



Objektnummer Haus Nr. 2

Emmendingen - Ihr neues Zuhause in Mundingen: Doppelhaushälften mit Garten und Terrasse

Eckdaten

Wohnfläche	*134,9 m²*
Grundstücksfläche	*193,4 m²*
Anzahl Zimmer	*5,0*
Anzahl Schlafzimmer	*4,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Zustand	*ERSTBEZUG*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Wanne, Dusche, Fenster*
Bodenart	*Parkett, Fliesen*
Heizungsart	*Fussboden*
Befeuerung	*Luftwärmepumpe*
Stellplatzart	*Freiplatz*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	*Luftwärmepumpe*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Doppelhaushälften entstehen in der Christian-Herbst-Straße in Mundingen, einem familienfreundlichen Ortsteil von Emmendingen. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an die Stadt Emmendingen, Freiburg sowie die gesamte Rheinebene.

Einkauf & Versorgung
-Supermärkte (Edeka, Lidl, Rewe in Emmendingen): ca. 5–7 Minuten mit dem Auto
-Bäcker & Metzgerei in Mundingen: ca. 5–10 Gehminuten
-Apotheken und Drogeriemärkte (dm, Rossmann) in Emmendingen: ca. 6 Minuten mit dem Auto

-Ärzte verschiedener Fachrichtungen: 5–10 Minuten mit dem Auto erreichbar

Bildung & Betreuung
-Kindergarten in Mundingen: ca. 10 Gehminuten
-Grundschule: ca. 10–12 Gehminuten
-Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, berufliche Schulen) in Emmendingen: ca. 7 Minuten mit dem Auto / 15 Minuten mit dem Fahrrad

Mobilität
-Bushaltestelle Mundingen: ca. 5 Gehminuten
-Bahnhof Emmendingen (mit direkter Anbindung nach Freiburg, Offenburg und Basel): ca. 7 Minuten mit dem Auto / 15 Minuten mit dem Fahrrad
-Autobahn A5 (Anschluss Teningen/Emmendingen): ca. 10 Minuten mit dem Auto
-Flughafen Basel/Mulhouse: ca. 50 Minuten mit dem Auto
-Flughafen Zürich oder Stuttgart: ca. 1,5 Stunden mit dem Auto

Freizeit & Erholung
-Kaiserstuhl: ca. 15 Minuten mit dem Auto
-Schwarzwald (Wander- und Radwege, Wintersportmöglichkeiten): ca. 20 Minuten mit dem Auto
-Europa-Park Rust: ca. 25 Minuten mit dem Auto
-Sportvereine, Schwimmbad und Kulturangebote in Emmendingen: in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Einrichtungen
-Rathaus & Stadtverwaltung Emmendingen: ca. 7 Minuten mit dem Auto
-Postfiliale & Banken: ca. 5–7 Minuten mit dem Auto

Fazit:
Die Christian-Herbst-Straße in Mundingen bietet eine ideale Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und hervorragender Infrastruktur. Alles, was Familien, Berufspendler und Paare benötigen – von Schulen und Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Ärzten, Freizeit- und Kulturangeboten – befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Objektbeschreibung

In der beliebten Wohnlage von Mundingen, in der Christian-Herbst-Straße, entstehen moderne Doppelhaushälften, die höchsten Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energieeffizienz gerecht werden. Die Häuser werden nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und erfüllen zusätzlich den Standard „Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG)“. Damit profitieren Käufer von einer nachhaltigen und zukunftssicheren Bauweise.

Diese Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 134,89 m², verteilt auf drei Etagen. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 193,41 m² und bieten somit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Grundrissgestaltung: ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, mehrere flexibel nutzbare Schlaf- und Arbeitszimmer sowie moderne Tageslichtbäder sorgen für ein behagliches Wohnambiente. Ergänzt wird das Angebot durch Gäste-WC, Abstellräume und eine hochwertige Ausstattung, die von Parkettböden über Fußbodenheizung bis hin zur Videogegensprechanlage reicht.

Dank modernster Haustechnik mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Batteriespeicher ist das Haus nicht nur effizient, sondern auch bestens für die Zukunft aufgestellt. Stellplätze vor den Häusern sowie optional realisierbare Carports mit Dachbegrünung runden das Angebot ab.

