



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 4413940

Staufen im Breisgau - Wohnen mit Burgblick – Maisonettewohnung mit Pool und Hauscharakter in Staufen

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	693.500,00 €
Hausgeld	576,00 €
Provision	2,3% inkl. gesetzlicher MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf Erfolgsfall an das Unternehmen BOREAS Immobilien GmbH e von 2,3% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sic Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage g abgeschlossene Kaufvertrag. inkl. MwSt.
Wohnfläche	182,6 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1996
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Stellplatzart	Carport, Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

05.12.2033

144.9

Erdgas leicht

E

06.12.2023

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Der Akazienweg liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Staufen im Breisgau, einer charmanten Kleinstadt am Fuße des Schwarzwalds, bekannt für ihre historische Altstadt, die Weinberge und den markanten Burgfelsen mit der Ruine Staufen. Die Lage verbindet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt.

Zentrale und doch ruhige Wohnlage

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, gewachsenen Wohngebiet mit Hanglage und wunderschönem Blick auf die Burg Staufen. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern – ruhig, grün und familienfreundlich.

Einkaufsmöglichkeiten

Edeka, Rewe, Lidl, dm-Drogeriemarkt: ca. 8–12 Minuten zu Fuß oder 3 Minuten mit dem Auto

Bäckerei & Metzgerei: ca. 5 Minuten zu Fuß

Wochenmarkt in der Altstadt: mittwochs und samstags auf dem Marktplatz, ca. 10 Minuten zu Fuß

Bildung & Betreuung

Kindergarten Staufen (Stadt oder katholisch): ca. 7–10 Minuten zu Fuß

Grundschule Staufen: ca. 8 Minuten zu Fuß

Johanniterschule (Werkrealschule & Realschule): ca. 5 Minuten mit dem Auto

Faust-Gymnasium Staufen: ca. 6 Minuten mit dem Auto / 15 Minuten zu Fuß

Universität Freiburg: ca. 25 Minuten mit dem Auto oder 30 Minuten mit der Bahn

Gesundheitsversorgung

Ärztelhaus Staufen (Hausärzte, Fachärzte): ca. 4 Minuten mit dem Auto

Apotheke am Kronenplatz: ca. 10 Minuten zu Fuß

Krankenhaus Müllheim: ca. 15 Minuten mit dem Auto

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Universitätsklinikum Freiburg: ca. 25 Minuten mit dem Auto / Bahn

Freizeit & Erholung

Altstadt Staufen mit Cafés & Restaurants: ca. 10 Minuten zu Fuß

Weinberge & Wanderwege: direkt ab Akazienweg erreichbar

Schwimmbad Staufen: ca. 4 Minuten mit dem Auto / 12 Minuten zu Fuß

Golfclub Tuniberg: ca. 15 Minuten mit dem Auto

Therme Bad Krozingen: ca. 10 Minuten mit dem Auto

Verkehrsanbindung

Bushaltestelle Staufen-Akazienweg: ca. 3 Minuten zu Fuß

Bahnhof Staufen (mit Anschluss Richtung Freiburg & Basel): ca. 5 Minuten mit dem Auto / 15 Minuten zu Fuß

Autobahn A5 (Anschluss Bad Krozingen): ca. 10 Minuten mit dem Auto

Innenstadt Freiburg: ca. 25 Minuten mit dem Auto / 30 Minuten mit der Bahn

Basel (Schweiz): ca. 50 Minuten mit dem Auto

Flughafen EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg: ca. 45 Minuten mit dem Auto

Umgebung & Städte in der Nähe

Bad Krozingen: ca. 7 km / 10 Minuten

Münstertal: ca. 6 km / 8 Minuten

Freiburg im Breisgau: ca. 20 km / 25 Minuten

Basel: ca. 55 km / 45–50 Minuten

Fazit

Der Akazienweg in Staufen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen in bester Aussichtslage und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, die Verkehrsanbindung ist optimal – sowohl Richtung Freiburg als auch in die Schweiz oder an die Autobahn A5. Eine Wohnlage, die Komfort, Natur und Lebensqualität perfekt verbindet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 182,60 m² Wohnfläche vereint den Komfort einer großzügigen Wohnung mit dem Gefühl eines eigenen Hauses. Die lichtdurchfluteten Räume, große Fensterfronten und der unverbaute Blick auf die Burg Staufen machen dieses Objekt zu einem echten Unikat – ein „Wolf im Schafspelz“ im besten Sinne.

Die Wohnung befindet sich in einem ursprünglich in den 1960er-Jahren in Massivbauweise errichteten Einfamilienhaus, das im Jahr 1995 erweitert und aufgestockt wurde. Seitdem wird das Gebäude als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt. Das Haus liegt in ruhiger Hanglage mit traumhaftem Ausblick auf Staufen und die umgebende Reblandschaft.

Raumaufteilung und Ausstattung

Obergeschoss:

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine großzügige Nische, die sich ideal als Garderobe eignet. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC. Die weitläufige Galerie mit Platz für einen großen Esstisch bildet den Mittelpunkt dieser Etage – hier genießen Sie durch die bodentiefen Fenster einen atemberaubenden Panoramablick auf die Burg Staufen. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und schafft ein kommunikatives Wohnambiente. Ein weiteres Zimmer mit Zugang auf den Balkon mit Burgblick steht zur individuellen Nutzung – etwa als Büro oder Gästezimmer – zur Verfügung. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Untergeschoss:

Hier öffnet sich der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin und einer weiteren großen Fensterfront zum Garten. Der Garten mit Poolanlage – derzeit außer Betrieb, aber reaktivierbar – sowie einer Sauna mit Ruheraum steht dieser Wohnung als alleinige Sondernutzungsfläche zur Verfügung. Die beiden angrenzenden Zimmer eignen sich hervorragend als Schlafzimmer und Ankleide oder als Arbeits- bzw. Gästezimmer. Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss praktische Kellerräume sowie der Heizungsraum.

Außenanlagen und Parkmöglichkeiten

Ein Carport sowie ein Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Gartenbereich ist terrassenartig angelegt und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von gemütlichen Grillabenden bis hin zur privaten Ruheoase.

Besonderheiten

**Großzügige Maisonette-Wohnung mit Hauscharakter
Traumhafter Panoramablick auf die Burg Staufen
Offener Kamin**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sauna mit Ruheraum

Alleinige Sondernutzungsfläche mit Garten und Pool

Offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung

Ruhige Hanglage in einem gewachsenen Wohngebiet

Carport und Außenstellplatz inklusive

Diese Wohnung ist ein echtes Liebhaberobjekt – großzügig, individuell und mit unverwechselbarem Charakter. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, in einer der schönsten Lagen von Staufen im Breisgau zu wohnen – mit spektakulärem Burgblick, hochwertigem Wohnkomfort und dem Gefühl eines eigenen Hauses.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

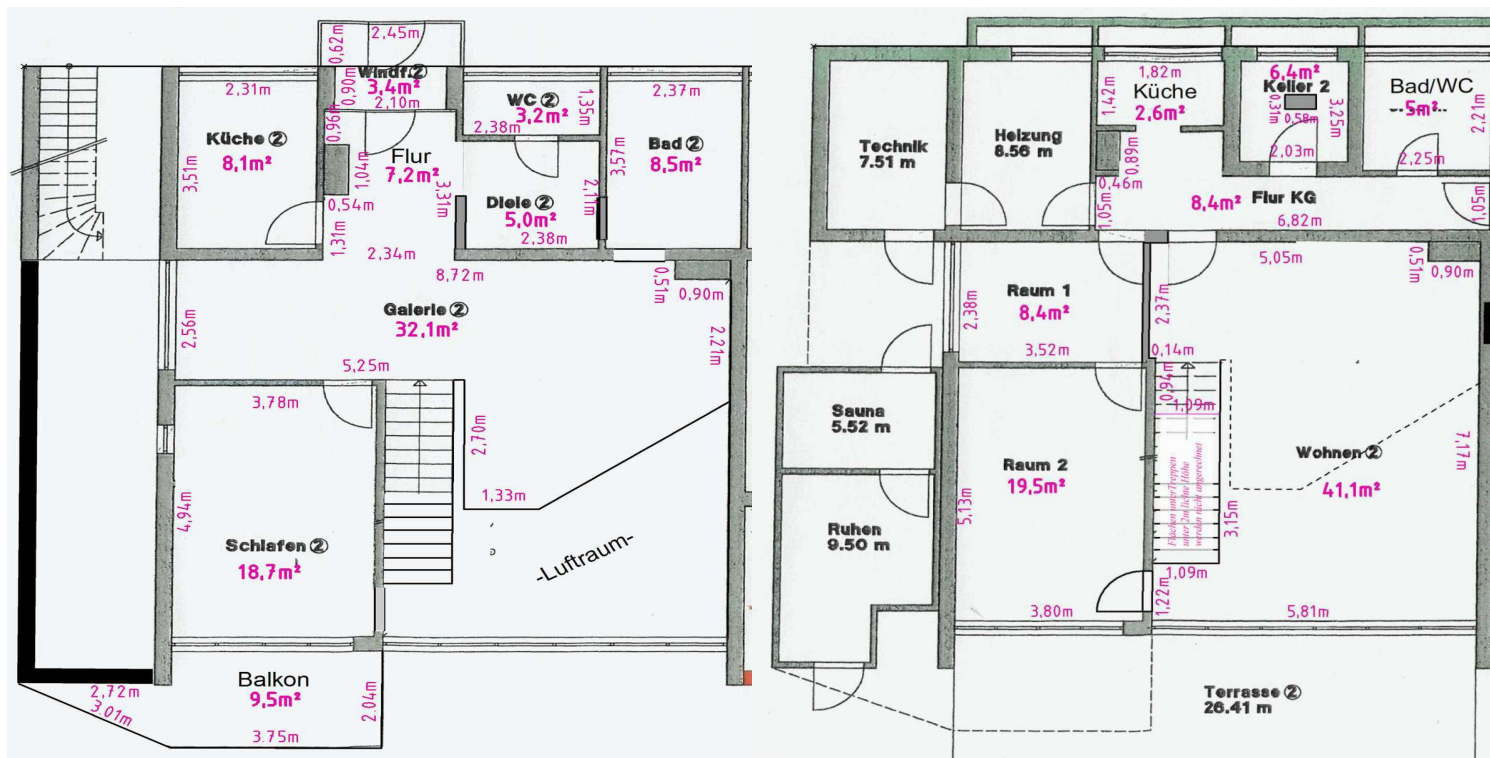
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)