



SILLER IMMOBILIEN

MUNZINGEN: FLEXIBLES
WOHNDOMIZIL ALS ZWEI- MIT
OPTION ZUM
DREIFAMILIENHAUS

Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590



Ein vielseitig nutzbares Grundstück
lädt dazu ein, nach den eigenen
Vorstellungen gestaltet zu werden ...



– ob als Spielparadies,
Naschgarten oder Erholungsoase.

Objektbeschreibung

Das 1938 errichtete Wohnhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage in Freiburg-Munzingen bietet auf einem großzügigen 505 m² großen Grundstück insgesamt ca. 209 m² Wohnfläche und wird aktuell als Zweifamilienhaus genutzt. Die Immobilie verfügt über eine vielseitige Aufteilung: Im Erd- und Hochparterre befindet sich eine frisch sanierte, 77 m² große 2-Zimmer-Wohnung, die derzeit frei steht. Darüber erstreckt sich eine etwa 132 m² große 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung über das Ober- und Dachgeschoss, die langfristig vermietet ist. Die bisherige Mieterin der Maisonette-Wohnung wird in Kürze in die Erdgeschoss-Wohnung umziehen, sodass die größere Maisonette-Wohnung anschließend frei werden würde.

Das Haus eignet sich durch diese Struktur ideal als Mehrgenerationenhaus oder als Einfamilienhaus für eine Großfamilie sowie als Kapitalanlage.

Das vollunterkellerte Gebäude bietet zusätzlichen Nutzwert durch einen großen Lagerraum mit separatem Zugang, der sich ideal als Hobby- oder Partyraum nutzen lässt, sowie einen Technikraum mit einem 2015 eingebauten Gas-Brennwertgerät für die zentrale Heizung und Warmwasserbereitung. Letzte umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, bei denen auch die Umgestaltung zum Zweifamilienhaus erfolgte, wurden in den späten 1970er und Anfang der 1990er Jahre durchgeführt.



EG: Großzügiger Wohn- und
Essbereich...



in lichtdurchfluteter
Offenheit.

