstücksgröße	1228m²
Wohnfläche	Ca. 180 m²
Nutzfläche	Keller, Dachboden, Schuppen (ca. 100m²)
Etagen	3 plus Keller und Dachboden
Zimmer	9
Küche	2 mit Einbauküchen
Bäder	3 – NEU - plus separates WC im Keller Alle mit Fenster
Zustand	modernisiert
Derzeitige Nutzung	eigengenutzt
Verfügbar ab	Nach Absprache
Möblierung	2 x Einbauküche und 2 x Kaminofen
Fußbodenbelag	Fliesen, Laminat, Vinylböden, Holzdielenboden
Fenstertyp	Kunststoff 2fach und 3fach verglast
Rollläden/Jalousien	Nein
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Dachpfannen und Dämmung in 2014 neu
Dachrinnen Gaubenverkleidung Rohre	Kupfer
Energieausweis	Liegt vor – gültig bis 2025
Heizung	Vaillant-Gas-Zentralheizung – Mit 4 Solarkollektoren – Brennwerttechnik neu in 2014- neue Digitalzähler
Hauptenergieträger	Gas – Solar mit Heiz- und Warmwasserversorgung
Doppelgaragen	1 x Neu mit elektrischen Toren 1 x Altbestand
Garten	eigener Garten mit eingelassenem Pool
Grundsteuer	216,61 € jährlich in 2021
Gebäudeversicherung	Ja
Kaufpreis	980.000 € Zuzüglich 1 % Provision plus 19 % MWST = 1,19 % vom tatsächlich beurkundeten Verkaufspreis Plus ca. 2% Notar und Gerichtskosten Plus 5% Grunderwerbssteuer

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903
Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Energieausweis	bedarfsorientiert
Endenergiebedarf	121,7 kWh/(m²·a) siehe unten
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt. Energieausweis	1921
Befeuerung	Gas-Zentralheizung mit 4 Solarkollektoren
Durchschnittswert Nebenkosten 3 Jahre (2019-2021)	207,97 € monatlich (Wasser, Strom und Gas)



IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Ein Traum für jeden, der seinen Traum verwirklichen will!

Dieses Objekt ist mit einem Bodengrund von 1228m² am Ortseingang der Stadt Kandern wunderbar gelegen. Ca. 1921 massiv erbaut, wurde es in den letzten Jahren energetisch modernisiert. Beginnend im Jahre 2001 mit der Erneuerung aller elektrischen Leitungen. Ab dem Jahr 2014 wurden folgende Modernisierungen und Verbesserungen vorgenommen:

- Neue Heizungsanlage von Vaillant Gas-Zentral mit Solarunterstützung Solar-Brennwertpaket ecoVit und 4 x Solarkollektor VFK mit einer Warmwasserspeicherung VPS SL 700 – Solare Heizungs- und Warmwasserunterstützung
- Neue Heizkörper-Thermostate und 2 Digitalzähler
- Fassaden- und Holzanstrich
- neue Dacheindeckung und Regenabfluss und Gaubeneinleibung mit Kupferrohren und Dachdämmung des gesamten Dachbereiches mit 140ger und 120ger Dämmung übereinander liegend. Sodass sich eine Gesamtdämmung von 260 mm ergibt.
- 1 Hauseingangstür
- Kellerbereich: Neues separates WC
- EG: Türen, Türzargen, ein Bad und Böden neu (Fenster 2fach verglast von 1999)
- OG: 4 neue Fenster plus neue Heizkörper und ein neues Bad
- DG: Neue Fenster und neues Bad
- Alle Abflussrohre vom Küchen- und Badbereich mit Geberit-Systeme in 2016
- Keller: 7 neue Fenstereinbauten und 1 weitere Hauseingangstür gartenseitig in 2019

