

EXPOSÉ

Titisee: Außergewöhnliches Architektenhaus mit Top- Ausstattung in toller Lage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 79822 Titisee-Neustadt
Baujahr: 2014
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 297 m²
Nutzfläche (ca.): 66 m²
Grundstücksfläche (ca.): 569 m²
Dachform: Satteldach
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis
€ 1,-**

Norbert Schwaninger Immobilien

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

> Einfamilienhaus
> Titisee-Neustadt
> 8 Zimmer

> 297 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 239349



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79822 Titisee-Neustadt - Titisee
Baujahr	2014
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	297 m²
Nutzfläche (ca.)	66 m²
Grundstücksfläche (ca.)	569 m²
Kaufpreis	1,- €
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieverbrauchskennwert	58 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-29
Energieausweis gültig bis	28.08.2036
Energieausweis Jahrgang	2026
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Badezimmer	3
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Pellet
Ausstattung	LUXUS

Objektbeschreibung:

Rollladen	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Provision für Käufer	1,758
Provision für Verkäufer	1,758
Provisionshinweis	KÄUFERPROVISION Die Käuferprovision beträgt 1,5 % zuzüglich 19 % MwSt., insgesamt 1,758 %. Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

> Einfamilienhaus
> Titisee-Neustadt
> 8 Zimmer

> 297 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 239349



Das 2014 erstellte Haus wurde mit einem hohen Anspruch an Architektur, Qualität und Wohnkomfort geplant und umgesetzt. Auf knapp 300 m² Wohnfläche verbindet es moderne Architektur, großzügige Raumverhältnisse und eine sorgfältig ausgewählte, hochwertige Ausstattung.

Die offene Bauweise mit lichtdurchfluteten Räumen prägt den Charakter des gesamten Hauses. Echtholzparkett, Natursteinfliesen und der an drei Seiten verglaste Holzkamin, dessen Flammenspiel aus unterschiedlichen Bereichen sichtbar ist, schaffen eine besondere Atmosphäre und verbinden modernes Design mit Wärme und Behaglichkeit. Das offene Gestaltungskonzept setzt sich über alle Ebenen bis hin zum ausgebauten Dachspitz fort. Moderne Treppen, Geländer aus Edelstahl und Glas sowie offene Lufträume unterstreichen die klare Architektur und sorgen für ein großzügiges Raumgefühl.

Eine Besonderheit ist die separate Einliegerwohnung welche sich auch sehr gut als Büro nutzen lässt, verfügt über einen separaten Eingangsbereich. Es bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästebereich, Homeoffice, für Familienangehörige oder zur Vermietung.

Auch technisch ist das Haus durchdacht ausgestattet. Eine effiziente Pelletheizung in Verbindung mit Solarthermie und Warmwasserspeicher bildet die Grundlage für ein zeitgemäßes Energiekonzept.

Drei großzügige Terrassen, ein Pool und der schön angelegte Garten erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Ausstattung:

Individuelle Planung bis ins Detail!

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte und individuell auf das Haus abgestimmte Planung, die in enger Zusammenarbeit zwischen den Bauherren und dem Architekten entstanden ist.

Von der Raumaufteilung über die technischen Lösungen bis hin zu zahlreichen Ausstattungsdetails wurde großer Wert auf Funktionalität, Langlebigkeit und eine stimmige Gesamtgestaltung gelegt. Viele Elemente wurden bewusst ausgewählt oder individuell geplant und gehen damit über eine klassische Standardausstattung hinaus.

Das Ergebnis ist ein Haus, bei dem Architektur, Technik und Ausstattung konsequent aufeinander abgestimmt wurden. Die sorgfältige Ausführung und zahlreiche durchdachte Details zeigen sich dabei in allen Bereichen des Hauses.

Hier einige Highlights der Ausstattung:

- Offener Wohn- und Essbereich mit dreiseitigem Holzkamin
- Parkettböden im Wohn- und im Musikzimmer (zertifizierter Paraguay-Mahagoni, Cancharana)
- Parkettböden im OG (zertifiziertes Ingwerholz)
- Treppen zum OG und DG (zertifiziertes Honigbaumholz)
- Schieferböden in Küche, Flur und Gäste-WC
- Multimedia Bereich mit Einbuchtung für TV und Sound
- Musikzimmer getrennt vom Wohnzimmer durch Doppelseitige Schiebetüren
- 3 Badezimmer + Gäste-WC
- Wäscheabwurf aus dem OG bis vor die Waschmaschine
- Fußbodenheizung
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Solarthermieanlage mit Warmwasserspeicher, jährlichen Ertrag ca. 5.500-6.000 kWh
- effizienter Pelletheizung
- Smart-Home-System von LOXONE
- Moderne Türklingelanlage mit Kamera und weiteren Funktionen von LOXONE
- Hochwertige Elektroinstallationen mit vielen Möglichkeiten für weiteren Ausbau
- umfassende Gebäude- und Sicherheitstechnik
- Hochwertige Einbauküche mit Gaggenau-Geräten
- große Terrassen und Garten mit Pool
- Doppelgarage mit viel Platz und Zugang über die Umkleide zum Haus und vieles mehr...

