

Charmantes Hofhaus im Kaiserstuhl – großzügig, hell und vielseitig nutzbar



Objekt: MLHV-2024-147 | 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Oberbergen

Objekttyp	Einfamilienhaus	Fenster	Holzfenster
Nutzungsart	Wohnen	Küche	Einbauküche
Vermarktungsart	Kauf	Bauweise	Massiv
Wohnfläche	ca. 160 m ²	Baujahr	1994
Nutzfläche	ca. 66 m ²	Letzte Modernisierung	2019
Gesamtfläche	ca. 226 m ²	Zustand	Gepflegt
Grundstücksgröße	ca. 353 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Anzahl Zimmer	4	Endenergieverbrauch	94,2 kWh/(m ² a)
Kaufpreis	525.000,00 €	wesentlicher	Gas
Käufer-Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)	Energieträger	
Stellplätze	1 Carport	Energieeffizienzklasse	C
Heizungsart	Zentralheizung	Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Beschreibung

Ein Haus, das sich erst auf den zweiten Blick vollständig erschließt

Willkommen in Oberbergen – mitten im Kaiserstuhl, wo Weinberge, Ruhe und Lebensqualität den Alltag prägen. Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet den Charme eines gewachsenen Bestandsgebäudes mit der Großzügigkeit eines ausgebauten Scheunenteils. Von außen angenehm zurückhaltend, öffnet sich das Haus nach innen mit hellen Räumen, besonderer Architektur, offenem Wohngefühl und einem geschützten Innenhof.

Mit ca. 160 m² Wohnfläche, zusätzlicher Nutzfläche und einer durchdachten Raumstruktur eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Käufer, die ein außergewöhnliches Zuhause mit Charakter suchen.

Dieses Einfamilienhaus ist kein Standardobjekt – und genau darin liegt sein Reiz. Der ursprüngliche Charakter wurde durch den Ausbau der Scheune im Jahr 1994 erweitert und schafft heute ein außergewöhnliches Raumgefühl mit viel Licht, Höhe und Offenheit.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit, den Kamin und die besondere Verbindung aus Altbaucharme und ausgebauter Scheunenarchitektur. Küche, Essbereich, Büro- beziehungsweise Zwischenbereiche und die Schlaf- räume bieten flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensmodelle.

Besonders schön ist der geschützte Innenhof: ein privater Außenbereich, der zum Frühstück in der Sonne, zu entspannten Abenden oder zur individuellen Gestaltung einlädt. Die Immobilie ist gepflegt, modernisiert und ohne größeren Sanierungsstau. Kleinere Schönheitsarbeiten wie Malerarbeiten bieten neuen Eigentümern die Möglichkeit, dem Haus den eigenen Stil zu geben.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen!

Diese Immobilie erschließt sich erst vor Ort vollständig – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung Beschreibung

Ca. 160 m² Wohnfläche plus ca. 66 m² Nutzfläche
Ausgebauter Scheunenteil mit großzügigem Wohngefühl
Offene Galerie, sichtbare Holzkonstruktion und viel Licht
Geschützter Innenhof mit Terrasse
Kamin im Wohnbereich
Neuwertiges Bad mit Dusche und Badewanne
Gas-Brennwerttherme von 2019
Energieeffizienzklasse C
Carport-Stellplatz
Ruhige Lage im Weinort Oberbergen

Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich im malerischen Ortsteil Oberbergen, der zur Gemeinde Vogtsburg im Kaiserstuhl gehört. Eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Kaiserstuhls, einem der sonnenreichsten Regionen Deutschlands, bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus Ruhe und Natur sowie Nähe zu wichtigen urbanen Annehmlichkeiten.

Vogtsburg im Kaiserstuhl besticht durch seine malerischen Weinberge, die sanften Hügel und die pittoresken Dörfer, die zum Entspannen und Genießen einladen. Die Region ist bekannt für ihre exzellenten Weine und die hohe Lebensqualität. Oberbergen selbst bietet seinen Bewohnern eine entspannte Dorfgemeinschaft mit einer Vielzahl an örtlichen Veranstaltungen und Festen.

Trotz der ruhigen, dörflichen Atmosphäre sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. In der Nachbarschaft finden Sie charmante Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Darüber hinaus bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung an nahegelegene Städte wie Freiburg im Breisgau, sodass auch berufliche Pendler auf ihre Kosten kommen.

Für Naturliebhaber und Aktivurlauber ist die unmittelbare Umgebung ein Paradies: Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Erkundungstouren durch den Kaiserstuhl und das Rheintal ein. Optimal für alle, die eine hohe Lebensqualität in einer einmaligen Umgebung suchen und dennoch nicht auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten möchten.

Erleben Sie die unvergleichliche Lebensqualität in Vogtsburg im Kaiserstuhl – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Bildergalerie



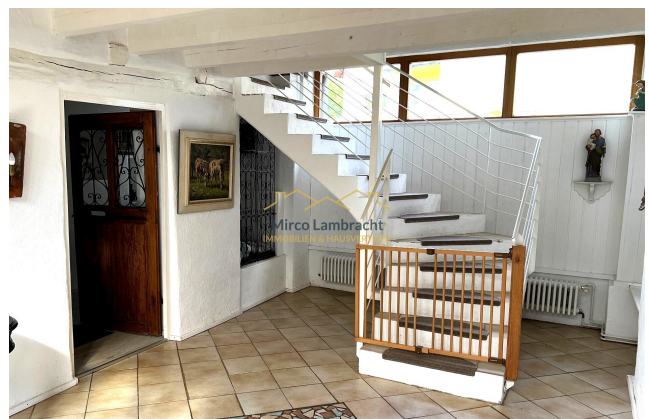
idyllischer Innenhof



Esszimmer



Küche (inkl.)



