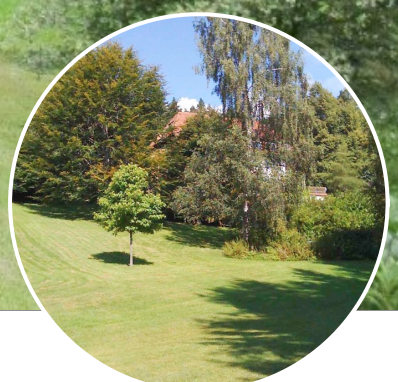


EXPOSÉ

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



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 79856 Hinterzarten
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 113,67 m²
Hausgeld (ca.): 249,- €
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieverbrauchskennwert: 111 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 480.000,-

Norbert Schwaninger Immobilien

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

- > Etagenwohnung
- > Hinterzarten
- > 3 Zimmer

- > 113,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 229234



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	79856 Hinterzarten
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	113,67 m ²
Kaufpreis	480.000,- €
Hausgeld (ca.)	249,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	111 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-02-21
Energieausweis gültig bis	20.02.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	14,36 m ²
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
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.

Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen hier die seltene Gelegenheit zum Erwerb einer bezaubernden, nach Süden hin ausgerichteten Dreizimmerwohnung in einem stilvollen Landhaus, in herrlicher Außenbereichslage auf einem sonnenverwöhnten Hochplateau.

Das Landhaus ist umgeben von einem liebevoll angelegten und gepflegten Park von über 13.000 m² mit einem Teich von etwa 85 m². Es liegt inmitten einer unberührten Sommer- und Winteridylle und doch unweit der touristischen Hotspots.

Die Wohnung ist hochwertig und zeitgemäß ausgestattet. Sie liegt bergseitig mit dem Wohnungseingang im ersten und talseitig nach Süden hin im zweiten Obergeschoss. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, eine 14 m² große Loggia, eine Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Flur. Die Wohnräume und die Loggia bieten herrliche Ausblicke auf die umliegende Landschaft bis hinüber nach Hinterzarten.

Ausstattung:

- 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 Parkettböden.
- Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC.
- Das separate Gäste-WC kann sowohl vom Flur, als auch vom Badezimmer aus erreicht werden.
- Die Einbauküche ist mit Miele- Elektrogroßgeräten mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine ausgestattet.
- Die Loggia verfügt über einen speziellen, witterungsbeständigen Holzdielenboden.
- Eine Haustür- Gegensprechanlage und der Sicherungskasten befinden sich in der Diele.
- Im Wohnzimmer gibt es einen separaten Außenkaminanschluss.
- Zur Wohnung gehören 2 Kfz.- Außenstellplätze und ein ca. 5 m² großer Kellerraum.

Lagebeschreibung:

Ein Paradies für alle, die Ruhe suchen. Trotz allem gelangt man in wenigen Minuten zur Ortsmitte, die nur etwa 1.900 m entfernt ist. Freiburg erreicht man von hier aus mit der Höllentalbahn in etwas 30 Minuten. Unter anderem bietet der Ort Arztpraxen, eine Apotheke, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, eine Fleischerei, Bankdienstleister, Kindergärten und Schulen - um nur einige Beispiele zu nennen.

Das Strandbad Titisee und das "Badeparadies Schwarzwald" liegen beide nur etwa 3.500 m von der Wohnung entfernt.

Die Flughäfen Basel und Zürich liegen jeweils etwa 85 km entfernt und sind mit dem Auto in ca. 1,5 Std. erreichbar.

- > Etagenwohnung
- > Hintergarten
- > 3 Zimmer

- > 113,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 229234



Im direkten Umfeld der Wohnung werden einem eine Vielzahl an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung geboten. Zu den möglichen Aktivitäten zählen unter anderem Wandern, Radfahren, Skifahren, Skilanglauf, Reiten, Segeln und Golfen.

Auch die kulinarischen Angebote der Region sind hervorzuheben und äußerst vielfältig.

Gute Quellen für weitergehende Informationen über Hintergarten und die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Titisee und Breitnau findet man unter anderem auf deren Webseiten.

Sonstiges:

Die Wohnung kann sofort nach Kauf bezogen werden.