Die zahlreichen besonderen Ausstattungsmerkmale und hochwertigen Details dieser Immobilie lassen sich an dieser Stelle nur auszugsweise darstellen.

Lagebeschreibung:

Unverbaubare, ruhige und sonnige Ortsrandlage von Titisee in einem gehobenen und bevorzugten Wohngebiet. Vom Grundstück aus hat man einen freien Blick auf angrenzende Wald- und Wiesenflächen bis hinauf zum Hochfirst. Der Titisee sowie der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Freiburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in etwa 40 Minuten erreichbar. Die Kombination aus unverbaubarer Aussicht, naturnaher Lage und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung zeichnen diesen Standort besonders aus.

Sonstiges:

INTERESSE GEWECKT?

Bei weitergehendem Interesse senden wir Ihnen gerne unser ausführliches Exposé mit weiteren Objektinformationen, den Grundrissen sowie umfangreichem Bildmaterial zu. Wir freuen uns auf Ihre

- > Einfamilienhaus
- > Titisee-Neustadt
- > 8 Zimmer

- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349



Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Die Immobilie steht den neuen Eigentümern auf Wunsch sofort nach Abschluss des Kaufprozesses zur Verfügung und kann ohne längere Wartezeit übernommen und genutzt werden. Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen Eindruck von der Immobilie und ihren Besonderheiten zu verschaffen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer, von Behörden oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir können für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernehmen. Das Exposé dient der unverbindlichen Vorabinformation. Änderungen und Irrtümer sowie ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

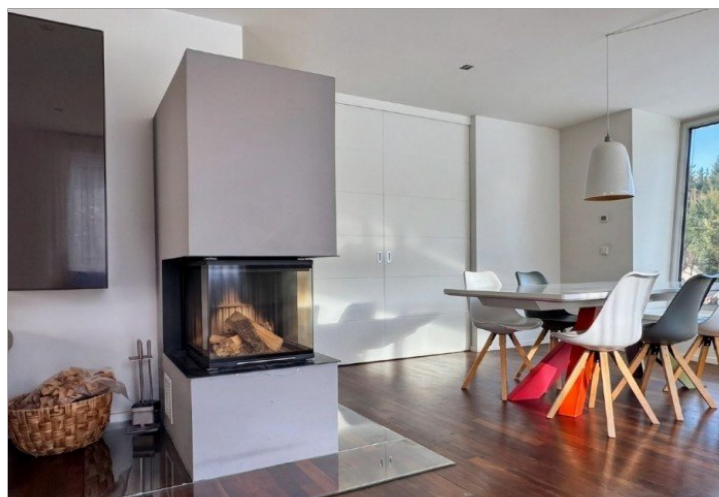
Objektbilder:



Der Pool



Offener Wohn- Essbereich



Essbereich



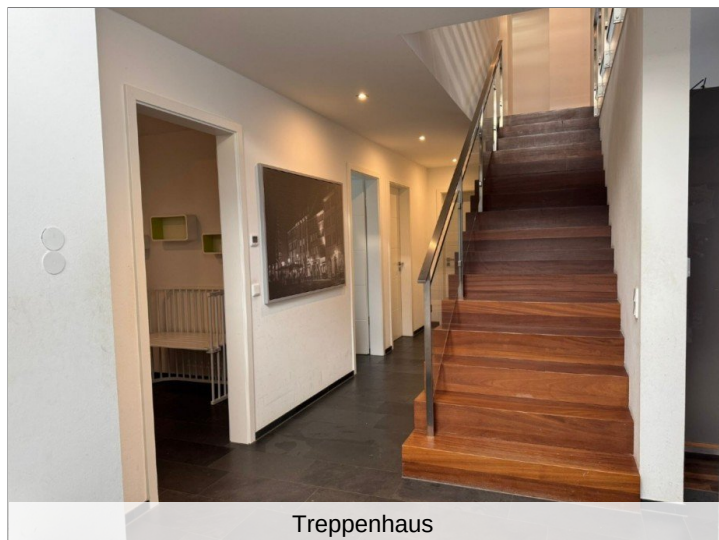
Essbereich mit Panoramafenster

- > Einfamilienhaus
- > Titisee-Neustadt
- > 8 Zimmer

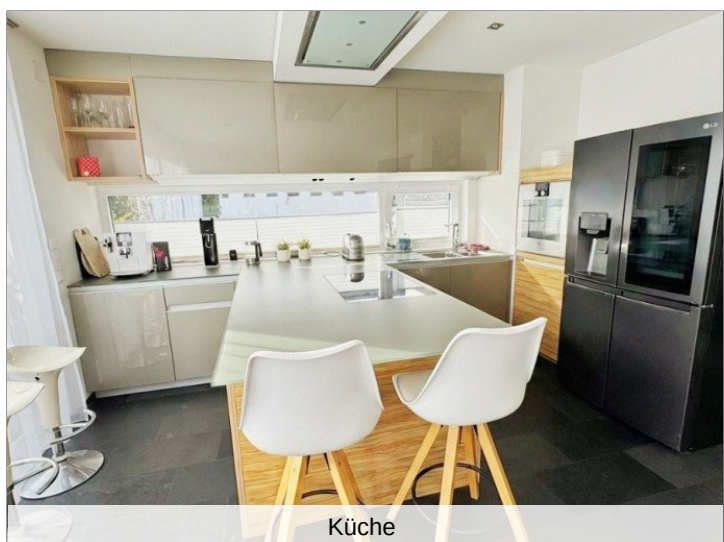
- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349