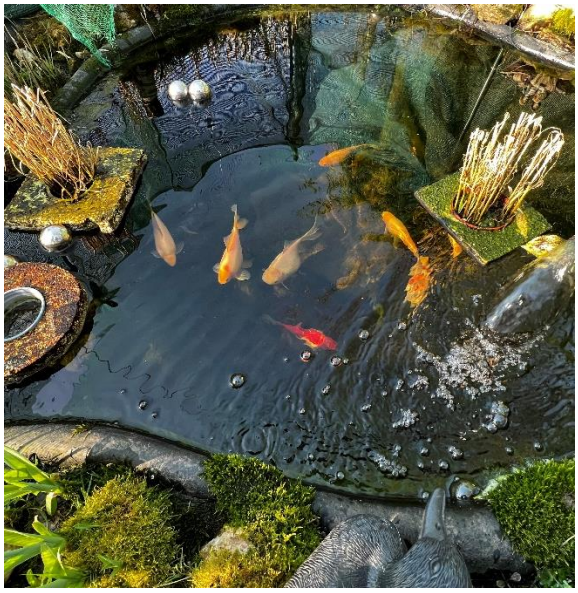
Des Weiteren wurde eine neue Doppelgarage der Firma Zapf mit elektrischer Toröffnung in 2015 mit Baugenehmigung gebaut.

In 2021 folgte eine Hofüberdachung, ebenfalls mit vorliegender Baugenehmigung.

Eingetragene Baulast von 6 m im unteren Grundstücksbereich, im Anschluss der 4 nachbarschaftlichen Garagen siehe Katasterauszug.

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903
Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Der erste Eindruck zählt



Hausansicht Straßenseite und ein schöner Teich im Garten

Hausansicht Gartenseite und Schuppen

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Dieses Haus birgt viele Möglichkeiten der Nutzung. Mit seinen ca. 180m² reiner Wohnfläche, lässt es sich mit den schon aufgeteilten beiden Wohneinheiten wunderbar als Mehrgenerationenhaus beleben. Oder vielleicht möchten Sie ja einen Teil bewohnen und den anderen vermieten? Somit hätten Sie gleich einen Teil der Finanzierungskosten durch die Mieteinnahmen gedeckt. Ich berate Sie hier gerne. Ebenfalls habe ich einen starken Finanzpartner mit der Finanzkanzlei Südbaden, die, wenn Sie das möchten, eine individuelle Finanzierung berät.
Eine andere Idee wäre die alleinige Nutzung oder/und Teilung des unteren Grundstückes, welches Sie wiederum verkaufen könnten. Mit einer gesamten Grundstücksfläche von 1228m² ließe sich das durchaus mit 650m² realisieren. Teilung, Bauvoranfrage und Erschließung wären vom Käufer bei Bedarf zu tätigen. Es handelt sich hier um ein Wohn-/Mischgebiet mit erlaubter Gewerbenutzung. Vorherige Anfrage bei der Stadt ist trotzdem angeraten.

In den letzten Jahren wurde das Haus sehr aufwendig modernisiert. Die neue Heizungsanlage, die mit 4 Solarkollektoren auf dem Dach für Wärme- und Warmwasserzusatz sorgen, lässt jedes Sparerherz höherschlagen. Ganze **218,- € Nebenkosten monatlich für das gesamte Haus** für Wasser, Gas und Strom wurden in 2021 mit einem 3 Personen-Haushalt gezahlt. Rechnungen liegen vor – Energieausweis ebenfalls.

Am Ortseingang von Kandern gelegen hat man hier alle täglichen Dinge zum Leben und Wohnen, wie Kita, Schule, Kirchen, ÖPV mit Anbindung auch nach Basel, Einkaufen, Ärzte, Gaststätten, Wanderwege, einen schönen großen Golfplatz und vieles mehr, was ich im Teil „Die schöne Stadt Kandern“ gerne aufführe.

