

EXPOSÉ

Schluchsee: Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Häuschen in absolut ruhiger Lage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 79859 Schluchsee
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 80 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Grundstücksfläche (ca.): 645 m²
Carport: Anzahl 1
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 298.000,-



> Einfamilienhaus
> Schluchsee
> 4 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 239182



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79859 Schluchsee
Baujahr	1980
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	80 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Grundstücksfläche (ca.)	645 m²
Kaufpreis	298.000,- €
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro,Holz
Energieverbrauchskennwert	83 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-10-02
Energieausweis gültig bis	01.10.2036
Energieausweis Jahrgang	2026
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Heizung	Ofenheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro, Holz und Hackschnitzel
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Das Haus kann ab Januar 2027 bezogen werden
Provision für Käufer	3,57 %
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.

Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Schluchsee befindet sich dieses gepflegte Einfamilien-/Ferienhaus in absolut ruhiger und sonniger Höhenlage von knapp 1.000 Metern. Die Immobilie bietet einem nahezu sämtliche Vorzüge des Hochschwarzwaldes - angenehme Temperaturen im Hochsommer, klare Bergluft und Trinkwasser aus geschützten Quellgebieten - in einer ruhigen und naturnahen Lage, eingebettet in eine malerische Schwarzwaldlandschaft, die unmittelbar am Grundstück 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. Tagsüber verkehren Züge nahezu stündlich nach Freiburg. 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. Weitere Informationen über die Gemeinde Schluchsee finden Sie auf deren Website unter: <https://www.gemeinde-schluchsee.de/>

Das Haus wurde 1980 in Holzständerbauweise auf einem 645 m² großen, leicht terrassierten und liebevoll angelegten Grundstück in absolut ruhiger Wohnlage erstellt. Das eingeschossige Wohnhaus mit flach geneigtem und komplett in hochwertigem Kupfer eingedeckten Walmdach überzeugt durch seine funktionale Architektur, die gemütliche Wohnatmosphäre und den ausgezeichneten Pflegezustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Zimmern, einer hochwertigen Küche, einem offen gestalteten Wohn- und Esszimmer, einem Badezimmer sowie einem auf zwei Seiten voll verglasten Wintergarten, welcher den Wohnbereich harmonisch in den Garten erweitert. Ein separater Nebenraum mit ca. 6 m² Nutzfläche rundet das Raumangebot perfekt ab.

Die im Abschnitt "Ausstattung" näher beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen umfassen zahlreiche wesentliche Bereiche des Hauses und verleihen der Immobilie einen zeitgemäßen, gepflegten Gesamteindruck. Das ansprechend gestaltete Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet sowohl angenehm schattige als auch sonnige Aufenthaltsbereiche mit ausreichend Platz für Erholung und Freizeit. Die Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort, funktionalem Grundriss und attraktivem Grundstück macht dieses Nichtraucherhaus sowohl als dauerhaftes Zuhause als auch als hochwertiges Ferienhaus oder Zweitwohnsitz besonders interessant.

Die ca. 120 m² große, leicht geneigte Dachfläche bietet sich gut für die Installation einer Photovoltaikanlage an.

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

Ausstattung:

Das Haus ist an das Wasser- und Abwassernetz, das Stromnetz und an

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239182



das Telefonnetz angeschlossen. Zwischen 2000 und 2007 wurde das Wohnhaus mit viel Liebe zum Detail für nachweislich rund 95.000,- EUR nahezu vollständig modernisiert. Aus Platzgründen können wir hier nicht alle durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aufzählen. Unter anderem wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- komplett neu aufgebauter Dachstuhl mit Kupfereindeckung
- sämtliche Fenster und die Terrassentüre erneuert (Sicherheits-Isolierverglasung)
- 8 von 10 Rollläden haben mit Elektroantrieb
- Biffar Sicherheitshaustüre
- Parkett- und Fiesenböden
- Elektroinstallationen
- Nachtspeicheröfen
- zwei Kaminöfen (Schwedenöfen)
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmereinbaumöbel
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Wintergarten
- Einbauschränke
- Backhäuschen hinterm Haus
- Carport

Lagebeschreibung:

Das Anwesen liegt inmitten einer reizvollen Berglandschaft, unweit von Schluchsee, Titisee, Feldberg und der wildromantischen Wutachschlucht gelegen. Der Ortsteil ist ein idealer Ausgangspunkt sowohl für viele Winter- und Sommersportarten, als auch für gemütliche Wanderungen. Kulinarisch wird einem hier ebenfalls vieles geboten. Mehr interessante Informationen erhalten Sie unter anderem unter der Webseite: <https://www.lenzkirch.de> 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.

Sonstiges:

Auf schriftliche Anfrage senden wir Ihnen gerne unser Exposé mit weiteren Objektinformationen. Bei Kaufabsicht können Sie mit unserem Büro ebenfalls gerne einen Besichtigungstermin verabreden. Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer weisen wir darauf hin, dass das Betreten des Grundstücks ohne Terminverabredung und nur in Begleitung eines unserer Mitarbeiter gestattet ist.

Die Immobilie wurde von den Eigentümern ausschließlich selbst genutzt

und kann ab Januar 2027 von den neuen Besitzern übernommen werden.

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. Die in hier enthaltene Pläne, sonstige grafische Darstellungen und Fotos wurden ganz oder teilweise unter Einsatz von KI bearbeitet. Sie dienen der besseren Veranschaulichung. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



Die freie Landschaft hinterm Haus



Hauseingang und Backhäuschen

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239182



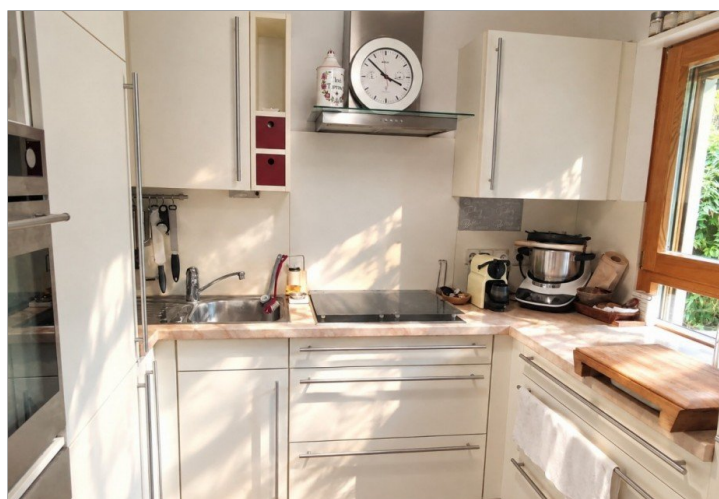
Wohn- Essbereich KI möbliert



Teilansicht vom Bad



Wintergarten Ki möbliert



Teilansicht Küche



Wintergarten leer



Arbeitszimmer

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239182



Wohnbereich



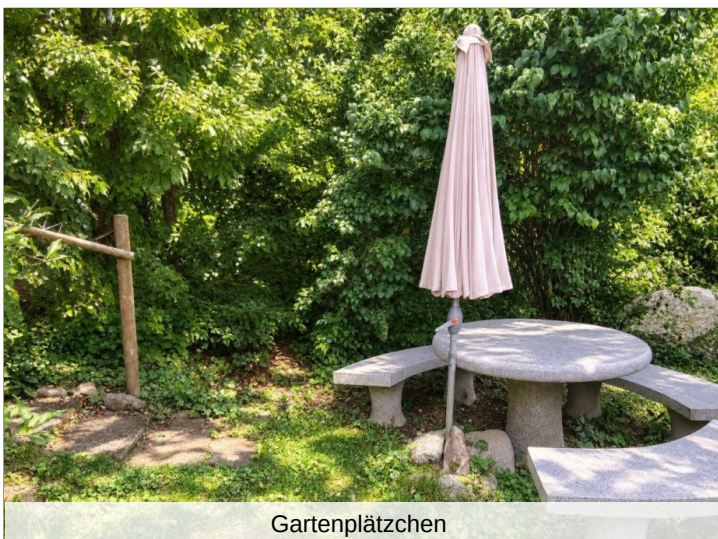
Gartenausgang mit Windfang



Wohnen leer



Wohnen mit Zugang zu Flur u. Küche



Gartenplätzchen



Wohn- Essbereich leer

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239182



das hochwertige Kupferdach



Carport

- > Einfamilienhaus
- > Schluchsee
- > 4 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239182



Grundriss

> 80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 239182

Firmendaten:

Herr Norbert Schwaninger

E-Mail: info@schwaninger-immobilien.de

Email: info@freiburg.ihk.de

Ihre Notizen: