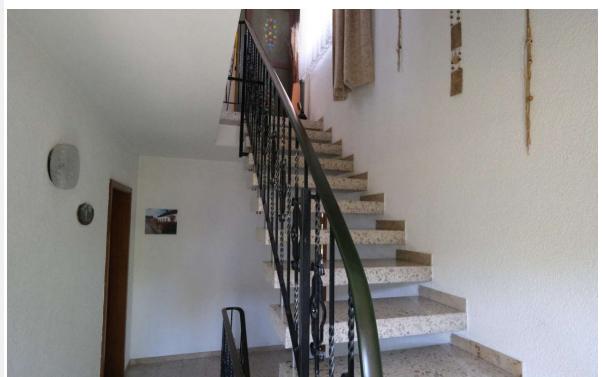




# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer 4822135

*Riegel am Kaiserstuhl - Zweifamilienhaus mit 772 m<sup>2</sup> Grundstück  
in sonniger Hanglage*

### **Eckdaten**

Media-Store.net  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Kaufpreis**

**650.000,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf ausgeschlossen. Erfolgsfall an das Unternehmen BOREAS Immobilien GmbH erzielt. Von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich auf Basis des Kaufpreises. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. inkl. MwSt.**

**Wohnfläche**

**168,0 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**

**772,0 m<sup>2</sup>**

**Anzahl Zimmer**

**7,0**

**Anzahl Schlafzimmer**

**4,0**

**Anzahl Badezimmer**

**2,0**

**Anzahl Stellplätze**

**4,0**

**Anzahl Balkone**

**1,0**

**Baujahr**

**1980**

**Zustand**

**Gepflegt**

**Ausstattungskategorie**

**Standard**

**Bad**

**Dusche, Wanne, Fenster**

**Küche**

**Einbauküche**

**Bodenart**

**Fliesen, Teppich, Laminat, Linoleum**

**Heizungsart**

**Zentral**

**Befeuerung**

**Öl**

**Stellplatzart**

**Garage, Freiplatz**

**Gartennutzung**

**Keller**

**Unterkellert**

**Abstellraum**

**Gäste-WC**

## Energieausweis

**Energieträger**

**Öl**

**Geltende EnEV**

**Liegt bei Besichtigung vor**

**Gebäudeart**

**Wohngebäude**

## Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Bergstraße in Riegel am Kaiserstuhl, einer ruhigen Wohnlage inmitten der malerischen Landschaft des Kaiserstuhls. Riegel ist bekannt für seine historische Altstadt, die Nähe zur Natur und das breite kulturelle Angebot, das sowohl Einheimische als auch Besucher schätzen.

### Alltägliche Versorgung und Einkaufen

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bäckereien, Metzgereien und kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Supermärkte (Edeka, Rewe, Lidl) befinden sich ebenfalls direkt im Ort und sind mit dem Auto in ca. 3 Minuten oder zu Fuß in 10–15 Minuten erreichbar.

### Bildung und Kinderbetreuung

Riegel bietet eine sehr gute Infrastruktur für Familien. Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule sind im Ort vorhanden und zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen wie Real- und Gemeinschaftsschulen befinden sich im nahegelegenen Endingen (ca. 5 Minuten mit dem Auto, 10 Minuten mit dem Bus). Gymnasien sind u. a. in Emmendingen oder Kenzingen zu finden, die mit dem Zug oder Auto in 10–15 Minuten erreichbar sind.

### Gesundheitsversorgung

Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen, eine Gemeinschaftspraxis, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich direkt im Ort und sind innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Krankenhäuser und Fachkliniken liegen in Emmendingen (ca. 10 Minuten mit dem Auto) und Freiburg (ca. 20 Minuten mit Auto oder Bahn).