Durch die Hauseingangstür betritt man den Flurbereich, der nach unten zum vollunterkellerten Kellergeschoss und nach oben zum Erdgeschoss führt. Der Keller hat einen eigenen Hauseingangsbereich mit einer neuen Tür und neuen Fenstern. Hier findet man einen Gartenzugang durch den neu überdachten Seitentoreingang, der Straßenseitig direkt an den älteren Garagen anliegt. Gleichfalls ist ein Zugang vom Garten zur oberen Straßenseite durch die neuen oberhalb gelegenen Garagen möglich. Ein neues separates WC rundet den Kellerbereich ab. Ansonsten sind die Räume hier in der Ausstattung normaler Standard und bieten durch die Vollunterkellerung sehr viel Stau- und Nutzfläche. Möglich wären hier aufgrund der Größe auch der Einbau einer Sauna oder Ähnliches. Im ca. 10m² großen Schuppen ist das Brennholz für die Kaminöfen, die Fahrräder oder Anderes gut verstaut.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat ca. 72m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Küche, Diele und ein neues Bad. Sie ist ausgestattet mit einer Einbauküche und einem wohlig wärmenden neuen Kaminofen. Der Erker, der am Ende der Küche in den Garten ausgerichtet ist, lässt hier einen sehr schönen Blick ins Grüne zu. Hier wurden bis auf die Wohnungseingangstür alle Türzargen und Türen erneuert. Wie auch die Böden. Die Fenster sind aus dem Jahre 1999 2fach verglast und in sehr gutem Zustand.

Dielenbereich im EG

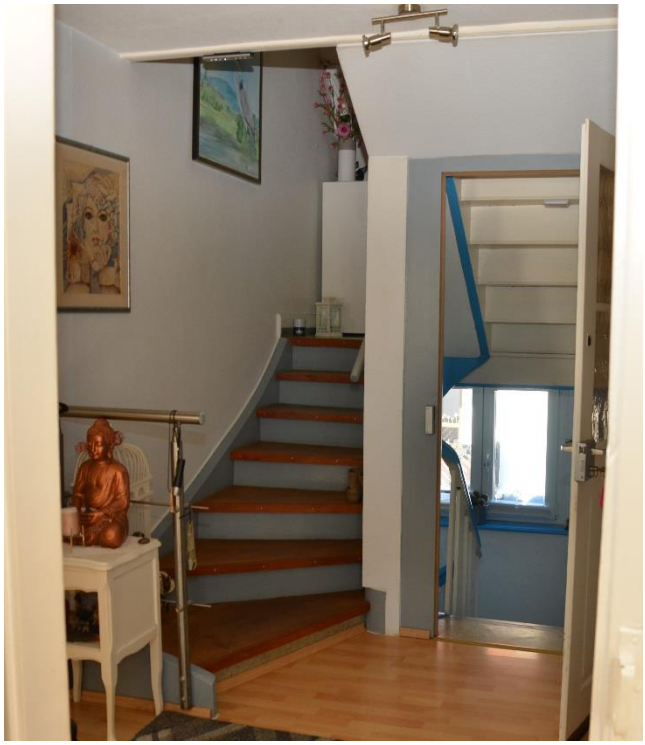
Bad im EG

Wohnzimmer im EG mit schönem Kaminofen

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Die Wohnung im Obergeschoss hat ebenfalls ca. 72m² und einen eigenen Treppenaufgang in das ausgebaute Dachgeschoss mit nochmals 39,3m². In beiden Bereichen wurden die schönen alten Massivholztüren mit ihren alten Beschlägen und Türzargen restauriert und geben dem Raum eine besondere Atmosphäre. Im unteren Bereich konnte man den Dielenboden im Kinderzimmer erhalten, der ein schöner Blickfang ist. Auch hier findet man den neuen Kaminofen im Wohnbereich und den einladenden Erker hinter der Küche.