Ausstattung

Bauweise & Gebäudehülle
-Massivbauweise mit Kalksandstein-/Betonwänden
-Wärmedämmverbundsystem mit eingefärbtem Kunstharzputz
-Schallschutz gemäß DIN 4109-5 (erhöhte Anforderungen)
-Satteldach mit Gauben, Betondachsteinen und Velux-Dachfenstern

Innenausbau
-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (EG, OG, DG) mit Einzelraumregelung
-Eiche-Mehrschichtparkett in Wohn- und Schlafräumen
-Hochwertige Fliesen (Villeroy & Boch) in Bädern, Küche und Diele
-Malerarbeiten: Raufasertapeten, weiß gestrichen
-Treppenanlage: Stahlkonstruktion mit massiven Eichenstufen

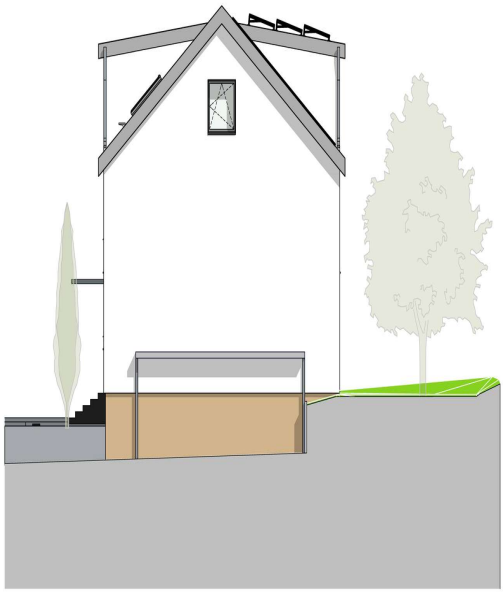
Fenster & Türen
-Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Falzlüfter
-Rollläden (teilweise Aluminium) mit Handkurbelbedienung

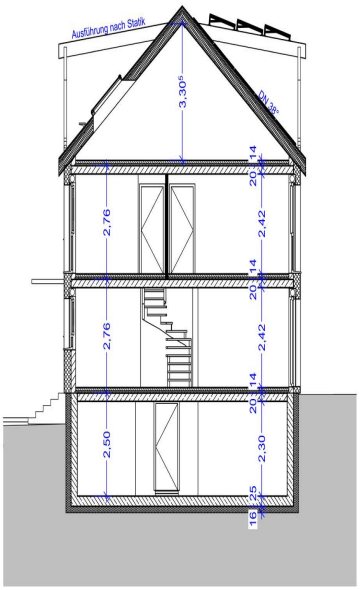
-Eingangstür mit Dreifachverriegelung, Ornamentglas und Edelstahlgriffen
-Innentüren weiß, CPL-beschichtet

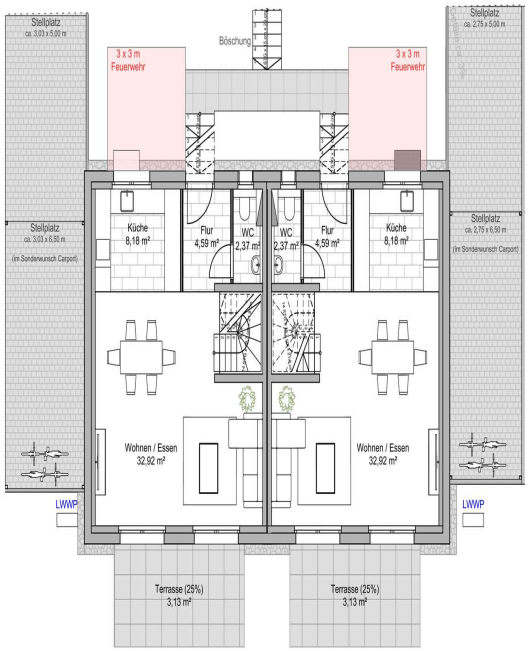
Sanitär & Bäder
-Bad im OG mit Wanne und Dusche
-Gäste-WC im EG, zusätzlich Bad im DG
-Sanitärobjekte von Duravit (Serie D-Code)
-Armaturen von Hansgrohe (Serie Talis E)
-Badewanne & Duschtassen von Kaldewei (Superplan extraflach)

