

# Exposé

**Kaufpreis: 195.000,-- €**  
**zzgl. ca. 10% Kaufnebenkosten**

Sehr schöne und ruhige 2 Zimmer Eigentumswohnung in  
Kandern – Riedlingen – Wohnen wie im Urlaub -



Adresse: Kirchbergstr. 19 in 79400 Kandern - Riedlingen

Wohnfläche	58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 10 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Baujahr	1981 / 2024



## Außenansichten



## Lagebeschreibung



Die charmante Gemeinde Kandern, eingebettet in die idyllische Landschaft des südlichen Schwarzwalds, ist ein wahres Juwel für all jene, die die Ruhe des Ländlichen suchen und dabei die Nähe zur Kultur und Lebendigkeit nicht missen wollen. Es ist ein Ort, der traditionellen Charme mit modernem Wohnen verbindet.

Mit einer reichen Geschichte, die bis in die römische Zeit zurückreicht, bietet Kandern eine faszinierende Mischung aus historischem Erbe und zeitgenössischer Lebensqualität. Die mit Kopfstein gepflasterten Gassen, umgeben von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und eindrucksvollen historischen Bauwerken wie der Evangelischen Stadtkirche von Kandern, zeugen von einer Vergangenheit, die bis heute in der Architektur und im Bewusstsein der Einwohner tief verankert ist.

Das kulturelle Leben in Kandern ist geprägt von einer Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die das ganze Jahr über stattfinden und sowohl Einheimische als auch Besucher erfreuen. Das traditionelle Töpfermarkt-Fest im Herbst lockt Kunsthandwerker und Interessierte aus dem ganzen Land an und ist nur ein Beispiel für die lebendige Veranstaltungskultur in der Gemeinde.

In Sachen Freizeitgestaltung lässt Kandern keine Wünsche offen. Die umgebende Landschaft des Schwarzwalds mit ihren sanften Hügeln, klaren Bächen und ausgedehnten Wäldern lädt zu ausgiebigen Wandertouren, Mountainbike-Ausflügen oder erholsamen Spaziergängen ein. Der nahegelegene Golfplatz ist ein Paradies für Golfliebhaber, während das beheizte Freibad in den Sommermonaten für eine erfrischende Abkühlung sorgt.

Ein besonderes Highlight für Familien ist der Vogelpark Steinen, der nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt und wo man exotische Vogelarten in einer natürlichen

Umgebung beobachten kann. Für die kleinen und großen Abenteurer bietet der Waldseilpark am Hochkopf spannende Kletterpartien inmitten der Natur.

Das gastronomische Angebot in Kandern ist vielfältig und spiegelt die regionalen Spezialitäten wieder. Von gemütlichen Cafés, die zum Verweilen einladen, über traditionelle Gasthäuser, die badische Küche servieren, bis hin zu internationalen Restaurants findet hier jeder Gaumen seine Erfüllung. Zahlreiche Direktvermarkter und Bauernhöfe bieten zudem hochwertige, regionale Produkte an, die man entweder direkt vor Ort genießen oder für daheim mitnehmen kann.

Bildung wird in der Gemeinde Kandern-großgeschrieben, mit einer Auswahl an Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zur weiterführenden Schule. Die hohe Lebensqualität wird ergänzt durch eine hervorragende lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr.

Wer sein Zuhause in Kandern findet, profitiert von der guten Anbindung an größere Städte wie Basel, Freiburg und Lörrach, die sowohl für Berufspendler attraktiv ist als auch für kulturelle Ausflüge und städtisches Flair sorgt.

Die Gemeinde Kandern ist ein Ort, der die Herzen jener erobert, die eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen, kultureller Vielfalt und familiärer Gemeinschaftsstruktur schätzen. Hier kann man dem Alltagsstress entfliehen und findet zugleich ein aktives, erfülltes Gemeinschaftsleben. Die Verbindung aus Landschaft, Kultur und Lebensqualität macht Kandern zu einem begehrten Wohnort, der sowohl Romantiker als auch praktisch denkende Menschen begeistert.



