

# Exposé



Adresse: Ziegelstr. 16 – 79400 Kandern

Wohnfläche	Ca. 103 plus Dachboden gedämmt
Zimmer	4
Baujahr	1684 – 2000 Saniert – 2024/2025 Neue Heizanlage

**Mindestkaufpreis: 350.000,- €**

**zzgl. ca. 7 % Kaufnebenkosten**

# Außenansichten



## Lage

---



### Lagebeschreibung

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 Blaue (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.

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 Dekorationslädlele. 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](mailto:verkehrsamt@kandern.de) oder telefonisch unter 07626-972356.

Die Autobahnanbindung nach Rheinfeldern / 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. 30 Minuten.

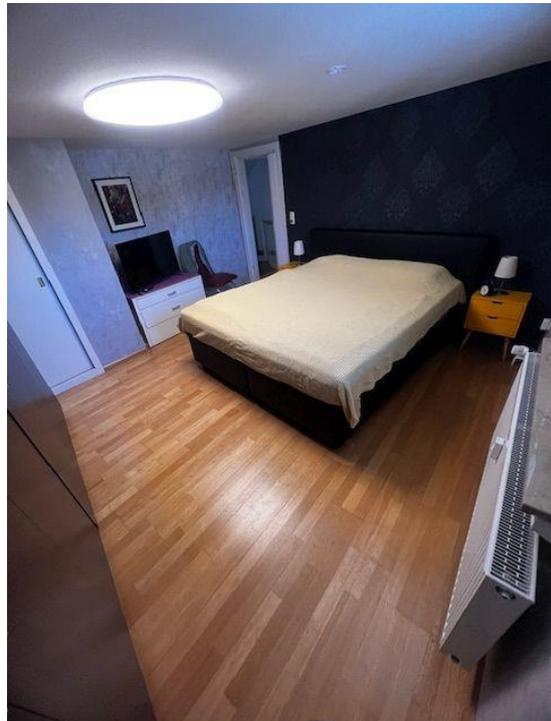


Eingangsbereich



Küche







## Objektbeschreibung

### Charmantes Bauernhaus mit historischem Flair und modernem Komfort

Willkommen in diesem bezaubernden Bauernhaus, das im Jahr 1684 erbaut wurde und mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2000 saniert wurde. Die besondere Architektur des Hauses, mit einem eindrucksvollen Erdgeschoss aus robustem Bruchstein und einem charaktvollen Obergeschoss aus Holzfachwerk, lädt dazu ein, in die Geschichte und die Tradition des ländlichen Lebens einzutauchen. Die gesamte Fassade wurde 2023 aufwendig erneuert, teils gedämmt und frisch gestrichen, wodurch das Gebäude jetzt nicht nur ansprechend aussieht, sondern auch ausgezeichnete Energieeffizienz bietet.

Der Außenbereich wird von einem uneinsehbaren Garten voller Gestaltungsmöglichkeiten umrahmt, der mit seinen ca. 40 m<sup>2</sup> Raum für private Entspannung und gesellige Zusammenkünfte bietet. Schlichte Holzsprossenfenster mit Verbundglas im vorderen Bereich verkörpern den ländlichen Charme und laden viel Licht in die Wohnräume ein. Im Dachgeschoss und Anbau hingegen sorgen moderne, dreifach verglaste Fenster für eine optimale Wärme- und Schalldämmung und revolutionieren so den Wohnkomfort. Der Anbau besticht darüber hinaus durch eine beeindruckende Deckenhöhe von 4 Metern, die eine luftig-helle Atmosphäre schafft und viel Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Im Inneren des Hauses schlägt das Herz eines modernen Zuhauses. Die elegante Einbauküche, die 2015 installiert wurde, vereint Funktionalität und Stil. Ausgestattet mit einem hochwertigen elektrischen Backofen, einer Mikrowelle, einem traditionellen Holzscheit-Küchenofen und einem leistungsstarken Gaskochherd, lässt sie keine Wünsche offen und ist ein idealer Ort für genussvolles Kochen und gesellige Kochabende. Hier erleben Sie die perfekte Symbiose aus altbewährter Tradition und neuester Technik.

Das Badezimmer, das ebenfalls aus dem Jahr 2000 stammt, bietet moderne Annehmlichkeiten und eine gute Ausstattung, die für täglichen Komfort sorgt.