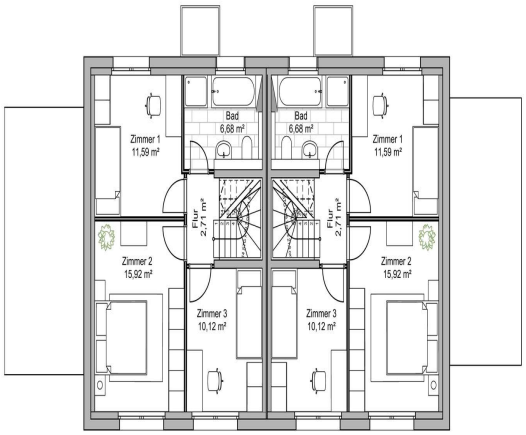
Technik
-Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann/Wolf) mit 175 l Warmwasserspeicher
-Fußbodenheizung + Handtuchheizkörper im Bad
-Dezentrale Lüftungssysteme (z. B. Lunos)
-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (ca. 3–5 kWh)
-Elektroinstallation inkl. Netzwerkverkabelung (CAT 7, RJ 45), TV-Anschluss

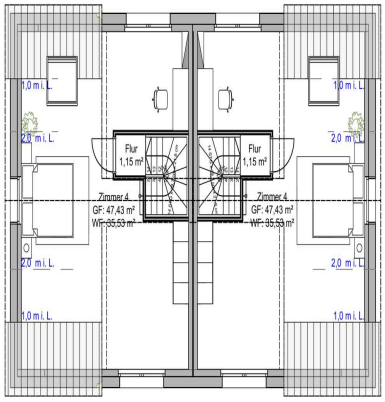
Außenbereich
-Terrasse mit Betonplatten
-Stellplätze mit Ökopflaster (optional Carport mit Dachbegrünung)
-Gartenanteil mit vorbereiteter Pflanzfläche
-Hauszugang in Betonplatten (grau)

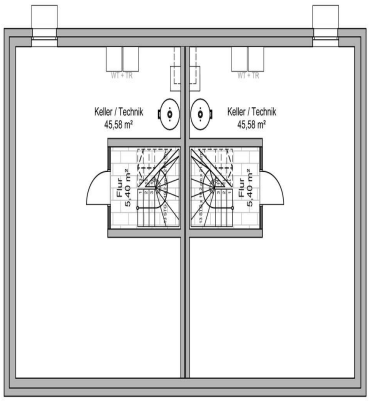



Ausführung nach Statik
3.30²
2.76
2.42
2.76
2.42
2.50
2.30
20
14
16
25


Stellplatz
ca. 3,03 x 5,00 m
Böschung
3 x 3 m
Feuerwehr
3 x 3 m
Feuerwehr
Stellplatz
ca. 2,75 x 5,00 m
Stellplatz
ca. 3,03 x 6,50 m
(im Sonderwunsch Carport)
Küche
8,18 m²
Flur
4,59 m²
WC
2,37 m²
WC
2,37 m²
Flur
4,59 m²
Küche
8,18 m²
Stellplatz
ca. 2,75 x 6,50 m
(im Sonderwunsch Carport)
Wohnen / Essen
32,92 m²
Wohnen / Essen
32,92 m²
LWWP
LWWP
Terrasse (25%)
3,13 m²
Terrasse (25%)
3,13 m²


Zimmer 1
11,59 m²
Bad
6,68 m²
Bad
6,68 m²
Zimmer 1
11,59 m²
Flur
2,71 m²
Flur
2,71 m²
Zimmer 2
15,92 m²
Zimmer 3
10,12 m²
Zimmer 3
10,12 m²
Zimmer 2
15,92 m²


1,0 m i. L.
2,0 m i. L.
Flur
1,15 m²
Zimmer 4
GF: 47,43 m²
WF: 95,53 m²


Keller / Technik
45,58 m²
Flur
5,40 m²