Dielenbereich im OG

Bad im OG

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Küche im OG mit Blick in den Erker

Wohnzimmer im OG mit schönem Kaminofen

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Auch hier im Dachgeschoss mit ca. 35m² Wohnfläche, wurden die schönen alten Türen und Türzargen erhalten. Die liebevoll instand gesetzten Türbeschläge geben dem Ganzen eine besondere Note. Hier im Dielenbereich gelangt man in 3 weitere einladende Räume, die als Kinderzimmer, Schlaf- Gäste- oder Büroräume nutzbar sind. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Die Fenster wurden auch hier erneuert und ein schönes neues Bad mit Fenster rundet diese Etage ab. Hier macht sich die 26cm-Dachdämmung bemerkbar. Im Winter wie im Sommer ist die Temperatur angenehm.

Der Zugang zum Dachboden erfolgt im Dielenbereich durch eine ausziehbare Dachbodentreppe. Hier ist nochmals viel Stauraum für Dies und Das.

Dielenbereich im DG

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

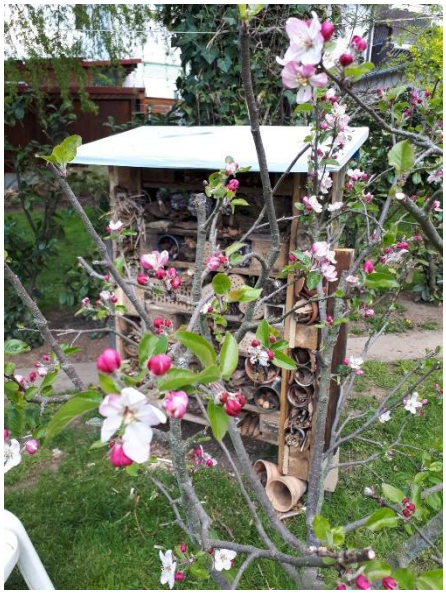
Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Eines der 3 Schlafräume im DG

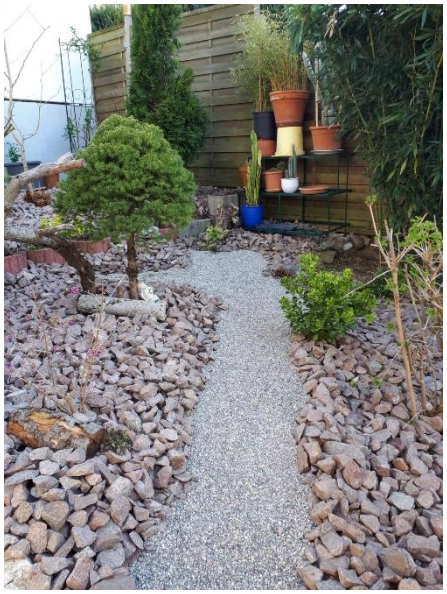
Schönes neues Bad im DG

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de



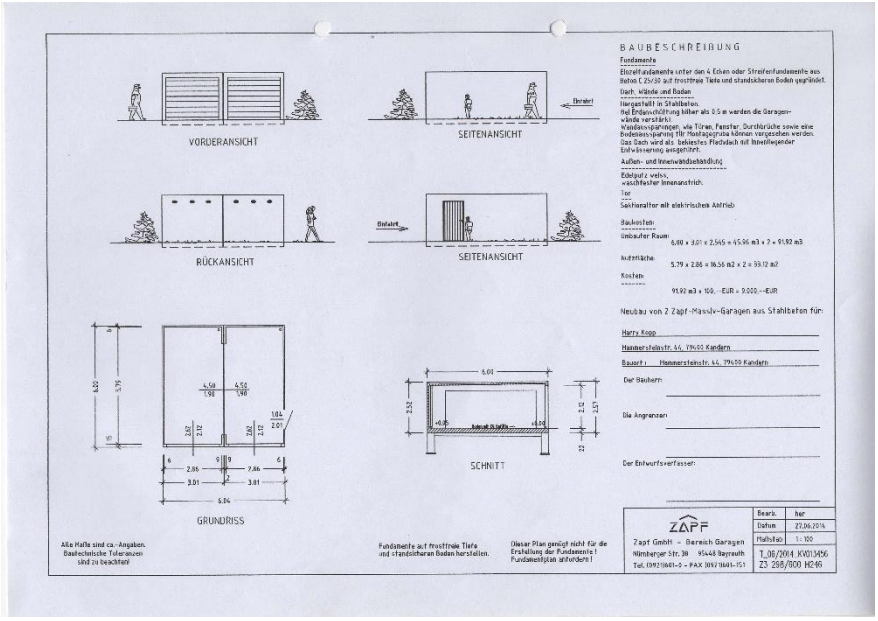
Der Gartenbereich besticht schon alleine durch seine enorme Größe. Hier findet man einen Fischteich, einen eingelassenen Pool mit einem Durchmesser von 3,20m und einer Tiefe von 1,35m mit der entsprechenden Anlage und Pumpe, eine hochwertige Pergola über der Terrasse und wer das möchte, einen Hühner- oder Vogelstall. Wäre das nicht schön, zum Frühstück die eigenen Eier zu servieren? Und überdies ist die Terrasse in süd-westlicher Ausrichtung für Sonnenhungrige der ideale Ort zum Relaxen.



IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

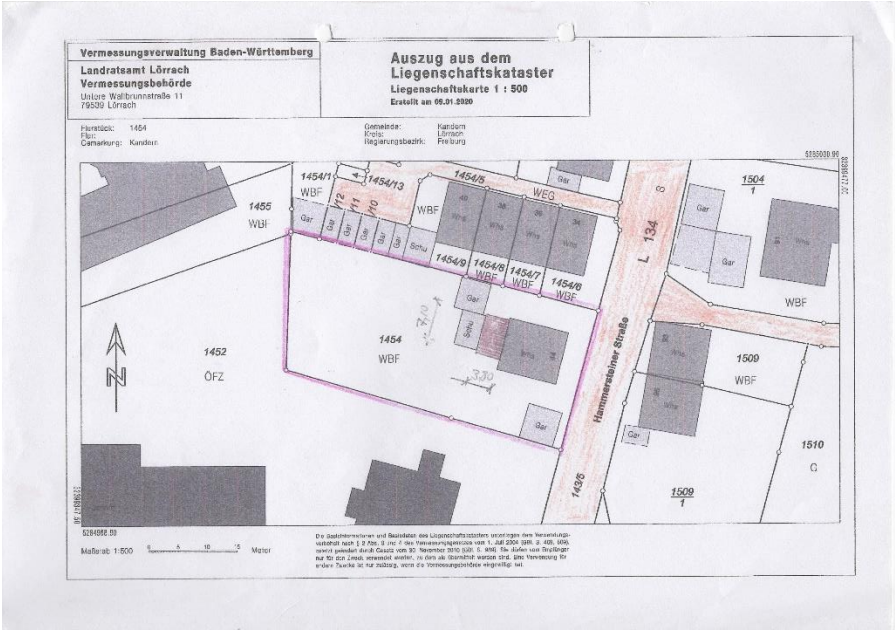
Süd-West-Ansicht



Grundriss der neuen Doppelgarage

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

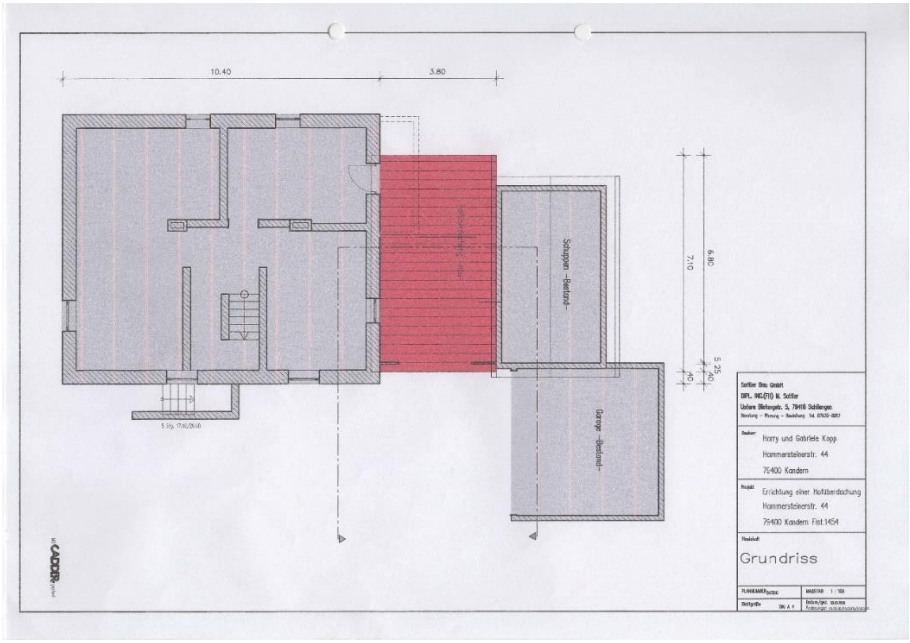


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

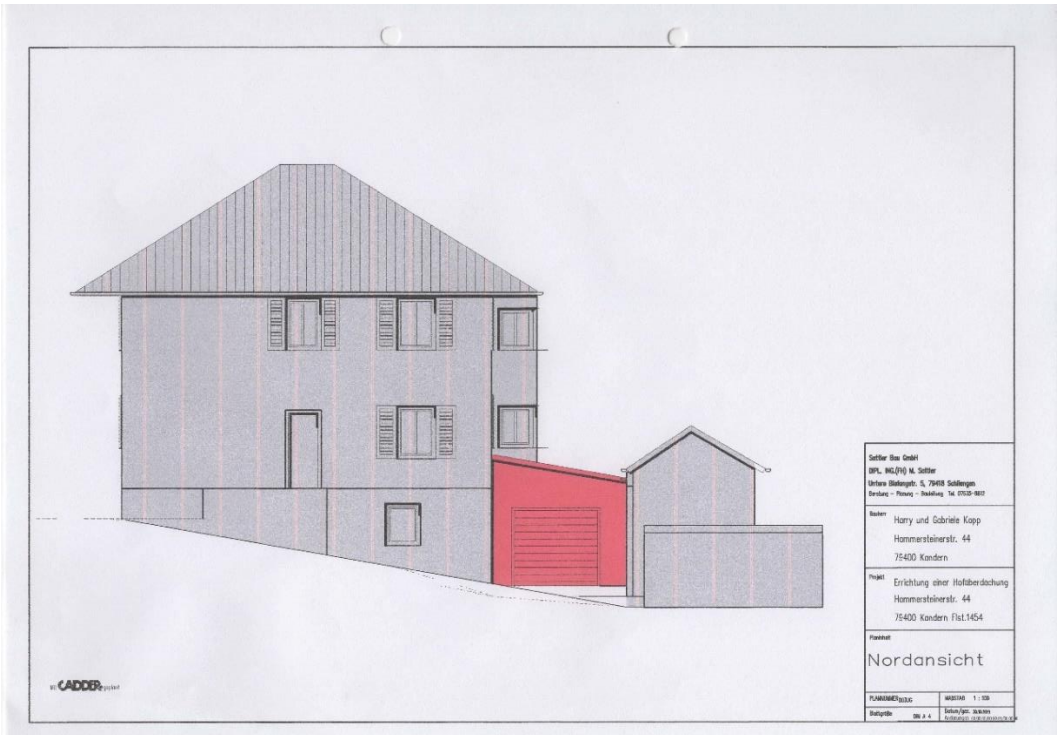
Südansicht

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de



Grundriss Keller, Schuppen, Garage alt



Nordansicht

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Erdgeschoss

Die 3D-Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und sollen nur die Wohnfläche besser darstellen.