### Kultur und Freizeit

Riegel zeichnet sich durch ein reges Kulturleben aus. Das Kunsthalle-Museum Riegel, regelmäßige Veranstaltungen, Weinfeste und Vereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätze, ein Hallen- und Freibad in den umliegenden Gemeinden sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege am Kaiserstuhl runden das Angebot ab.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

**Bahnhof Riegel-Malterdingen: ca. 3 Minuten mit dem Auto oder 10 Minuten mit dem Fahrrad. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Freiburg (ca. 15 Minuten) und Offenburg (ca. 20 Minuten).**

**Autobahn A5 (Anschluss Riegel): in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

**Bushaltestellen: fußläufig erreichbar, mit direkter Anbindung an die umliegenden Orte und den Bahnhof.**

**Entfernungen zu wichtigen Zielen**

**Freiburg: ca. 20 Minuten mit Auto oder Bahn**

**Emmendingen: ca. 10 Minuten mit Auto oder Bahn**

**Offenburg: ca. 30 Minuten mit Auto oder Bahn**

**Flughafen Basel/Mulhouse: ca. 50 Minuten mit dem Auto**

**Europa-Park Rust: ca. 15 Minuten mit dem Auto**

### Fazit

**Die Bergstraße in Riegel vereint naturnahes Wohnen am Kaiserstuhl mit der Nähe zu einer hervorragenden Infrastruktur. Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig oder in wenigen Autominuten erreichbar. Die zentrale Lage zwischen Freiburg und Offenburg macht Riegel zudem zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufspendler und Kulturinteressierte.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1980 befindet sich auf einem großzügigen, traumhaft angelegten Grundstück mit 772 m<sup>2</sup> in ruhiger Hanglage von Riegel. Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Es eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, kann aber ebenso gut als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Diese verteilt sich auf zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Esszimmer mit angrenzender Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet eine weitere Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und identischer Raumaufteilung wie im Erdgeschoss. Diese Einheit ist derzeit noch bewohnt und wird gegen Ende des Jahres frei. Bilder der Wohnung können daher aktuell leider nicht bereitgestellt werden.

Im Kellergeschoss befinden sich die Heizungsanlage, zwei große Abstellräume, ein Waschraum sowie ein Hobbyraum. Zwei Garagen sowie zwei Außenstellplätze direkt davor runden das Angebot ab.

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für Familien, Investoren oder Bauherren, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de  
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



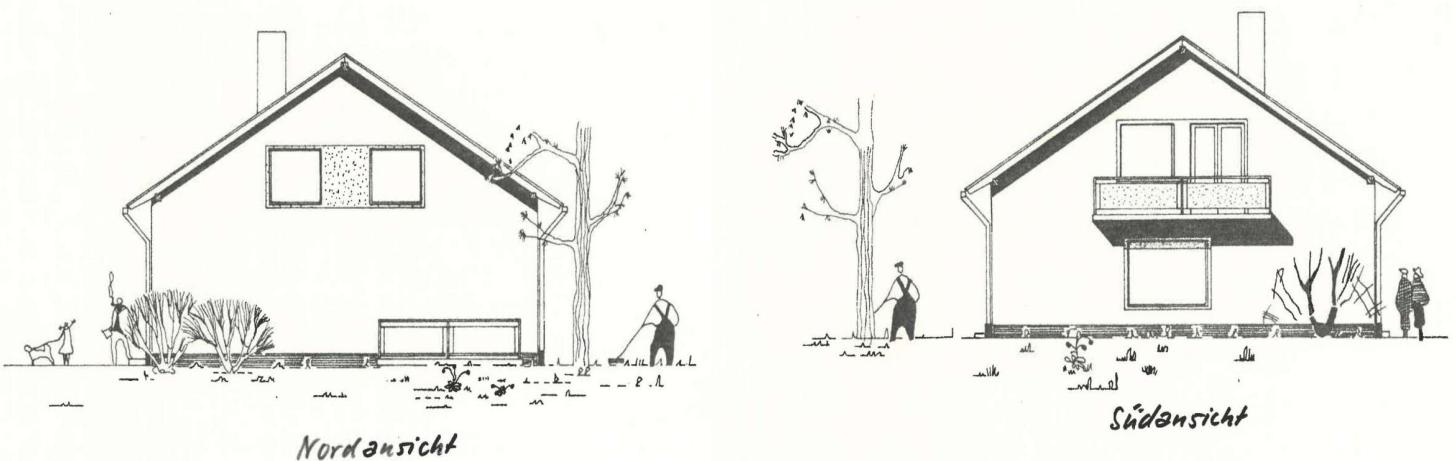
**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



All rights reserved. Reproduction of any kind prohibited.

All rights reserved. Reproduction of any kind prohibited.

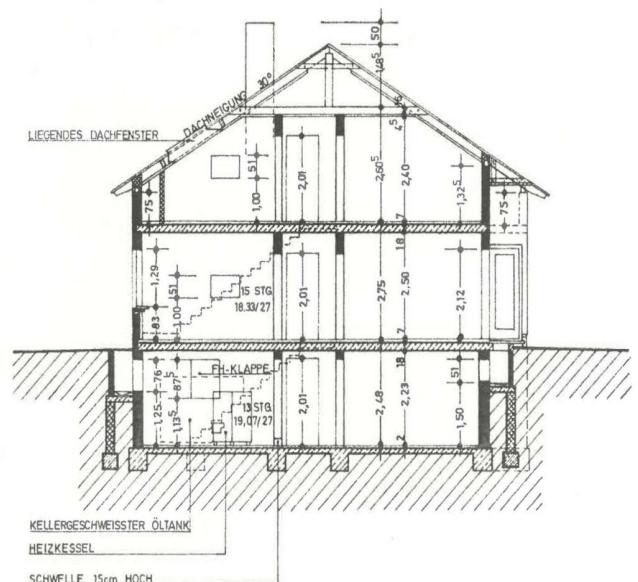
**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



Die Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

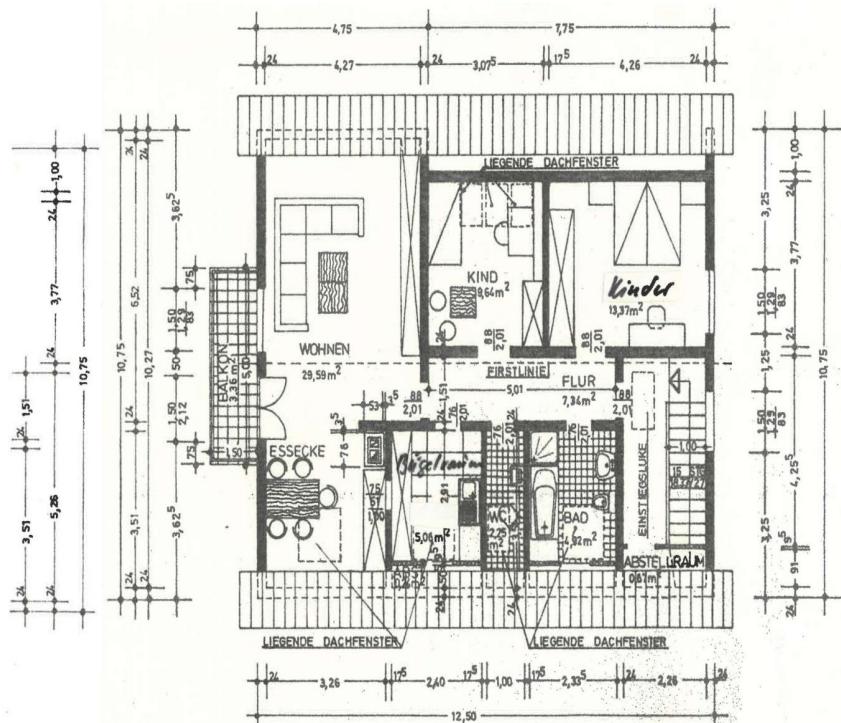
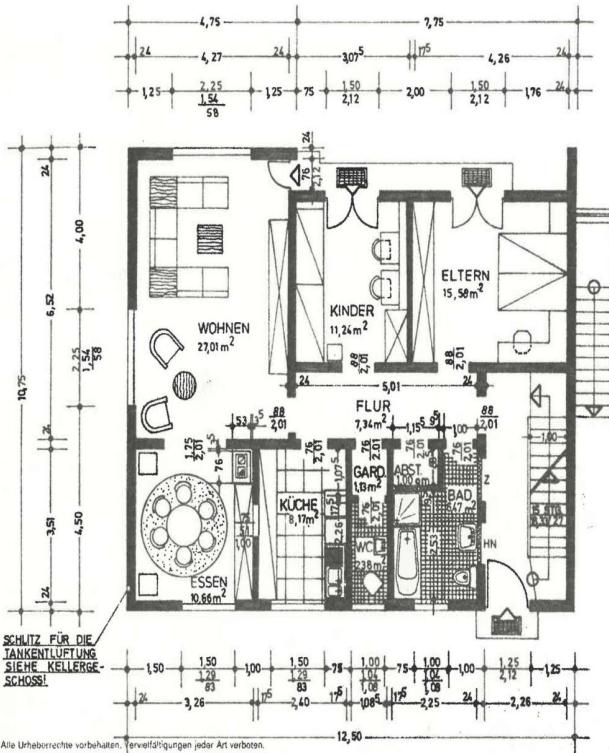
Online ansehen



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

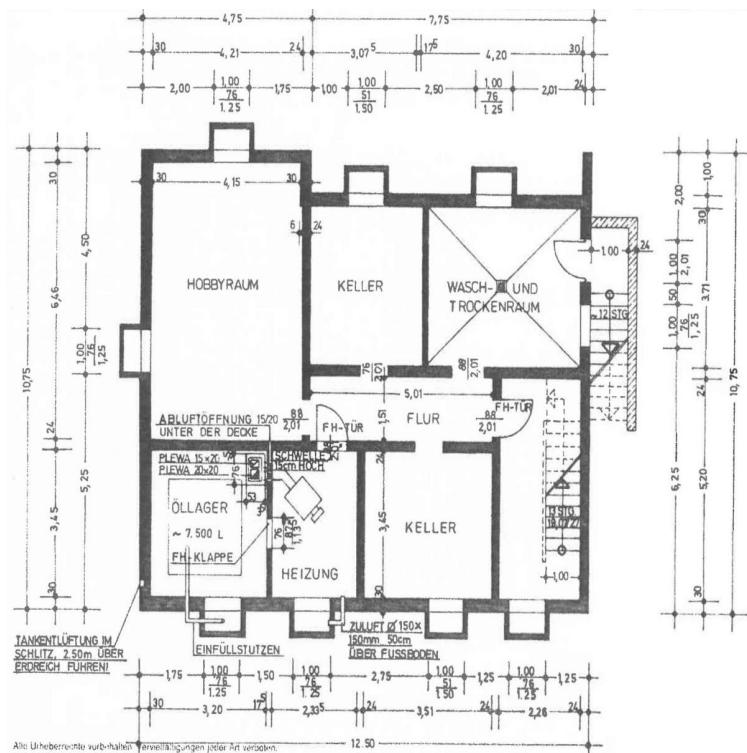
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*

# IMMOMANAGER



All rights reserved. Reproductions of any kind are prohibited.

Media-Store.net

Media-Store.net  
Einkenweg 30 - 55237 Bornheim

Finkenweg 30 - 55237 Bonnheim  
Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

973373 | [Info@pu](mailto:Info@pu)  
Media-Store.net

Online ansehen



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de  
Media-Store.net

[Online ansehen](#)