EXPOSÉ

Wohnen und Leben in einer Traumkulisse, inmitten eines gepflegten 13.000 m² großen Parks bei Hinterzarten







ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 79856 Hinterzarten
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 139,83 m²
Hausgeld (ca.): 409,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Garage: ja

Kaufpreis € 499.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hinterzarten
> 5 Zimmer
> 139,83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242256



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	79856 Hinterzarten
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	139,83 m²
Kaufpreis	499.000,- €
Hausgeld (ca.)	409,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	111 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-02-21
Energieausweis gültig bis	20.02.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10,02 m²
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Keller (ca.)	14 m²
Provision für Käufer	3,57 %
Provision für Verkäufer	3,57 %

Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der:die Immobilienmakler:in hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem:der Verkäufer:in in gleicher Höhe abgeschlossen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hinterzarten
> 5 Zimmer
> 139,83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242256



Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen hier die seltene Gelegenheit zum Erwerb einer außergewöhnlichen, nach Süden ausgerichteten Fünfzimmerwohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche. Sie befindet sich in einem stilvollen Landhaus in herrlicher Außenbereichslage auf einem sonnenverwöhnten Hochplateau und bietet unter anderem einen schönen Blick auf Hinterzarten.

Das ausschließlich über eine Privatstraße erreichbare Landhaus ist von einem liebevoll angelegten und gepflegten Park mit einer Fläche von über 13.000 m² umgeben. Ein idyllischer Quellwasserteich mit rund 85 m² bildet dabei einen besonderen Blickfang. Die Immobilie liegt inmitten einer weitgehend unberührten Sommer- und Winterlandschaft und dennoch in angenehmer Nähe zu den touristischen Anziehungspunkten der Region. Der weitläufige Park steht den Wohnungseigentümern zur Verfügung.

Das Ensemble des ehemaligen Schwarzwaldhofes wurde in den 1960er-Jahren in massiver Bauweise neu errichtet. Der Wohnbereich, in dem sich die hier angebotene Wohnung befindet, wurde um das Jahr 2017 zu großen Teilen neu auf- und ausgebaut und mit modernisierter Haustechnik ausgestattet.

Die helle und großzügig geschnittene Wohnung befindet sich in der Beletage und ist vom Hauseingang über lediglich fünf Treppenstufen bequem erreichbar. Zum Be- und Entladen kann direkt bis vor die Haustür gefahren werden. Die Wohnung verfügt über fünf unterschiedlich große Zimmer, ein Badezimmer, eine separate Gästedusche, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen ca. 11 m² großen Südbalkon. Von der Wohnung aus eröffnen sich herrliche Ausblicke auf die umliegende Landschaft bis hinüber nach Hinterzarten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 42 m² große, nach Süden ausgerichtete Wohn- und Essbereich. Ein Schwedenofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Die offen gestaltete und hochwertig ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Der direkt zugängliche Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Platz, um die sonnige Lage und den Ausblick zu genießen.

Anhand der beigefügten Objektfotos und des Wohnungsgrundrisses können Sie sich bereits einen ersten Eindruck von dieser besonderen Immobilie verschaffen.

Aus Gründen der Diskretion und des Datenschutzes verzichten wir an dieser Stelle bewusst auf die Veröffentlichung weiterer Objektangaben und Ausstattungsdetails.

Gerne senden wir Ihnen auf schriftliche Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Anschrift und Kontaktdaten unser ausführliches Exposé mit sämtlichen wesentlichen Objektangaben und weiteren Details zu.

Einen Besichtigungstermin können Sie gerne mit unserem Büro vereinbaren. Bei konkretem Kaufinteresse stellen wir Ihnen selbstverständlich die vollständigen verkaufsrelevanten Objektunterlagen zur Verfügung.

Ausstattung:

Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, ein ca. 14 m² großer separater Kellerraum, eine Garage, ein Kfz.- Stellplatz sowie ca. 20% Miteigentum am Gesamtgrundstück.

- Das in Massivbauweise erstellte Wohngebäude ist an das öffentliche Stromnetz sowie an das örtliche Abwassernetz angeschlossen.
- Eigenes Quellwasser.
- Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen durch eine 2016 installierte Öl- Zentralheizung.
- Telefon- und Internetanschlüsse sind in der Wohnung vorhanden.
- Eine Glasfaserleitung liegt bereits am Haus.
- Die Fenster und die Balkontüre sind isolierverglast.
- Die Wohnräume haben Parkett bzw. Laminatböden.
- Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken ein WC und einen Waschmaschinenanschluss.
- Eine separate Gästedusche.
- Ein separates Gäste-WC.
- Die Einbauküche ist mit Marken- Elektrogroßgeräten mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine ausgestattet.
- Der Balkon verfügt über einen speziellen, witterungsbeständigen Holzdielenboden.
- Eine Haustür- Gegensprechanlage und der Sicherungskasten befinden sich in der Diele.
- Im Wohnzimmer gibt es einen Schwedenofen mit Außenkamin.
- Zur Wohnung gehören eine separate Garage und ein Kfz.- Stellplatz.
- Zur Wohnung gehört ein eigener Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss in der Waschküche
- Ein weiterer Waschmaschinensnschluss befindet sich im Badezimmer

Lagebeschreibung:

Ein kleines Paradies für alle, die Ruhe, Natur und Erholung schätzen. Trotz der idyllischen Außenbereichslage erreichen Sie die Ortsmitte von Hinterzarten in wenigen Minuten. Sie liegt weniger als 2 km entfernt und bietet eine gute Infrastruktur mit Arztpraxen, Apotheke, Lebensmittelgeschäften, Bäckereien, Metzgerei, Banken, Kindergärten und Schulen.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Mit der Höllentalbahn erreichen Sie Freiburg in etwa 30 Minuten.

Das Strandbad Titisee und das Erlebnisbad "Badeparadies Schwarzwald"

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



befinden sich jeweils nur rund 3,5 km von der Wohnung entfernt. Die Flughäfen Basel und Zürich liegen in einer Entfernung von jeweils etwa 85 km und sind mit dem Auto in rund eineinhalb Stunden erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ob Wandern, Radfahren, Skifahren, Langlaufen, Reiten, Segeln oder Golfen - die Region hält zu jeder Jahreszeit ein abwechslungsreiches Angebot bereit.

Nicht zuletzt kommen auch Genießer auf ihre Kosten: Die Gastronomie des Hochschwarzwaldes bietet eine vielseitige Auswahl an kulinarischen Angeboten und regionalen Spezialitäten.

Weiterführende Informationen über Hinterzarten sowie die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Titisee-Neustadt und Breitnau finden Sie auf den jeweiligen Internetseiten der Gemeinden.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer, von Behörden oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Einzelne in diesem Exposé enthaltene Pläne und sonstige grafische Darstellungen und Fotos wurden teilweise nachbearbeitet. Die grafischen Darstellungn dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Immobilie und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Für die Richtigkeit der dargestellten Maße, Flächen und Proportionen wird keine Haftung übernommen.

Objektbilder:



Das Landhaus im Hintergrund



Heller Wohnraum mit Kaminofen und Küche



Helles Wohnzimmer mit Kamin und Kücheninsel



Helle moderne Küche mit Tresen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

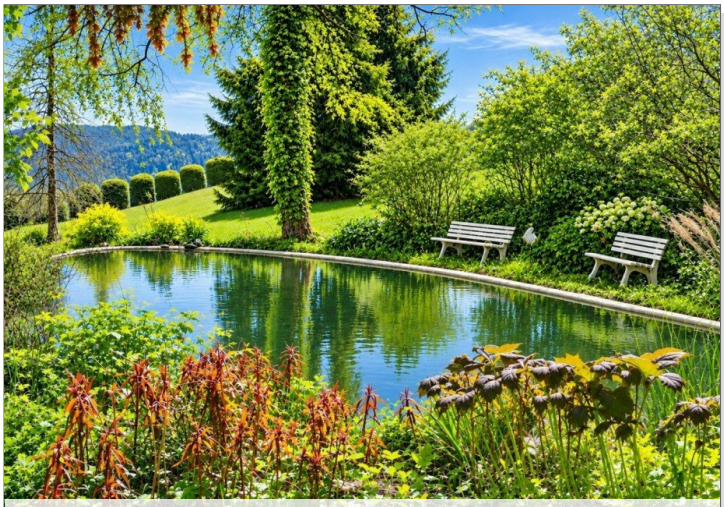
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hinterzarten
> 5 Zimmer
> 139,83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242256





Heller Raum mit Herbstblick und Kronleuchter



Idyllischer Gartenteich mit weißen Bänken



Sonniger Balkon mit Herbstgarten



Sonniges Landhaus im blühenden Garten



Sonniger Frühlingsgarten mit Teich



Ausblick zur Skisprungschanze

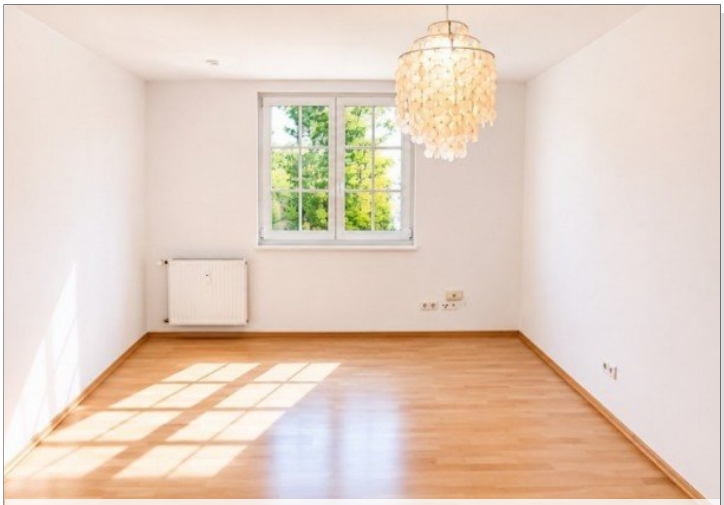
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hinterzarten
> 5 Zimmer
> 139,83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242256





Heller Raum mit Muschel-Kronleuchter



Modernes graues Bad mit Dusche und WC



Modernes Bad mit Naturblick



Heller Flur



Helles modernes Wellness-Badezimmer



Wohnungsausgang in Richtung Haustüre

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hinterzarten
> 5 Zimmer
> 139,83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242256





Gästedusche



Gäste- WC



Gästedusche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hinterzarten
> 5 Zimmer
> 139,83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242256





Wohnungsgrundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hinterzarten
> 5 Zimmer
> 139,83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 242256



Ansprechpartner:

Herr Norbert Schwaninger

Telefon: 0761 / 285024
Mobil: 0160 / 90344867
E-Mail: info@schwaninger-immobilien.de

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026