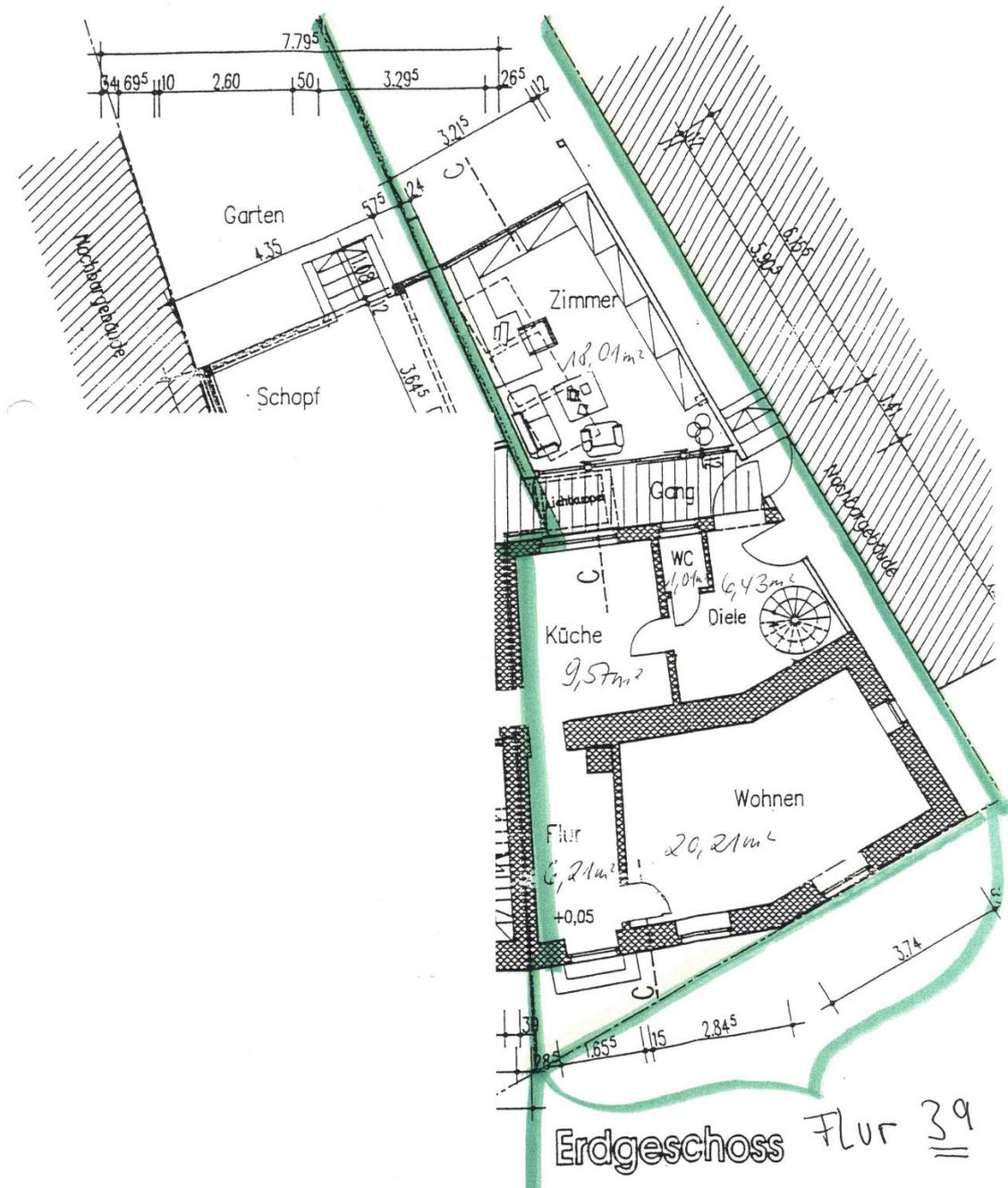
Mit der neuen Gaszentralheizung, die derzeit installiert wird, profitieren Sie nicht nur von effizienter Beheizung, sondern auch von nachhaltiger Energieversorgung. Darüber hinaus wird Glasfaser verlegt, sodass Ihnen in diesem historischen Rahmen modernste Internetgeschwindigkeiten zur Verfügung stehen. Dies verbindet die Vorzüge des ländlichen Lebens mit den Ansprüchen des digitalen Zeitalters.

