



Fronhof 22 in 79346 Endingen am Kaiserstuhl

**Kleines Winzerhaus mit großem Charme –
im Herzen von Endingen am Kaiserstuhl**

WOHNFLÄCHE

Ca. 66 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Ca. 79 m²

ANZAHL ZIMMER

2

KAUFPREIS

298.000 €



Eckdaten der Immobilie

Baujahr / Kernsanierung
1910 / Frühe 2000er-Jahre

Anzahl Schlafzimmer
1, umwandelbar in 2

Nutzfläche
ca. 44 m²

Anzahl Badezimmer / zusätzliches WC
1/1

Stauraum
Schuppen, Speicher, Keller

Außenbereich
Hof

Heizungsart
Pelletofen

Energieeffizienzklasse
liegt zur Besichtigung vor

Keller
Teilunterkellert

Fußbodenart
Fliesen, Parkett, PVC

Bezugsfrei ab
01. Juni 2026

Käuferprovision
3 % zzgl. gesetzl. MwSt.*





Besondere Merkmale der Immobilie

Historischer Altbau mit Schuppen

Geringe Betriebskosten

Gepflegter Zustand mit charmantem Flair

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Kernsanierung frühe 2000er Jahre

Überdachte Abstellfläche + Schuppen

Umweltfreundliche Holzpellettheizung

Innenhof mit Sitzplatz, Pflastersteine

Fliesen, Parkett und PVC

Zentrale Lage im beliebten Touristenort

Heller, großer Schlafbereich

Bahnhof, Gastronomie und Nahversorgung

Charmante Holz-Sprossenfenster (2-Fachv.)
& sichtbare Holzbalken

Vollmöbliert vermietet bis 05/2026 –
danach frei verfügbar



Großzügiger Schlafbereich



Wohn- und Essbereich mit Pelletofen



Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Häuschen im historischen Ortskern von Eendingen am Kaiserstuhl! Liebevoll erhalten, aus dem Jahr 1910 stammend, vereint den authentischen Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort – und das in einer der begehrtesten Lagen des südlichen Kaiserstuhls. Ob als persönlicher Rückzugsort, stilvolles Ferienhaus oder solide Kapitalanlage: Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten inmitten eines intakten historischen Umfelds.

Auf rund 66 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus alles, was es für ein komfortables Leben braucht. Das Grundstück misst ca. 79 m² und ist durchdacht gestaltet – mit einem geschützten Innenhof, der echtes Altstadtflair ausstrahlt. Umrahmt von Pflastersteinen, blühendem Oleander und historischen Mauern entsteht hier eine kleine Oase der Ruhe mitten im städtischen Geschehen.

Ein angrenzender Nebenschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Hobbys. Dort lassen sich auch Waschmaschine, ein weiterer Kühlschrank sowie Haushaltsutensilien praktisch unterbringen. Zwischen Haus und Schuppen befindet sich außerdem eine überdachte Fläche, die sich hervorragend als weitere Sitzmöglichkeit oder zum Abstellen von Fahrrädern eignet. Über dieser Fläche ist zudem ein weiterer, separat zugänglicher Speicher vorhanden. Ein von außen zugänglicher Keller ergänzt das Raumangebot und hält – für das Baujahr des Hauses bemerkenswert – ein relativ trockenes Lager bereit.

Das Gebäude wurde in den ersten Jahren der 2000er umfassend entkernt und saniert. Dabei blieb der ursprüngliche Charme erhalten, wurde jedoch mit moderner Technik und funktionaler Raumaufteilung kombiniert.



Seit 2013 sorgt eine umweltfreundliche Pelletheizung für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die monatlichen Betriebskosten liegen bei Selbstnutzung durch zwei Personen – inklusive Heizung, Strom, Wasser, Internet, Müllentsorgung, etc. – bei rund 200 bis 250 Euro.

Das Erdgeschoss, das über eine Außentreppe erreichbar ist und somit eher einem Hochparterre entspricht, überzeugt durch eine klare Raumstruktur sowie pflegeleichte Fliesen- und PVC-Böden. Es umfasst eine funktionale Küche mit genügend Stauraum, ein helles Wohnzimmer mit gemütlichem Essbereich und einem zentral platzierten Pelletofen sowie ein Badezimmer mit Fenster und Duschbadewanne.

