

EXPOSÉ

Schluchsee... Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Ferien-/Einfamilienhaus in ruhiger Lage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 79859 Schluchsee
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 80 m²
Nutzfläche (ca.): 7 m²
Grundstücksfläche (ca.): 438 m²
Dachform: Walmdach
Bauweise: Holz

Kaufpreis
€ 278.000,-

Norbert Schwaninger Immobilien

Habsburgerstraße 125 • 79104 Freiburg • Tel.: +49(0)761285024
info@schwaninger-immobilien.de • www.schwaninger-immobilien.de

> Einfamilienhaus
> Schluchsee
> 4 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 233935



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79859 Schluchsee
Baujahr	1980
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	80 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Grundstücksfläche (ca.)	438 m²
Kaufpreis	278.000,- €
Dachform	Walmdach
Bauweise	Holz
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro,Holz
Energieverbrauchskennwert	93 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-06-26
Energieausweis gültig bis	25.06.2036
Energieausweis Jahrgang	2026
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Befeuerung	Elektro, Holz und Hackschnitzel
Kabel / Sat-TV	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

Provision für Verkäufer

3,57 %

Provisionshinweis Die Käuferprovision beträgt 3,57 % einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 233935



In einer der begehrtesten Wohnlagen von Schluchsee befindet sich dieses gepflegte Einfamilien-/Ferienhaus, in einer Höhenlage von rund 1.000 Metern. Diese Immobilie bietet einem nahezu sämtliche Vorzüge des Hochschwarzwaldes - angenehme Temperaturen im Hochsommer, klare Bergluft und Trinkwasser aus geschützten Quellgebieten - in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage, eingebettet in eine malerische Schwarzwaldlandschaft, die keine hundert Schritte vom Grundstück entfernt beginnt.

Der Ortskern, der Bahnhof sowie das Seeufer mit seinen vielfältigen Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten sind zu Fuß bequem in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar. Ob Wandern, Radfahren, Segeln oder Wintersport - die außergewöhnliche Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden touristischen Infrastruktur und macht die Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Dieses gepflegte Haus wurde 1980 auf einem ebenen und liebevoll angelegten Grundstück in ruhiger Wohnlage erstellt. Das in Holzständerbauweise errichtete, eingeschossige Wohnhaus mit flach geneigtem Dach überzeugt durch seine funktionale Architektur, die helle Wohnatmosphäre und den ausgezeichneten Pflegezustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Zimmern, einer offen gestalteten Küche, einem offen gestalteten Kaminzimmer, einem Badezimmer sowie einer großzügigen, transparent überdachten Südterrasse, die den Wohnbereich harmonisch in den Garten erweitert.

In den vergangenen zehn Jahren wurde die Immobilie mit viel Liebe zum Detail nahezu vollständig modernisiert. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten zahlreiche wesentliche Bereiche des Hauses und verleihen der Immobilie heute einen zeitgemäßen, gepflegten Gesamteindruck.

Das ansprechend gestaltete Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet sonnige Aufenthaltsbereiche sowie ausreichend Platz für Erholung und Freizeit. Die Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort, funktionalem Grundriss und attraktivem Grundstück macht dieses Haus sowohl als dauerhaftes Zuhause als auch als hochwertiges Ferienhaus oder Zweitwohnsitz besonders interessant.

Aufgrund der bereits erwähnten Eigenschaften bietet die Immobilie auch sehr gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Ferienvermietung.

Ausstattung:

Das Haus ist an das Telefonnetz, Stromnetz sowie an das Wasser und Abwassernetz angeschlossen. Eine Glasfaserleitung wurde bereits bis ans Grundstück verlegt.

Zwischen 2018 und 2026 wurden im und am Haus Modernisierungsmaßnahmen von über 70.000,- EUR vorgenommen. So

wurden unter anderem die Außenfassade mit der Außendämmung, die Fenster, die Laminatböden, das Badezimmer, die Küche, die Decken und Fußböden, die energieeffizienten Elektroheizungen, der offene Kamin, ein Schwedenofen, die Terrasse mit der Überdachung modernisiert und neu gepflastert sowie die Außenanlagen neu gestaltet und ein Holzschuppen gebaut.

Dank der eingeschossigen Bauweise und der weitgehend ebenen Zugänge eignet sich die Immobilie auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Ein Pkw-Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück. Bei Bedarf und nach Genehmigung könnte zusätzlich ein Carport errichtet werden.

Sonstiges:

Die Immobilie wird von den Eigentümern dauerhaft bewohnt (Erstwohnsitz) und kann nach dem Erwerb von den zukünftigen Eigentümern genutzt werden.

Den Eigentümern gehören zwei Hunde, die sich im Sommer frei auf dem Grundstück bewegen. Aus haftungsrechtlichen Gründen und aus Gründen der Diskretion bitten die Verkäufer um Verständnis, dass das Grundstück ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und nur in Begleitung eines unserer Mitarbeiter betreten werden darf.

Diese Immobilie wird auf Basis eines schriftlichen Alleinauftrags verkauft. Gerne übersenden wir Ihnen auf Anfrage unser Exposé mit weiteren Objektinformationen. Hierzu benötigen wir Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Name, Vorname, Anschrift, Telefon und E-Mailadresse. Einen Besichtigungstermin können Sie ebenfalls gerne mit unserem Büro verabreden.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer, von Behörden oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt weder eine Beschaffensvereinbarung noch eine Garantie oder Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Immobilie dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

HINWEIS ZU VISUALISIERUNGEN UND KI-GESTÜTZTEN DARSTELLUNGEN

Einzelne in diesem Exposé enthaltene Grundrisse, Visualisierungen, Bilder, Ansichten oder sonstige grafische Darstellungen wurden ganz oder teilweise unter Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder bearbeitet. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 233935



Veranschaulichung der Immobilie und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Insbesondere sind dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möblierungen, Bodenbeläge, Außenanlagen, Bepflanzungen, Farben, Proportionen, Maßangaben oder sonstige Ausstattungsmerkmale teilweise symbolisch oder illustrativ dargestellt. Sie stellen keine verbindliche Beschaffenheitsangabe dar und begründen keinerlei Ansprüche.

Sofern Grundrisse enthalten sind, dienen diese ausschließlich der Orientierung. Sie sind nicht zwingend maßstabsgetreu und ersetzen weder Bauzeichnungen noch eine Wohnflächenberechnung oder ein Aufmaß. Für die Richtigkeit der dargestellten Maße, Flächen und Proportionen wird keine Haftung übernommen.

Objektbilder:



Südwestterrasse



Ansicht von Osten



Gartenimpression



Südwestansicht



Hinterm Haus die Freiheit

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 233935



Wohnküche



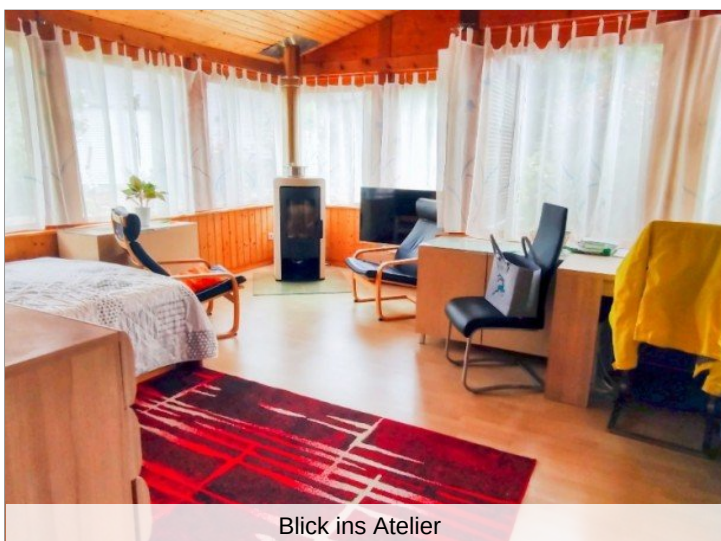
Wohnbereich



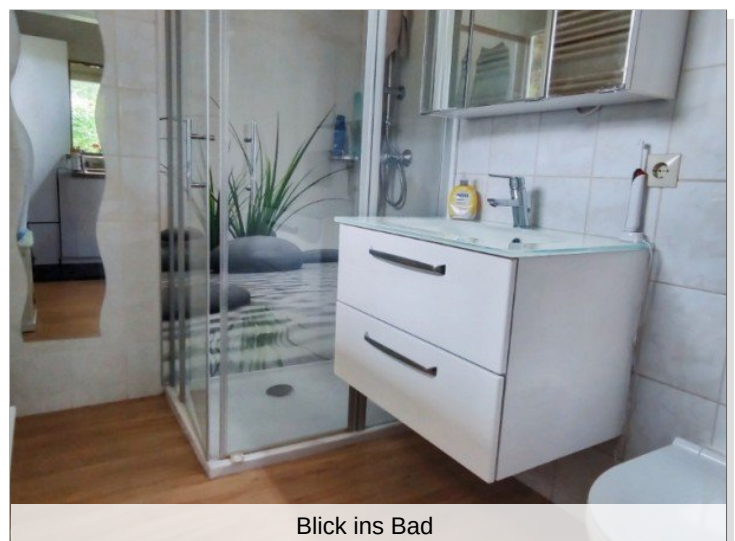
Küche mit Tresen



Blick ins Kaminzimmer



Blick ins Atelier



Blick ins Bad

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 233935



-