Obergeschoss

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

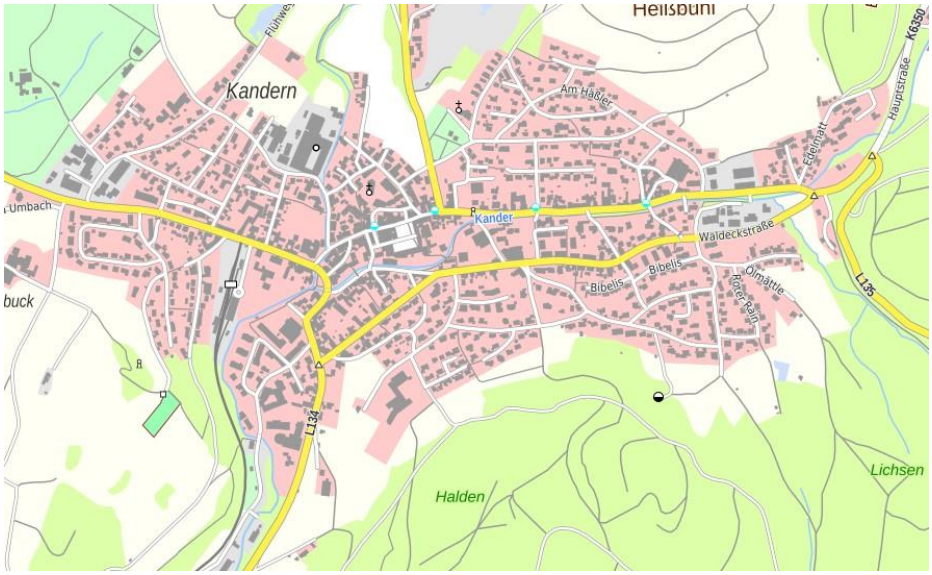
Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Dachgeschoss

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903

Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Die schöne 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 Lipplepass ins Kleine Wiesental nach Tegernau.
Kandern ist eine typische Flächengemeinde mit über 8000 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. Und doch nur 10 Minuten fußläufig zum Ortskern. Ebenfalls nächtigen kann man in den zahlreich vorhandenen Ferienwohnungen oder auch im Familiengeführten Gasthaus „Zur Schnecke“ mit seiner hervorragenden Küche.

IK Immobilien Ilka Kuenzer
An der Schwemme 4, 79400 Kandern
+49 (0) 19101903
Mail: hallo@ilka-kuenzer.de
Web : www.ilka-kuenzer.de

Die Ruine Sausenburg, das Heimatkundemuseum von Kandern und die Wolfsschlucht sind weitere beliebte Ausflugsziele für Jung und Alt. Und für das leibliche Wohl sorgen die zahlreichen gepflegten Gasthäuser und Restaurants in und um den Ortskern.
Kandern verfügt über eine gute Infrastruktur. Dazu gehören städtische und kirchliche Kindergärten, Grundschule, Weiterführende Schulen. Seit über 30 Jahren hat die „Black-Forest-Academy“ ihren Sitz in Kandern. Es handelt sich dabei um eine internationale Schule, die von über 300 Schülerinnen und Schüler aus 40 verschiedenen Nationen dieser Welt besucht wird und im Hinblick auf Lehrplan und Abschluss mit einem deutschen Gymnasium vergleichbar ist.
Auch die medizinische Versorgung lässt nichts zu wünschen übrig. Neben zwei Apotheken haben Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte, ein Optiker und Physiotherapeuten in Kandern ihre Praxen eingerichtet.
Ebenso für Ihr Wohlbefinden findet sich inmitten des Ortskernes ein Beautysalon und Frisöre, eine Tanzschule und ganz wichtig: 2 Eisdielen mit hervorragend selbstgemachten Produkten. Unser Luigi auf dem Blumenplatz erfindet jedes Jahr eine neue Eiskreation, die dann „Sommer in Kandern“ heißt. Sie werden es lieben.
Kandern hat auch Handwerklich einiges zu bieten. Hier sind viele Gewerke zu finden. Von Abdichtungsarbeiten, Bad- Elektro- Fliesen- Heizungs- Maler- Raumausstattung- Raumkonzept- Schreiner- bis Zimmerei- Firmen ist hier sehr viel zu finden. Nicht zu vergessen die Keramikwerkstatt mit den eigens hergestellten Keramik-Unikaten und die Blumen- und Dekorationslädele. Alles im Kern von Kandern zu finden.
Noch dazu gibt es hier 2 Banken, 1 Poststelle, Versicherungen, ein Autohaus, verschiedene Immobilien-Dienstleister (vom Verwalter bis zum Makler), einen Metzger und einen Bäcker. Jeden Samstag ist ein Markt im Ortskern mit regionalen Anbietern von Gemüse, Obst, Fleisch und Wurst, Honig und Obstsäften/Likören und Brot und Eiern. Und sehr beliebt sind die jährlich ausgerichteten Jahrmärkte und Feste auf dem Blumenplatz. Was will man mehr?
Der gut funktionierende öffentliche Personennahverkehr bringt einen in knapp 40 Minuten über die Schweizer Grenze nach Basel oder in die Kreisstadt Lörrach. Die Schülerinnen und Schüler erreichen mit dem ÖPNV in der gleichen kurzen Zeit die naturwissenschaftlichen und altsprachlichen Gymnasien in Lörrach, Weil am Rhein und Müllheim.
Sportlich hat Kandern auch einiges zu bieten. Ein sehr ansprechender Golfplatz, ausgebaute Fahrrad- und Wanderwege, eine Tanzschule, ein Freibad und ein Tennisplatz laden zum aktiv werden ein. Die Touristeninfo im Ortskern ist überaus freundlich und berät hier sehr gerne: E-Mail verkehrsamt@kandern.de oder telefonisch unter 07626-972356.
Die Autobahnanbindung nach Rheinfelden / Basel ist in ca. 15 Minuten erreichbar, zur A5 Richtung Freiburg ebenfalls.
Nach Lörrach sind es mit dem PKW ca. 15 Minuten, nach Freiburg ca. 40 Minuten.

Und zum guten Schluss! Es kann sich immer mal ein kleiner Fehler hier oder da einschleichen. Alle Angaben wurden mit Sorgfalt und nach bestem Gewissen getätigt. Sollte sich allerdings doch irgendwo ein Fehler eingeschlichen haben, bitte ich das vorsorglich zu entschuldigen. Alle Haus- und Grunddaten wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gehen Sie im einfachsten Fall auf meine Homepage,

https://ilka-kuenzer.de/service/nest-gesucht

Geben Sie Ihre Kontaktdaten ein, bestätigen Sie die Datenschutzregelung und die Provisionsregelung (NUR FAIRE 1 % zzgl. 19 % MWST – und *nur* und *erst* nach notarieller Beurkundung) und ich kontaktiere Sie schnellstmöglich. In der Regel innert 24 Stunden.

Die Eigentümer wünschen keine Kontaktaufnahme durch Interessenten und haben mich alleinig mit dem Verkauf des Objektes beauftragt. Ich bitte das zu respektieren.

Ansprechpartner	Ilka Kuenzer Immobilienkauffrau IHK Karlsruhe **Verkauf – Vermietung – Verwaltung** **- Kreditvermittlung** **SOZUSAGEN VOLLSERVICE FÜR SIE**
E-Mail-Adresse	hallo@ilka-kuenzer.de
Telefonnummer	+49 151 19 10 19 03
Adresse	An der Schwemme 4 79400 Kandern
Besichtigungstermine	Individuell vereinbart über die Homepage https://ilka-kuenzer.de/service/nest-gesucht