





Objektnummer 4822135

Riegel am Kaiserstuhl - Zweifamilienhaus mit 772 m² Grundstück in sonniger Hanglage

Eckdaten

Wohnfläche	*168,0 m²*
Grundstücksfläche	*772,0 m²*
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	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	*Öl*
Geltende EnEV	*Liegt bei Besichtigung vor*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

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.

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.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1980 befindet sich auf einem großzügigen, traumhaft angelegten Grundstück mit 772 m² 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.

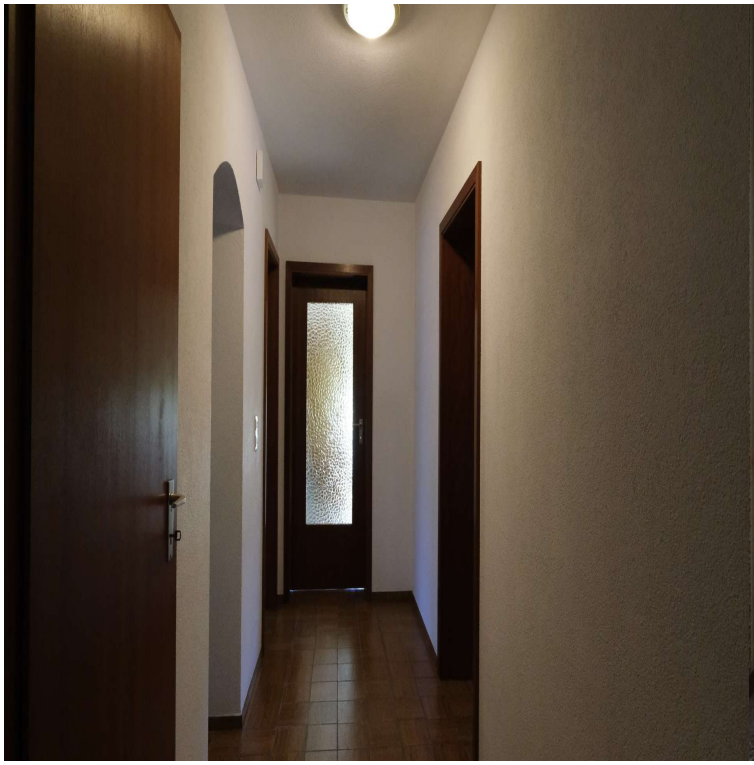
Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 91 m² Wohnfläche zur Verfügung. Diese verteilt sich auf zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Esszimmer mit angrenzender Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet eine weitere Wohnung mit ca. 77 m² 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 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