EG: Eingangsbereich



EG: Badezimmer mit Dusche





EG: Zimmer 1



EG: Zimmer 2

LAGEBESCHREIBUNG

Standortbeschreibung

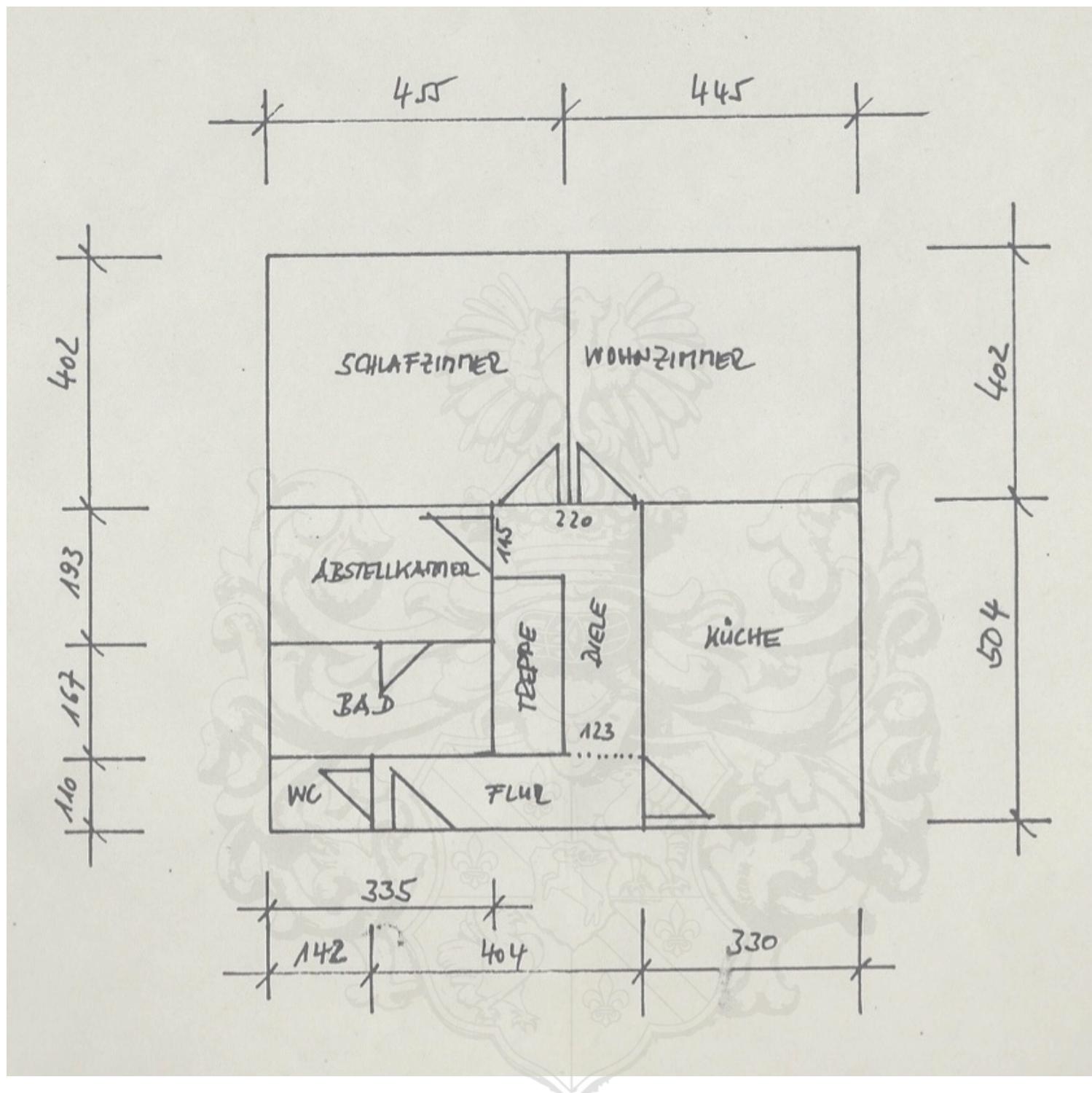
Die Immobilie profitiert von der attraktiven Mikrolage des ruhigen und etablierten Wohngebiets im Herzen von Munzingen. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine Mischung aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie der nahen, dörflich anmutenden Ortsmitte geprägt. Die unschätzbaren Vorteile dieser Lage zeigen sich in der fußläufigen Erschließung aller Alltagswege: In nur 2-3 Gehminuten erreichen Sie die Haltestelle "Munzingen Rathaus", die von mehreren Buslinien (u.a. der Linie 33) angefahren wird und eine direkte Anbindung an den Freiburger Stadtzentrum bietet. Ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt, in ca. 3-5 Minuten, finden Sie mit dem "REWE Getränkemarkt" einen Vollversorger für den täglichen Bedarf, eine Apotheke sowie mehrere Haus- und Fachärzte. Für Familien ist besonders hervorzuheben, dass sowohl der katholische Kindergarten St. Nikolaus als auch die Grundschule Munzingen in nur etwa 5-10 Gehminuten zu erreichen sind.

In der Makroperspektive liegt das Objekt im charmanten, südwestlich gelegenen Stadtteil Freiburg-Munzingen, der für sein intaktes Gemeindeleben und sein eigenes Zentrum bekannt ist. Munzingen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer eigenen Grundschule, Kindergärten, Supermärkten, Gastronomie und einem regen Vereinsleben. Durch die excellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinie 33 Richtung Freiburg Zentrum/Hauptbahnhof) ist der Zugang zur gesamten Innenstadt Freiburgs mit ihrem umfassenden kulturellen, universitären und Einkaufsangebot dennoch schnell und unkompliziert gewährleistet. Gleichzeitig ist man in wenigen Autominuten auf der B31, was exzelle Anschlüsse an das überregionale Straßennetz und die nahegelegenen Naherholungsgebiete des Markgräflerlands und des Dreisamtals schafft. Diese Kombination aus dörflicher Ruhe und urbaner Nähe macht die Lage der Kaplaneigasse 5 zu einem besonders gefragten und familienfreundlichen Wohnstandort.