Gerne schicken wir Ihnen auf Anfrage unser Exposé mit weiteren Informationen zum Objekt. Gerne können Sie auch einen Termin zur Besichtigung mit unserem Büro ausmachen.

Der Verkauf erfolgt mit schriftlichem Makler- Alleinauftrag. Die hier gemachten Daten und Angaben wurden anhand von Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und/oder Dritten gemacht. Wir übernehmen hierfür keine Haftung und keine Gewähr.

Objektbilder:



Eine kühle Oase



Treppenhaus mit Wohnungseingang



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Wohn-/Esszimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hintergarten
- > 3 Zimmer

- > 113,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 229234



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer



Balkonausgang



Schlafzimmer mit Tür ins Wohnzimmer



Kaminanschluss



Schlafzimmer mit Tür ins Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hintergarten
- > 3 Zimmer

- > 113,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 229234



Blick ins Bad



Gäste-WC mit Tür zur Diele



Bad mit Tür ins Gäste-WC



Gäste-/Arbeitszimmer



Diele Richtung Wohnzimmer



Blick in die Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hintergarten
- > 3 Zimmer

- > 113,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 229234



Die Einbauküche



Backofen und Kühlschrank



Herd mit Dunstabzug



Geschirrspülmaschine

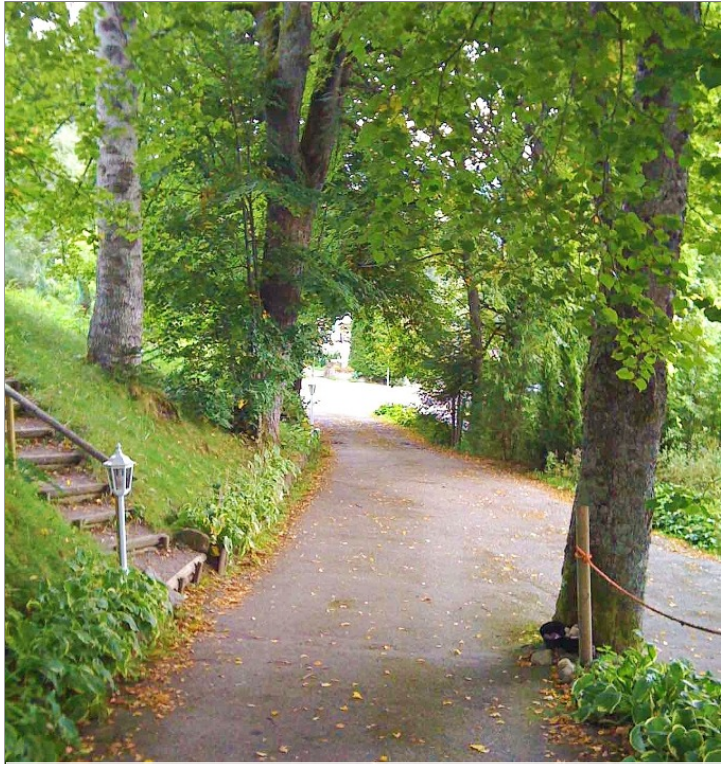


Gartenimpression

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hintergarten
- > 3 Zimmer

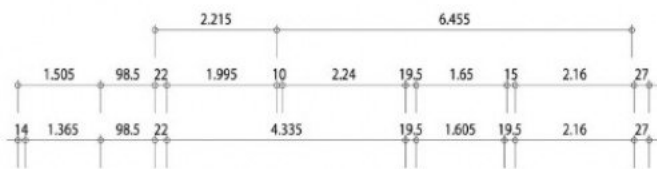
- > 113,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 229234



Der Weg zum Haus

- > Etagenwohnung
- > Hintergarten
- > 3 Zimmer

- > 113,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 229234



Wohnen	25,83 m ²
Essen	16,10 m ²
Zimmer 1	12,04 m ²
Zimmer 2	19,69 m ²
Kochen	10,95 m ²
Diele 1	6,01 m ²
Diele 2	8,12 m ²
Bad	5,74 m ²
WC	2,00 m ²
Loggia 14,36 x 1/2 =	7,18 m ²
Gesamt	113,66 m²

Einrichtungsbeispiel ohne Gewähr für Flächen- und sonstige Angaben



Wohnungsgrundriss