Über eine Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss, welches mit seinem besonderen, wohnlichen Flair begeistert: Warme Holzelemente, sichtbare Balken und großzügige Dachflächenfenster schaffen eine gemütliche Atmosphäre mit viel Tageslicht. Der offene Grundriss strahlt Weite aus und lädt zum Wohlfühlen ein – ob als kreativer Rückzugsort, großzügiges Schlafzimmer oder kombiniertes Arbeiten-und-Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die Raumgröße: Mit etwas Geschick lässt sich das Dachgeschoss problemlos in zwei separate Zimmer unterteilen.

Ein integrierter WC-Bereich, dessen Rohre und Spülbecken erst in den letzten Jahren erneuert wurden, sowie eine praktische Kleidernische fügen sich harmonisch ins Gesamtbild ein und machen die Etage zu einem durchdachten und komfortablen Wohnbereich.

Aktuell ist das Haus bis zum 31. Mai 2026 vollmöbliert zu einer monatlichen Kaltmiete von 870 Euro vermietet. Danach steht es zur freien Verfügung – zur Eigennutzung, als Wochenendrefugium oder zur erneuten Vermietung, etwa auch über Plattformen wie Airbnb. Dank seiner Lage im beliebten Wein- und Ferienort Endingen eignet sich das Objekt hervorragend für touristische Zwecke: Die Stadt ist ganzjährig gut besucht – ob zum Wandern, Radfahren, für Weinverkostungen oder als Ausgangspunkt für Ausflüge nach Freiburg, in den Schwarzwald oder ins benachbarte Elsass.

Ein besonderes Highlight ist der lauschige Innenhof, der mit mediterranem Flair überrascht und das Leben im Freien selbst auf kleinem Raum ermöglicht – ob Frühstück, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend. Dieses Haus erzählt Geschichte und bietet zugleich die Basis für eine moderne Nutzung mit Herz und Verstand.

Dieses Haus ist ein seltener Glücksfall: kompakt, charmant, instand gehalten.



Schöner Platz mit Brunnen im Fronhof



Schuppen



Lagebeschreibung

Inmitten der charmanten Altstadt von Endingen am Kaiserstuhl befindet sich das Objekt Fronhof 22 – eine Adresse mit Charakter, Geschichte und hohem Lebenswert. Die ruhige, aber zentrale Lage in der verkehrsberuhigten Straße bietet unmittelbaren Zugang zu den schönsten Seiten dieser traditionsreichen Wein- und Kulturstadt im südlichen Baden-Württemberg.

Endingen liegt zusammen mit seinen malerischen Winzerdörfern Amoltern, Kiechlinsbergen und Königschaffhausen im nördlichen Kaiserstuhl, einer einzigartigen Vulkanlandschaft zwischen Schwarzwald und Rhein. Das Gebiet zählt zu den sonnenreichsten Regionen Deutschlands – begünstigt durch das milde, fast schon mediterrane Klima und die geschützte Lage im Regenschatten der Vogesen.

Der schöne Katharinenberg, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, erhebt sich südlich der Kernstadt und markiert mit 492,4 Metern über dem mittleren Meeresspiegel den dritthöchsten Punkt des Kaiserstuhls. Die kleine Kapelle auf seiner Spitze (ca. 1h Fußweg) ist nicht nur ein beliebtes Wanderziel, sondern auch ein Wahrzeichen mit Weitblick – buchstäblich wie symbolisch.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Rebhängen, blühenden Streuobstwiesen, dichten Hohlwegen und einzigartigen Naturschutzgebieten wie der Amolterer Heide (ca. 12 Min. Autofahrt) oder dem idyllischen Erletal (ca. 6 Min. Autofahrt). Hier finden Naturliebhaber, Wanderfreunde und Ruhesuchende gleichermaßen ihr Paradies – und das nur wenige Schritte vom urbanen Leben entfernt.



In der Altstadt selbst spürt man den historischen Charme auf Schritt und Tritt: Kopfsteinpflaster, restaurierte Fachwerkfassaden und ein intaktes Ortsbild, das als geschützte Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht.

Zahlreiche Veranstaltungen, Wochenmärkte, Winzerfeste und Kulturangebote lassen den Ort lebendig wirken – ohne seine Bodenständigkeit zu verlieren. Auf dem Marktplatz findet zudem jeden Mittwoch und Samstag ein beliebter Wochenmarkt statt, der mit frischen regionalen Produkten, Blumen und Spezialitäten zum Flanieren und Verweilen einlädt.