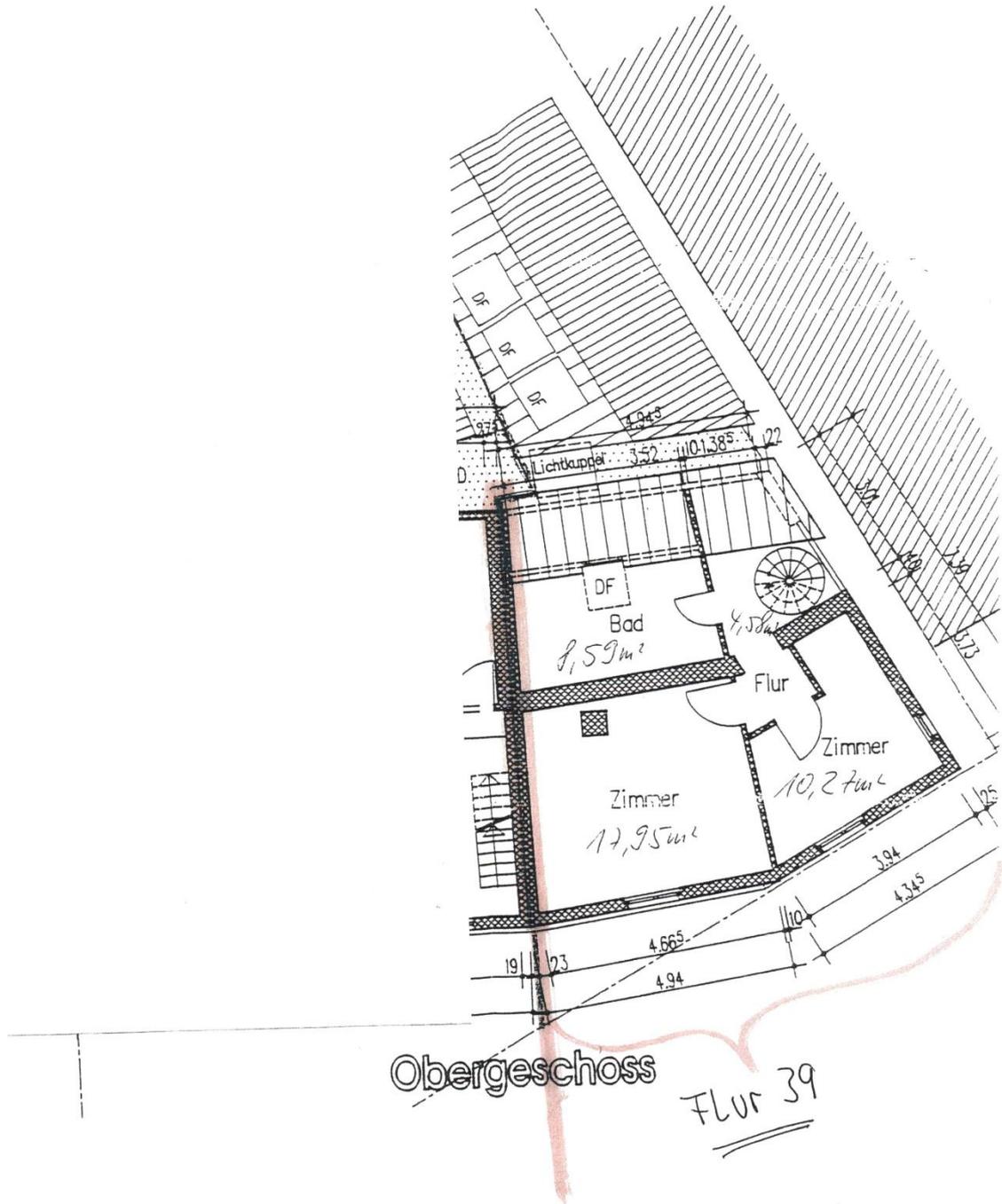
Die Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare, die ein harmonisches Leben im Ortskern von Kandern suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten moderner Standards verzichten zu müssen. Die gelungene Kombination aus historischen Elementen und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Bauernhaus zu einem ganz besonderen Ort, an dem Tradition und Moderne Hand in Hand gehen.

Lassen Sie sich von der einmaligen Atmosphäre und den besonderen Qualitäten dieses alten Bauernhauses verzaubern. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein Stück Geschichte zu leben und gleichzeitig alle Vorteile eines modernen Zuhauses genießen zu können. Treten Sie ein und fühlen Sie sich willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort, der sowohl Geschichte als auch Zukunft in sich trägt.

Ein Stellplatz kann im Nebenhaus in der Tiefgarage angemietet werden. Die aktuelle Miete ist hier: 65,-€/monatlich

# Grundrisse





## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	Ziegelstr. 16 – 79400 Kandern Ortskern

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	350.000 €
<b>Provision</b>	% zzgl. 7 % MwSt vom Kaufpreis
<b>Verfügbar ab</b>	
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Eigennutzung

### Flächen & Zimmer

<b>Grund</b>	<b>156 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 103 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	2

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2024/2025 in Arbeit
<b>Befuerung</b>	Gaszentral und 2 Holzsplitöfen

### Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	39
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	keine
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Vorkaufsrecht der Stadt Kandern Auf Nachfrage aber kein Interesse

### Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis</b>	Basierend auf 2 Jahre Gas – 1 Jahr Holz
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	147 kWh
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	E
<b>Wesentlicher Energieträger in 2025</b>	Gas

## 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>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

---