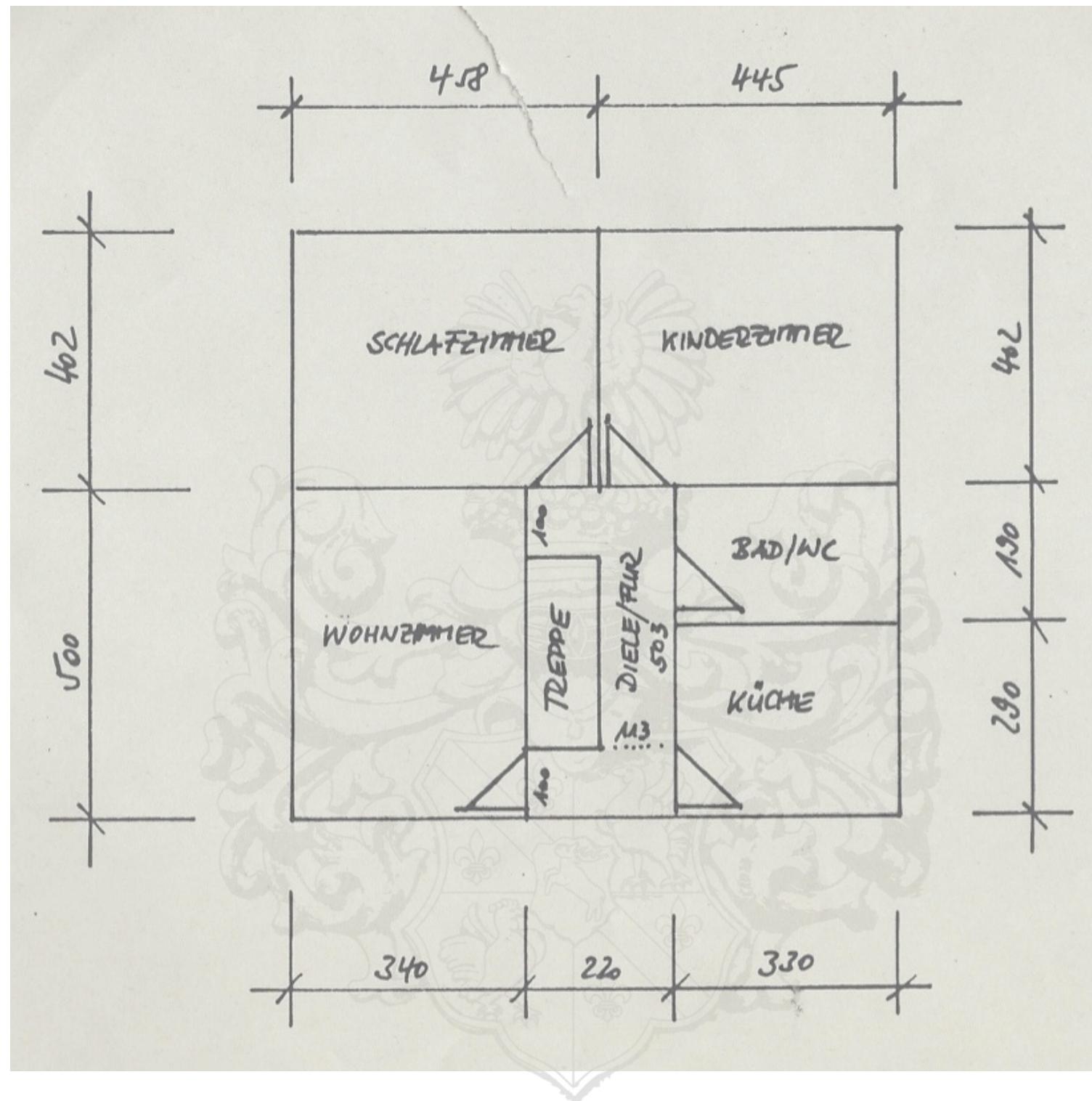
Hinweis: Die angegebenen Gehzeiten sind Schätzungen basierend auf Google Maps und können je nach individuellem Gehtempo leicht variieren.

GRUNDRISS WOHNUNG EG

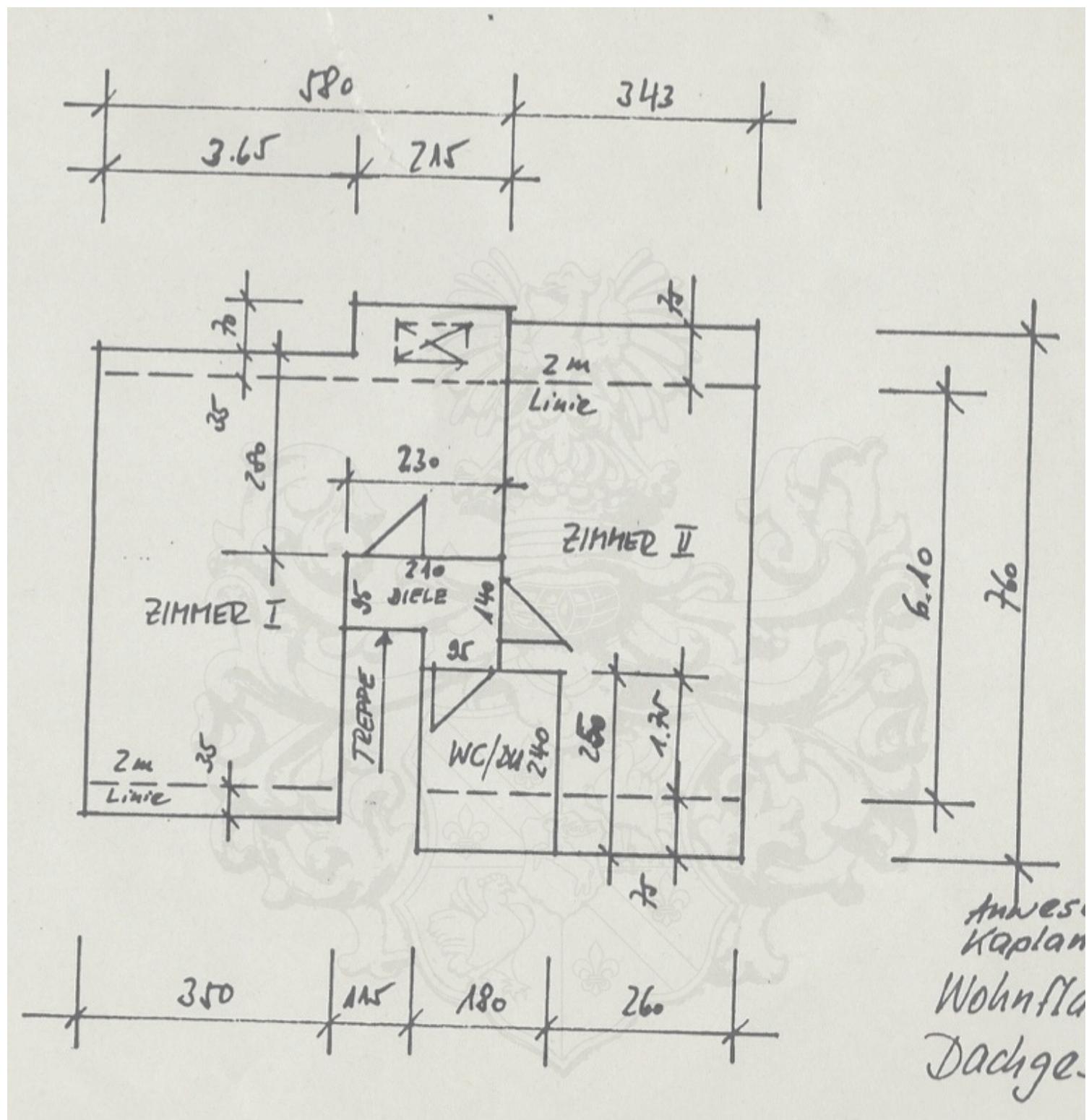
alter Grundriss vor Sanierung



GRUNDRISS WOHNUNG OG



GRUNDRISS WOHNUNG OG



Das Wesentliche im Überblick

Allgemeine Angaben:

- Baujahr: 1938 / Umbau 1970/1990
- Grundstücksfläche: ca. 505 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 209 m²
- Etagen: UG (Kellergeschoss) / EG (Hochparterre: Wohnung 1), OG + DG (5. Zi.-Maisonette-Wohnung)
- Außenflächen: Terrasse und Gartenfläche (möglich)
- Stellplätze: 2 Garagenstellplätze
- Verwaltung: Selbstverwaltung
- Energieversorgung: Gas
- Heizung, Energieträger: Zentralheizung (2015)

Details zur Wohnflächenaufstellung:

Wohnung EG (alter Grundriss! - veränderter Grundriss nach Sanierung)

- Wohnzimmer: 17,9 m²
- Küche 16,6 m²
- Schlafzimmer 18,3 m²
- Abstellkammer 6,5 m²
- Bad 5,6 m²
- WC 1,6 m²
- Diele 6,0 m²
- Flur 4,4 m²

Wohnung OG + DG:

- OG Wohnzimmer 17 m²
- OG Schlafzimmer 18,4 m²
- OG Kinderzimmer 17,9 m²
- OG Bad/WC 6,3 m²
- OG Küche 9,6 m²
- OG Diele, Flur 7,8 m²
- DG Zimmer 28,79 m²
- DG Zimmer 21,7 m²
- DG WC Dusche 3,6 m²
- DG Diele 2,4 m²

Durchgeführte Erneuerungen (Jahreszahlen noch zu ergänzen):

- UG: entkernt 2025
- Zähleranlage gesamtes Haus neu 2025
- EG: Wohnung kernsaniert und fertig gestellt 2025

Provision:

Es fällt eine Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19% Mehrwertsteuer an. Diese ist zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:
Janina Jahn Tel: +49 7633 939 1590



📞 +49 7633 - 9391590

🌐 www.siller-immobilien.com

✉ info@siller-immobilien.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.