Kulinarisch ist Endingen ebenfalls bestens aufgestellt. Zwei besondere Adressen in der fußläufig erreichbaren Hauptstraße sind das renommierte Merkles Restaurant, ausgezeichnet mit einem Michelin-Stern und bekannt für seine moderne, fein abgestimmte Küche auf höchstem Niveau, sowie das charmante Gasthaus „Zum Alten Wagemann“, das mit seinem idyllischen Innenhof unter grünem Blätterdach und rustikalem Flair einen besonderen Ort zum Verweilen bietet. In der direkten Umgebung des Objekts finden sich außerdem zahlreiche Cafés, Weinstuben, Bäckereien und Feinkostläden, die mit regionaler Qualität und herzlicher Atmosphäre überzeugen. Für einen besonderen Ausflug lohnt sich der Weg zu „Mathilde Kaffee + Wein“, etwa 20 Gehminuten durch die Rebenlandschaft entfernt, idyllisch gelegen. Der stilvoll gestaltete Ort bietet eine entspannte Mischung aus ländlichem Charme und zeitgemäßem Genusskonzept. Auf der großzügigen Sonnenterrasse mitten in den Weinbergen lässt sich der Blick ins Grüne bei einem besonders guten Stück Kuchen oder herzhaftem Flammkuchen genießen – begleitet von ausgewählten regionalen Weinen oder Kaffee-Spezialitäten.

Endingen selbst ist zudem Heimat des bekannten Labels „Wein Endingen“, das die hohe Qualität und Vielfalt der örtlichen Winzerinnen und Winzer sichtbar macht. Ob auf dem Wochenmarkt, bei Hoffesten oder in der Vinothek – der Weinbau gehört hier zum Lebensgefühl.

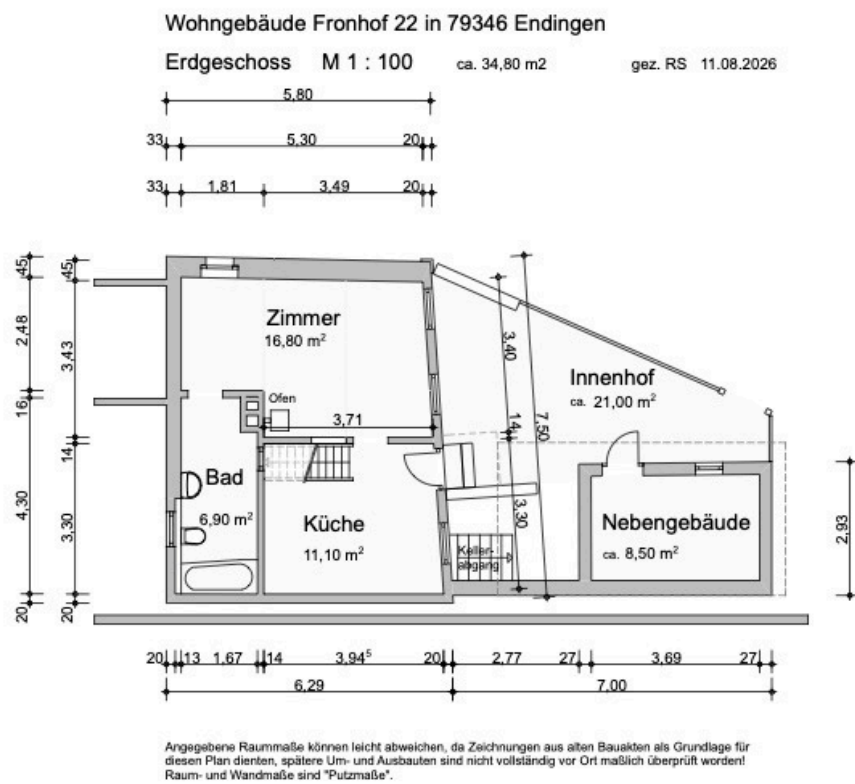
Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die Kaiserstuhlbahn (Bahnhof Endingen) entstehen direkte Verbindungen nach Freiburg, Breisach und Riegel. Die Autobahn A5 (Karlsruhe–Basel) ist in wenigen Minuten erreichbar, was sowohl Pendlern als auch Urlaubern optimale Mobilität bietet.

