

Todtnau / Schlechtnau

Schönes Einfamilienhaus in Hanglage und Südterasse

????????? ??????????: 24022073



???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 574 m²

??????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24022073
????????????	ca. 180 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	7
???????????????? ??? ????????????	4
????????????	3
????? ?????????????	1998
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????

????? ???????	595.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??????????????	??????? ????????
???????????????????????? ??????	ca. 114 m ²
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?????????????? ????????????

???????????	?????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????	82.00 kWh/m ² a
??????????????	16.02.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
???????? ???		????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	

??????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



???????? ?????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



???????? ?????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



??????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



???????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



???????? ?????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



??????? ???????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ????????



???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ??????????



???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?? ?????????



??????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in ruhiger Hanglage von Todtnau-Slechtnau. Das 1998 von Schwörer in Holzbauweise errichtete Objekt bietet auf drei Etagen ca. 180 m² Wohnfläche und vereint modernen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine offene Gestaltung und eine tolle Energieeffizienz. Das Wohnen findet auf den oberen beiden lichtdurchfluteten Etagen statt, während das Erdgeschoss primär gewerblich und zur Entspannung genutzt wurde. Die zwei ehemaligen Produktionsräume eignen sich ideal als Home-Office, Atelier oder Kleingewerbe, könnten aber auch aufgrund des separaten Hauseingangs in eine Einliegerwohnung umgewandelt werden. Ebenfalls befinden sich auf dieser Etage das Wellnessbad, der Saunabereich, ein Gäste-WC, eine Abstellkammer sowie der Zugang zur integrierten Garage mit elektrischem Rolltor und einem Carport. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch den Hauswirtschaftsraum mit eigenem Wasseranschluss, angrenzend an den Heizungskeller, wo sich die Gas-Zentralheizung sowie der Warmwasser-Solar-Speicher nebst Wasserstation und Gasanschluss befinden. In das erste Obergeschoss gelangt man entweder über die ansprechende Außentreppe und den Haupteingang zum Wohnbereich oder über die interne Treppe im Flur des Erdgeschosses, unter der sich noch eine kleine Abstellkammer befindet. Der helle und hohe Eingangsbereich des Stockwerks zeichnet sich vor allem durch die offene Raumaufteilung aus. Am Gäste-WC im Flur vorbei gelangt man durch eine verglaste Doppelflügeltür in den Wohn- und Essbereich des Anwesens. Der Wohnbereich ist mit gepflegtem Echtholzparkett ausgestattet, in der großzügigen Wohnküche sowie dem Badezimmer finden sich pflegeleichte Fliesen und in den Schlafzimmern gepflegter Teppichboden. Durch die drei großen, doppelverglasten Holzfenster im Erker fällt viel Licht über den Essbereich bis in die Küche, welche ebenfalls über ein großes Fenster sowie eine moderne Klimaanlage verfügt. Die Küchengeräte stammen von renommierten Herstellern wie Miele, Siemens und AEG und sind voll funktionsfähig. Neben dem Essbereich befindet sich das mit einem Kaminofen ausgestattete Wohnzimmer, welches Zugang zum Wintergarten bietet. Angrenzend befinden sich zwei weitere Zimmer und ein barrierefreies Tageslichtbad mit Dusche und WC. Über das größere der beiden Zimmer sowie durch den Wintergarten gelangt man auf die schöne Terrasse, die den hinteren Teil des Hauses umgibt. Hier befindet sich zudem ein Gartenhaus, das praktische Nutzfläche bietet. Eine im Boden eingelassene Zisterne ergänzt das energieeffiziente Konzept dieser Immobilie. Die zwei großen Wohnräume im Obergeschoss sind mit Teppichboden ausgelegt. Der zum Eingangsbereich offene Raum mit Zugang zum Balkon weist mittig eine beeindruckende Deckenhöhe von über 3 Metern auf. Nebenan liegen ein weiteres Tageslichtbad mit

Dusche, in dem sich auch die Lüftungsanlage des Hauses befindet, sowie ein zusätzliches Schlaf- oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Angebot von drei Außenstellplätzen und einem über das Flurstück laufenden Bächle, sowie einer herrlichen Aussicht in den Schwarzwald. Erleben Sie selbst das Potenzial dieses einzigartigen Objekts. Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung!

??????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

????????????????? ??? ??????????

- Echtholzparkettboden im Wohnbereich
- Fliesen in Bädern, Nutzräumen und Küche
- Frischluftversorgungssystem im gesamten Haus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gasheizung von 1998, Zentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- Karmin (Holz) als zusätzliche Heizmöglichkeit
- Solar auf dem Dach
- Programmierbares Smarthome-System
- Überspannungsschutz
- Starkstromanschluss im Erdgeschoss
- Regenwasser-Zisterne
- Garage mit elektrischen Rolltor
- Carport
- Sauna
- Wellnessbad
- Gartenhaus
- elektrische Markise über dem Glasdach der Terrasse
- 3 Außenstellplätze
- Der Keller und das Erdgeschoss sind in massivbauweise erbaut. Das OG und DG sind holzständerbauweise
- im Jahr 2020 wurde die Fassade fachmännisch gestrichen

??????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

??? ??? ??? ????????????

Todtnau-Slechtnau, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Todtnau, liegt malerisch eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Südschwarzwaldes. Diese reizvolle Lage vereint ländliche Idylle mit einer guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg gelegen, befindet sich Todtnau-Slechtnau etwa 30 Kilometer südöstlich von Freiburg im Breisgau. Eingebettet im Wiesental und umgeben von bewaldeten Hügeln und Bergen, bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung. Die Infrastruktur vor Ort erfüllt die Grundbedürfnisse des täglichen Lebens. Es gibt Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und gastronomische Angebote direkt im Ort. Für weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung ist das nahegelegene Todtnau schnell erreichbar. Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule befinden sich in Schlechtnau, während weiterführende Schulen in Todtnau und der Umgebung zu finden sind. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B317 und öffentliche Busverbindungen gewährleistet. Todtnau-Slechtnau ist ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Die umliegenden Berge und Wälder laden zu Wanderungen und Mountainbike-Touren ein, während Wintersportbegeisterte das nahegelegene Skigebiet Feldberg schätzen werden. Wassersportmöglichkeiten bietet der Schluchsee, der ebenfalls in der Nähe liegt. Kulturelle Angebote finden sich in den umliegenden Städten, wie Freiburg und Basel. Besonders hervorzuheben ist die ruhige, naturnahe Wohnlage, die einen hohen Erholungswert bietet und sich sowohl für Familien, Naturliebhaber als auch für Ruhesuchende eignet. Trotz der touristischen Erschlossenheit bleibt der Ort unberührt und nicht überlaufen. Der Immobilienmarkt in Todtnau-Slechtnau ist stabil und bietet Potenzial für Wertsteigerungen. Diese Lage bietet eine einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit, Ruhe und guter Infrastruktur – perfekt für alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne dabei auf Komfort verzichten zu müssen. Entfernungen welche von Interesse für die Bewohner vor Ort sind: Coasterbahn Hasenhorn 800 m Mehrere Skigebiete im 20 km Umkreis (Feldberg, Wieden/Münstertal) Mehrere Langlaufloipen im 20 km Umkreis Biatlonstrecke am Notschrei Viele Wanderziele in nächster Nähe Freizeitpark: Steinwasenpark 22 km Gastronomie in der Nähe: Steakhaus 50 m, Lamm 300 m, Pizzeria/Tratoria 600 m, Rössle Geschwend 800 m Mehrere Supermärkte (Edeka, Netto, Penny) ca. 1 km“

??????? ????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse
ist C.

???????? ??????????: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Erwinstraße 1 ??????????????
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com