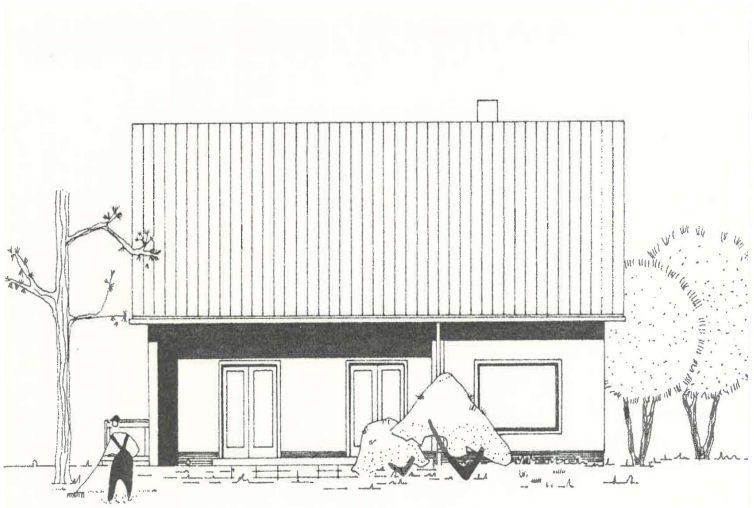




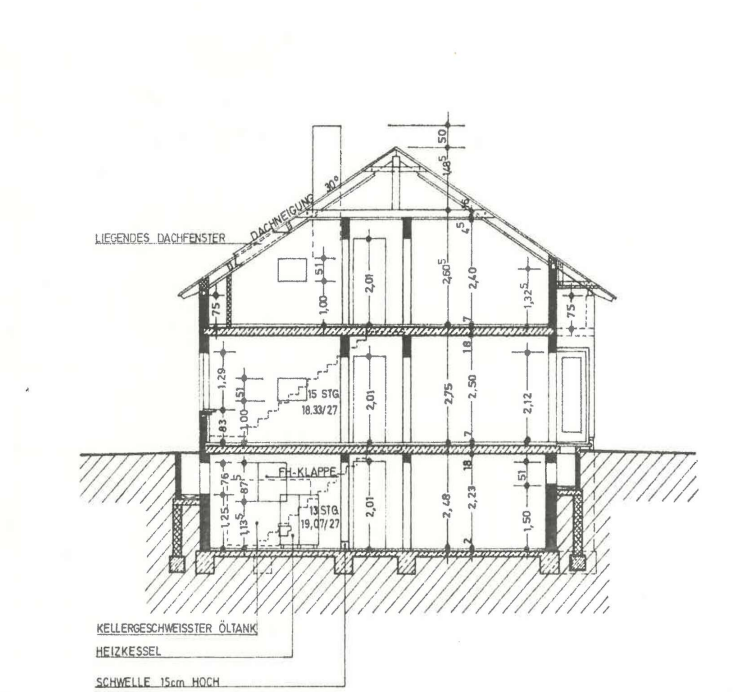
Alle Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.


Nordansicht
Alle Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.

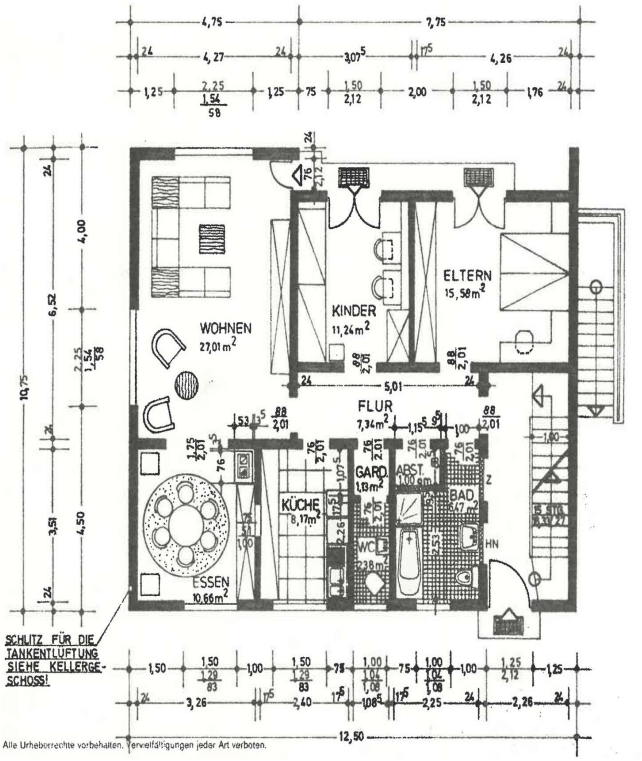

Südansicht
Alle Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.