Aufgang in OG



Aufgang ins OG



eines der Schlafzimmer



Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB



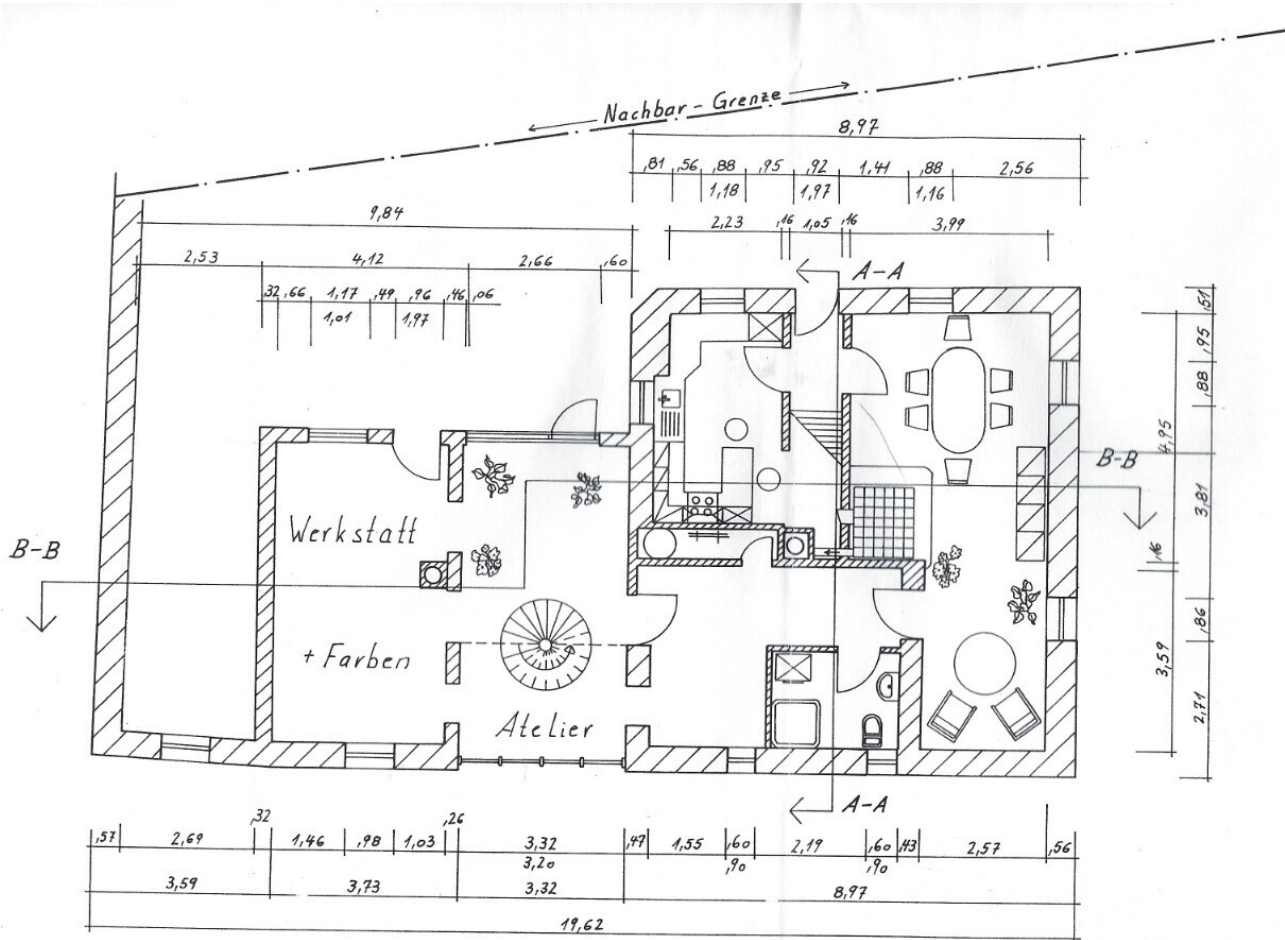
großes Bad mit Dusche und Badenwanne



Außenansicht



Grundriss/e



Grundriss EG



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

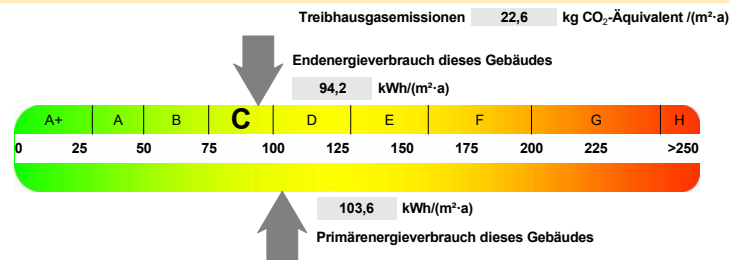
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005350186

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

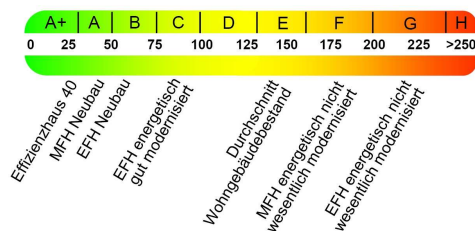
94,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
22.03.2020	23.03.2023	Erdgas E	1,10	45565	11464	34101	1,25

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.6

Ihr Ansprechpartner



Herr Mirco Lambracht
Mirco Lambracht IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB
Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Telefon: 07667 / 94 16 93 - 0

Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

E-Mail: info@lambracht-hausvertrieb.de

Web: www.lambracht-hausvertrieb.de

Rechtshinweis

Dieses Exposé enthält einige rechtlich relevante Hinweise, die in der Immobilienbranche üblich sind.
Hier eine kurze Übersicht und Erklärung der wichtigsten Punkte:

HINWEIS:

Einige Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung dezent optimiert und teilweise beispielhaft möbliert dargestellt. Die tatsächliche Ausstattung kann hiervon abweichen. Maßgeblich ist der Eindruck vor Ort.

VERTRAULICHKEIT

Dieses Exposé ist ausschließlich für den vorgesehenen Empfänger bestimmt. Sämtliche darin enthaltenen Informationen und Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters. Erfolgt aufgrund einer unbefugten Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt ein etwaiger Provisionsanspruch gegenüber dem weitergebenden Empfänger unberührt.

ABWICKLUNG ÜBER DAS MAKLERBÜRO

Alle Verhandlungen sollen über das Büro des Anbieters erfolgen.

Bei Zuwiderhandlung (z. B. eigenmächtigen Kontaktaufnahmen mit dem Eigentümer) behält sich der Anbieter Schadenersatzforderungen in Höhe der entgangenen Provision vor.

PROVISION

(gesetzliche Regelung bei Wohnimmobilien)

Der Maklervertrag mit einem Verbraucher bedarf gemäß § 656a BGB der Textform. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

HAFTUNGSAUSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Maßgeblich und allein rechtsverbindlich ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ZWISCHENVERKAUF UND IRRTUM VORBEHALTEN

Das Angebot ist freibleibend. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

AGB-HINWEIS

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit erkennt der Empfänger die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Anbieters in ihrer jeweils gültigen Fassung an.
Diese sind auf der Website des Anbieters einsehbar.