Trotz der zentralen Lage ist die Umgebung angenehm ruhig – ideal für Menschen, die Wert auf einen harmonischen Lebensrhythmus, kurze Wege und eine natürliche Umgebung legen. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Lidl, Dm sowie zwei Edeka-Filialen der Familie Schwörer – darunter ein kleiner Markt direkt in der Nähe – sind ebenso fußläufig erreichbar wie Ärzte (z. B. Praxiszentrum Endingen), Apotheken, Schulen (Grundschule am Erle, Albert-Schweitzer-Förderschule) und Kitas. Auch zahlreiche Freizeitangebote und Radwege in die umliegende Landschaft beginnen quasi vor der Haustür.

Fronhof 22 steht für urbanes Leben mit historischem Flair – eingebettet in eine der schönsten Weinlandschaften Deutschlands. Hier wohnen Sie im kulturellen Herzen von Endingen und zugleich am Tor zur Natur des Kaiserstuhls. Diese Lage ist so selten wie begehrt.



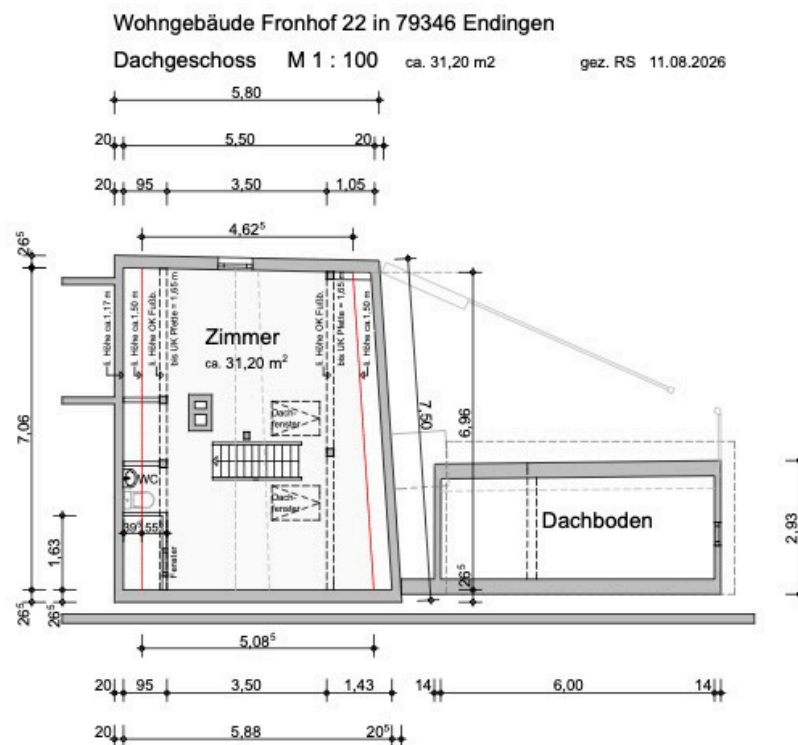
Grundriss Hochparterre



Der Grundriss ist eine Skizze und nicht maßstabsgerecht. Der Grundriss dient als grobe Orientierung. Raumaufteilungen und Möbel können abweichen. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss Dachgeschoss



Der Grundriss ist eine Skizze und nicht maßstabsgerecht. Der Grundriss dient als grobe Orientierung. Raumaufteilungen und Möbel können abweichen. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Haus und Schuppen



Straßenansicht



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich mit Pelletofen und Küche





Gemütlicher Essbereich



Einbauküche und Eingangsbereich



Viel Stauraum





Badezimmer



Duschbadewanne und Fenster





Treppe zum Obergeschoss



Großzügiges Obergeschoss





Schlafmöglichkeit 1



Schlafmöglichkeit 2



Praktische Kleiderische und WC

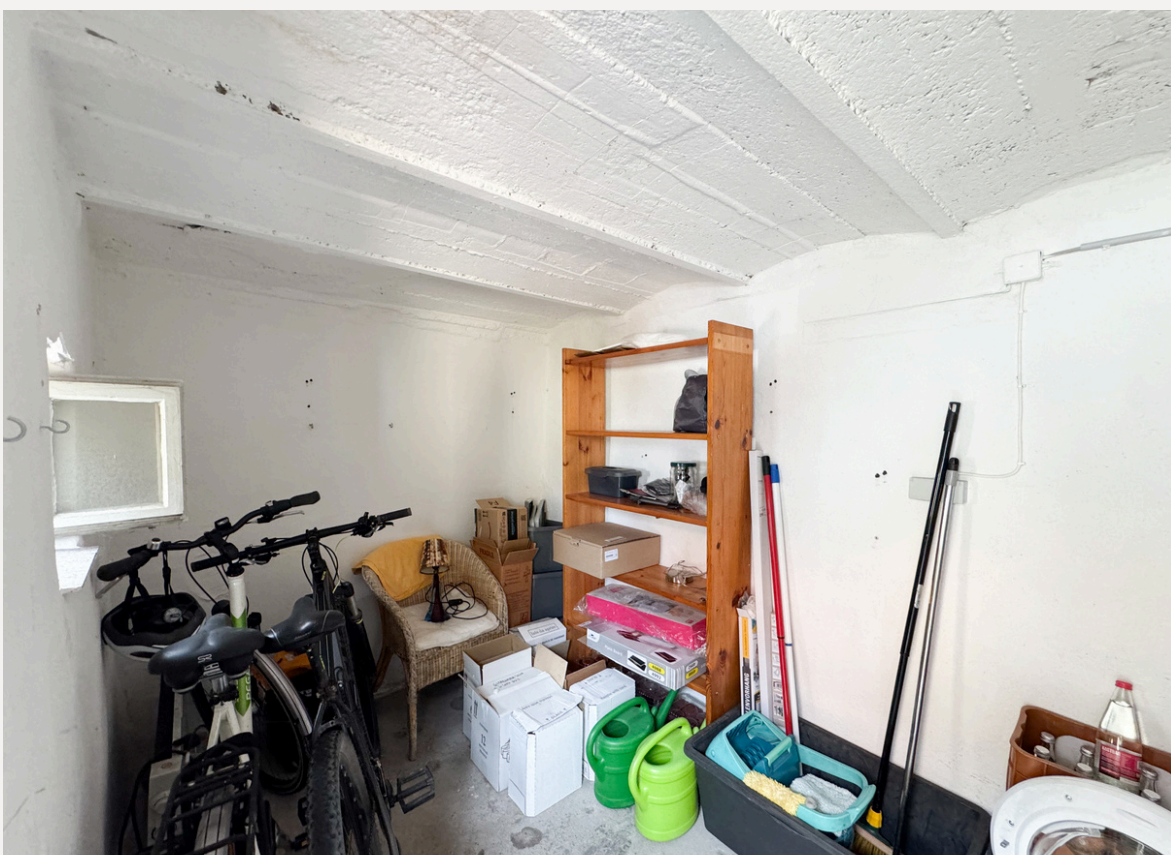


Genügend Platz für Wohnen- und Arbeiten





Schuppen





Brunnen im Fronhof



Direkte Umgebung/ Hauptstraße Endingen



Wunderschöne historische Altstadt



Marktplatz Endingen





Amtlicher Lageplan



Hinweis zur Grundstücksfläche:

Die im Grundbuch aktuell eingetragene Größe des Flurstücks 642/2 beträgt 99 m². Tatsächlich wird jedoch eine Teilfläche von ca. 28 m² dieses Flurstücks seit längerer Zeit durch den angrenzenden Nachbarn genutzt. Eine amtliche Vermessung zur Klärung der genauen Flächenverhältnisse ist noch nicht erfolgt. Der Grundbucheintrag entspricht daher nicht der tatsächlichen Nutzungssituation. Eine entsprechende Korrektur ist vorgesehen. Weitere Informationen hierzu erläutere ich Ihnen gerne persönlich bei einem Besichtigungstermin oder telefonisch.

PAGEL IMMOBILIEN

REAL ESTATE AGENT



*Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail oder Exposé- und- oder Besichtigungsanfrage) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, also insgesamt jeweils 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Pagel Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

KONTAKT

UNTERNEHMEN

Standort Baden Baden

Antonia Teresa Pagel
Geschäftsführerin
Diplom Immobilienfachwirtin

Info@pagelimmobilien.de
+49 172 401 18 56

Rotenbachtalstraße 11
76530 Baden Baden