Hier kann man wunderbar ausruhen



## Objektbeschreibung

---

Charaktervolles Wohnjuwel inmitten idyllischer Natur

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause – eine entzückende 2-Zimmer-Wohnung in der malerischen Gemeinde Kandern-Riedlingen, gelegen im Herzen des verträumten Südschwarzwalds am Ende einer Sackgasse. Diese 58 m<sup>2</sup> große Wohnoase bietet Ihnen ein herrliches Wohngefühl und modernen Komfort, eingebettet in die malerische Kulisse einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Die Wohnung ist Teil eines soliden 4 Familienhauses, dessen zeitgemäße Architektur und kürzlich erfolgte und noch nicht beendete Sanierungsmaßnahmen ideal auf die Bedürfnisse eines modernen Lebensstils abgestimmt sind.

Gebaut im Jahr 1981 und Modernisierung in 2024 erhielt das Gebäude ein neues Dach, das nicht nur für einen zeitgemäßen Wärmeschutz sorgt, sondern mit der topaktuellen Photovoltaik-Anlage zugleich einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz leistet und die Nebenkosten für die Bewohner signifikant reduziert. In den kommenden Wochen steht die Installation einer hocheffizienten Wärmepumpe an, welche für nachhaltige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die in 2019 vollständig neu gestaltete, großzügige Sonnenterrasse. Diese lädt zu entspannten Stunden in der Sonne ein und bietet genügend Platz für eine Lounge-Ecke, einen Essbereich im Freien oder Ihr persönliches kleines Gartenparadies.

Im Innern überzeugt die Wohnung durch eine geschmackvolle und zeitlose Innenraumgestaltung. Alle Innentüren inklusive der Zargen wurden 2019 erneuert, was den Räumlichkeiten eine elegante und frische Note verleiht. Ebenso die in 2019 verlegten Vinylböden.

Die intelligente Aufteilung schafft eine einladende und funktionale Wohnatmosphäre. Vom Empfangsbereich aus gelangen Sie in das helle und freundlich gestaltete Wohnzimmer, das einen direkten Zugang zur Terrasse bietet und somit zu einem harmonischen Innen-Außen-Wohnkonzept beiträgt. Die Küche ist separat und lässt sich nach Ihrem Geschmack einrichten und gestalten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Ruheoase. Das ansprechend designte Tageslichtbad ist mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet und rundet das komfortable Raumangebot ab.

Zu dieser Wohnung gehört ferner eine Einbauküche, ein praktischer Abstellraum, der Ihnen zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet. Ein eigener Stellplatz, der als Sondernutzungsrecht vergeben wird, sorgt zudem für bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

In Kandern-Riedlingen genießen Sie die perfekte Symbiose aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Hier sind Sie umgeben von der malerischen Schwarzwaldlandschaft mit ihren zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Golfen.

Die Verkehrsanbindung an umliegende Zentren wie Basel oder Freiburg ist ideal für Pendler.

Diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung in Kandern-Riedlingen ist ein echter Glücksgriff für all jene, die nachhaltiges und harmonisches Wohnen in einer der schönsten Ecken Deutschlands schätzen. Einziehen und Wohlfühlen wird hier zur Realität – willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns gerne. Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen.

## Und nun ein paar Eindrücke

### Bad innen liegend







## Der offene Wohn- und Eßbereich





Hier wird gekocht





## Der Schlafbereich



## Kirchberg 19 Etage 1



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung W 1 Untergeschoss
<b>Adresse</b>	Kandern-Riedlingen – Kirchbergstr. 19

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	195.000,- €
<b>Provision</b>	3 % zzgl. 19% MwSt vom Kaufpreis
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Absprache
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Eigennutzung
<b>Hausgeld monatlich</b>	292,- €

### Flächen & Zimmer

<b>Grund</b>	<b>874 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Eigentumswohnung W1</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse – SONDERNUTZUNGSRECHT</b>	Ca 10 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatz NR. 1 SONDERNUTZUNGSRECHT</b>	
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Abstellraum</b>	1
<b>Miteigentumsanteile</b>	163/1.000tel

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1981 / 2024
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Neues Dach mit PV-Anlage
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,60 m
<b>Anzahl Etagen</b>	3
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	4
<b>Anzahl Stellplätze</b>	1 als Sondernutzungsrecht eingetragen -

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2024
<b>Befuerung</b>	Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

## Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	GB Emmendingen Gemarkung Riedlingen <b>Blatt 594 – Flurstück 3946</b>
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	<b>594</b>
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	keine
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Keine bekannt

Energieausweis - Es wird nach Einbau der neuen Heizung ein neuer Energieausweis erstellt.

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis</b>	Gültig bis 24.03.2031
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	97,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	C
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Heizöl

## 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 3 % zzgl. 19 % MwSt vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.</p>