Küche



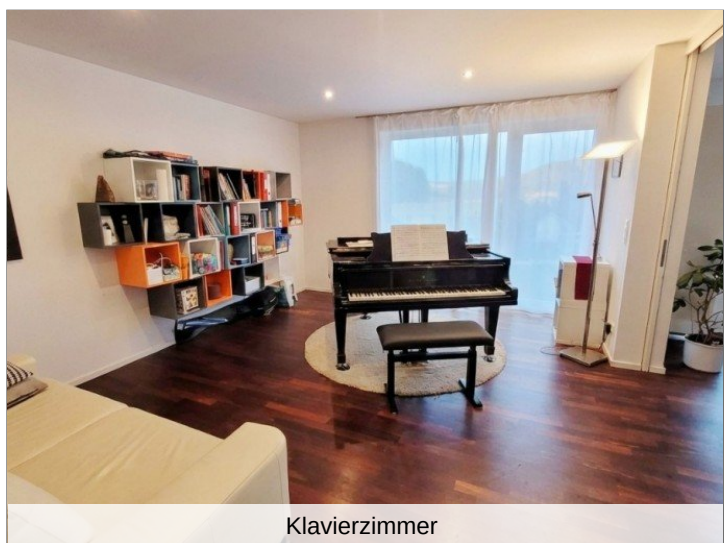
Treppenhaus



Küche



Schlafzimmer



Klavierzimmer



Zimmer im OG

- > Einfamilienhaus
- > Titisee-Neustadt
- > 8 Zimmer

- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349



Schlafzimmer



Bad 2



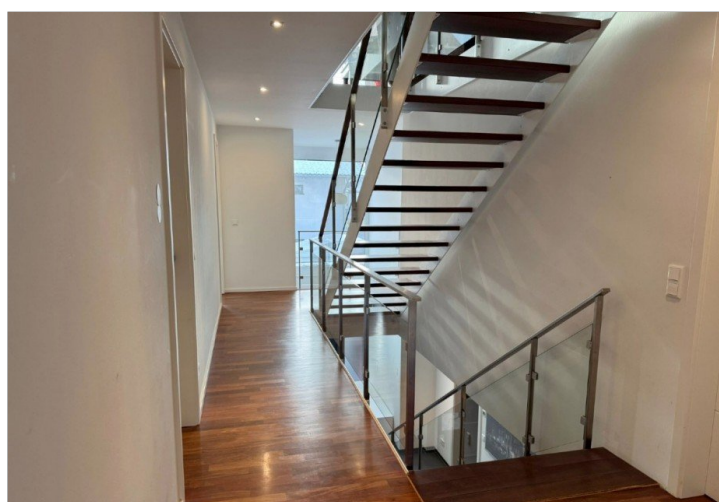
Schlafzimmer



Bad 2



Bad



Treppenhaus

- > Einfamilienhaus
- > Titisee-Neustadt
- > 8 Zimmer

- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349



Einliegerwohnung



Dusche/WC Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Dachspitz



WM mit Wäscheabwurf im UG

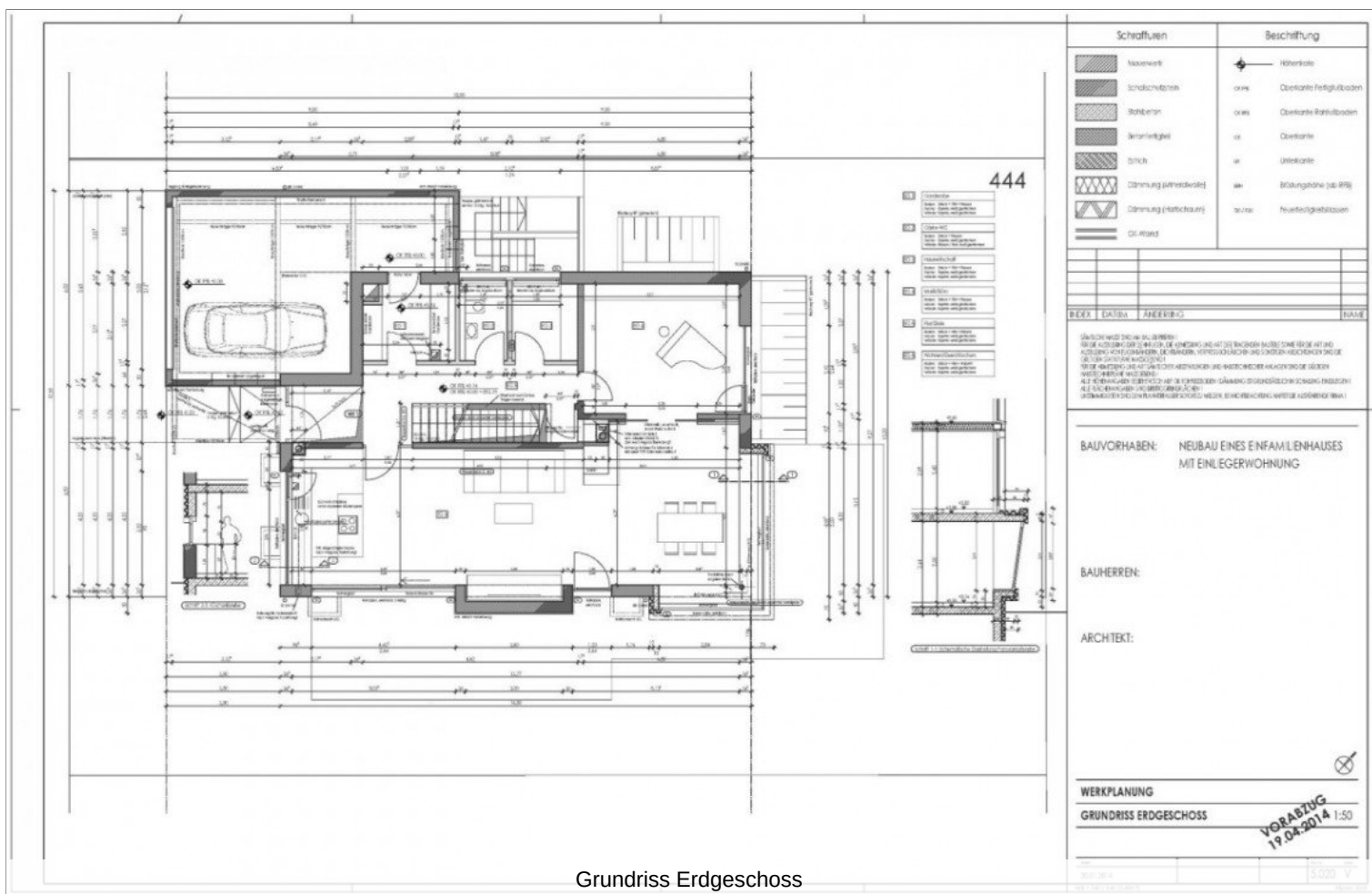
- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349

[illegible]