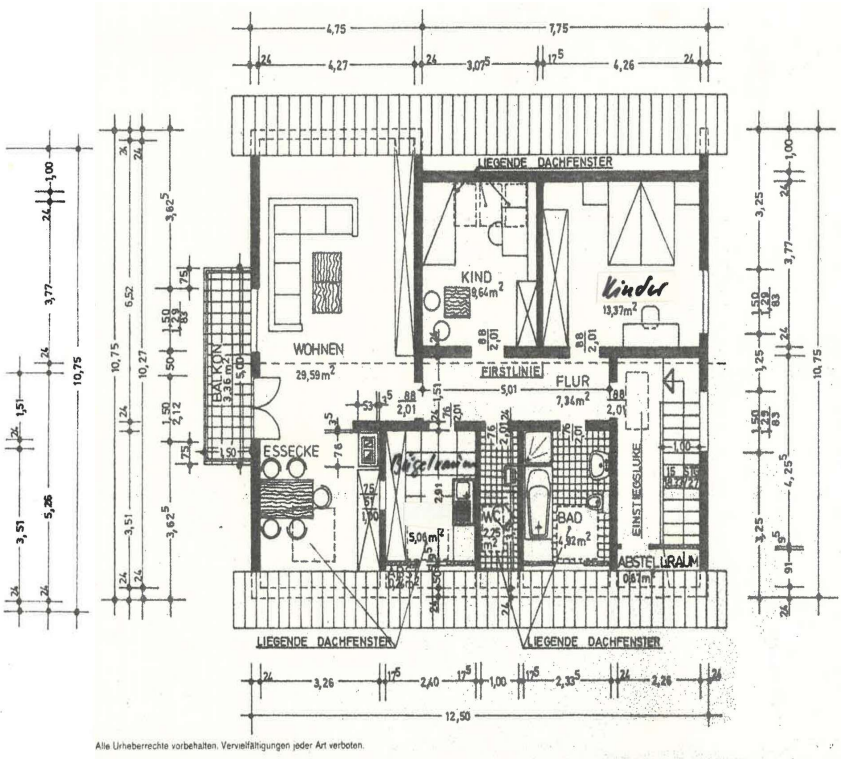


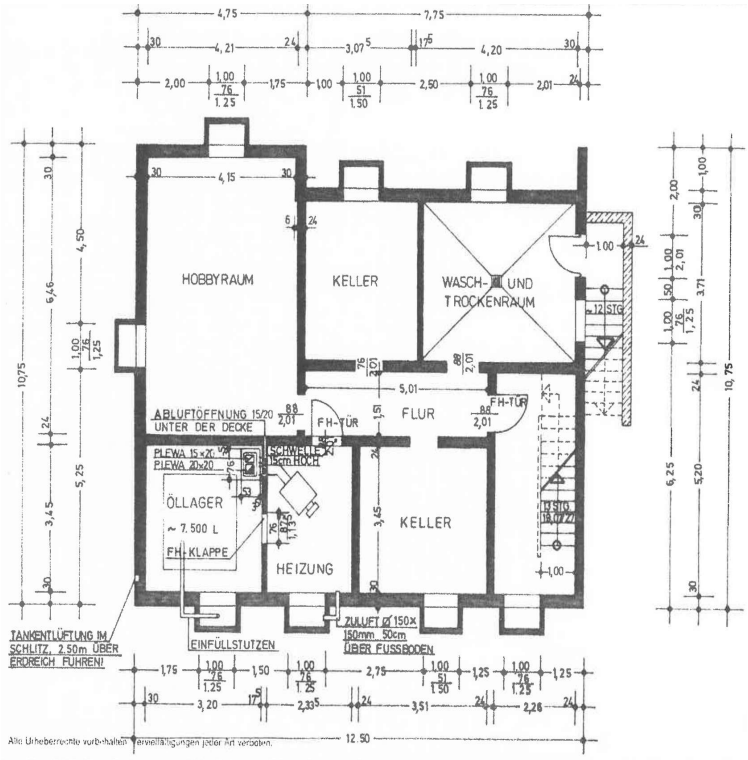
e Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.



Alle Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.


WOHNEN
27,01 m²
KINDER
11,24 m²
ELTERN
15,58 m²
FLUR
7,34 m²
GARD.
1,8 m²
ABST.
1,00 m²
KÜCHE
8,17 m²
BAD
4,7 m²
WC
1,38 m²
HN
ESSEN
10,66 m²
SCHUTZ FÜR DIE TANKENTLÜFTUNG SIEHE KELLERGESCHOSS!
12,50
Alle Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.


LIEGENDE DACHFENSTER
KIND
8,64 m²
Kinder
13,37 m²
WOHNEN
29,59 m²
FIRSTLINIE
FLUR
7,34 m²
BALKON
3,36 m²
ESSECKE
WC
BAD
4,92 m²
EINSTIEGSLUKE
ABSTELLRAUM
0,81 m²
LIEGENDE DACHFENSTER
LIEGENDE DACHFENSTER
12,50
Alle Urheberrechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeder Art verboten.


HOBBYRAUM
KELLER
WASCH- UND TROCKENRAUM
FLUR
FH-TÜR
ABLUFTÖFFNUNG 15/20 UNTER DER DECKE
PLEWA 15x20
PLEWA 20x20
ÖLLAGER
~ 7.500 L
FH-KLAPPE
HEIZUNG
KELLER
TANKENTLÜFTUNG IM SCHLITZ, 2,50m ÜBER ERDREICH FÜHREN!
EINFÜLLSTUTZEN
ZULUFT Ø 150x 150mm 50cm ÜBER FUSSBODEN
Alle Urheberrechte vorbehalten Vervielfältigungen jeder Art verboten.