Grundriss Untergeschoss

- > Einfamilienhaus
- > Titisee-Neustadt
- > 8 Zimmer

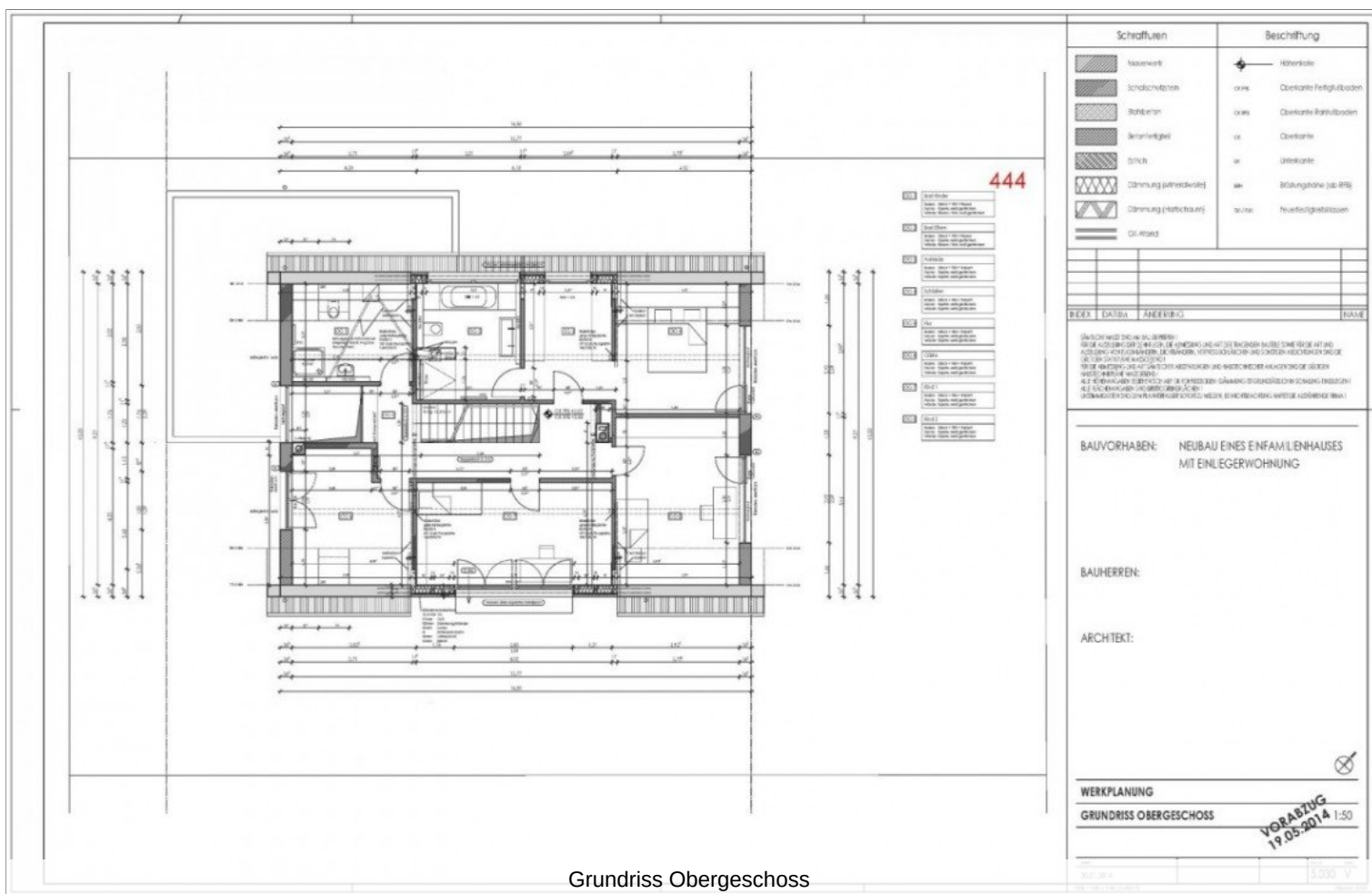
- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349



Grundriss Erdgeschoss

- > Einfamilienhaus
- > Titisee-Neustadt
- > 8 Zimmer

- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349





- > 297 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239349

Firmendaten:

Schwaninger Immobilien e.K.
Habsburgerstraße 125

79104 Freiburg

Tel.: +49 (0) 761 / 285024

Email: info@schwaninger-immobilien.de

Internet: www.schwaninger-immobilien.de

Vertretungsberechtigter:
Norbert Schwaninger

Registergericht: Amtsgericht Freiburg
Bismarckallee 2, 79098 Freiburg
Registernummer: HRA 3917
Tel.: +49 (0) 761 / 2050, Email: Register@AGFreiburg.justiz.bwl.de
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE221975409

Behördliche Zulassung/ Aufsichtsbehörde:
Erlaubnis nach § 34 c GewO
IHK Südlicher Oberrhein,
Bismarckallee 18-20, 79098 Freiburg, Tel.: +49 (0) 761 / 38580,
Email: info@freiburg.ihk.de

Ihre Notizen: