

Todtnau / Schlechtnau

# Schönes Einfamilienhaus in Hanglage und Südterasse

**CODICE OGGETTO: 24022073**



**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24022073
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 114 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

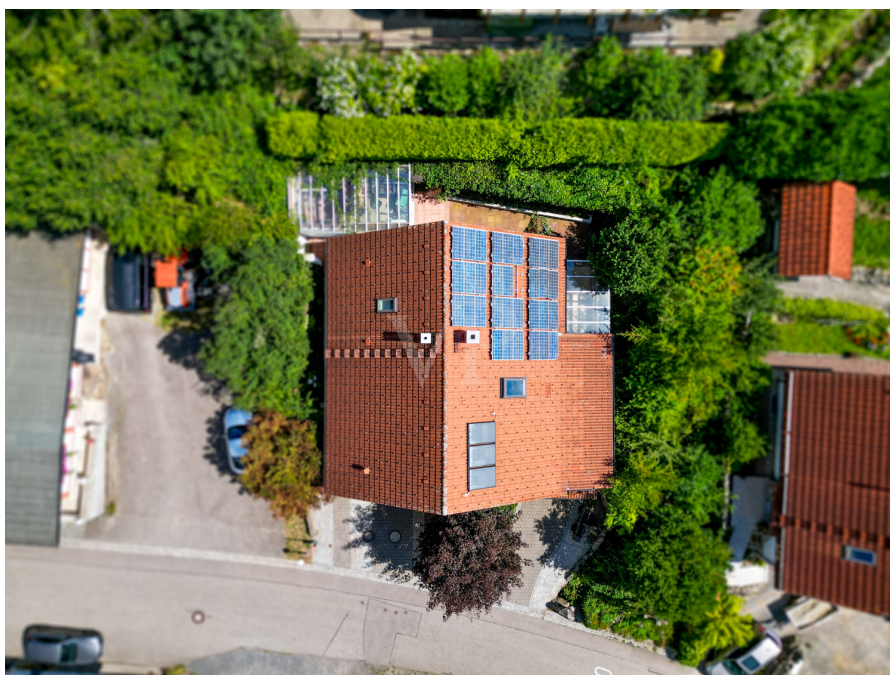
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.02.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





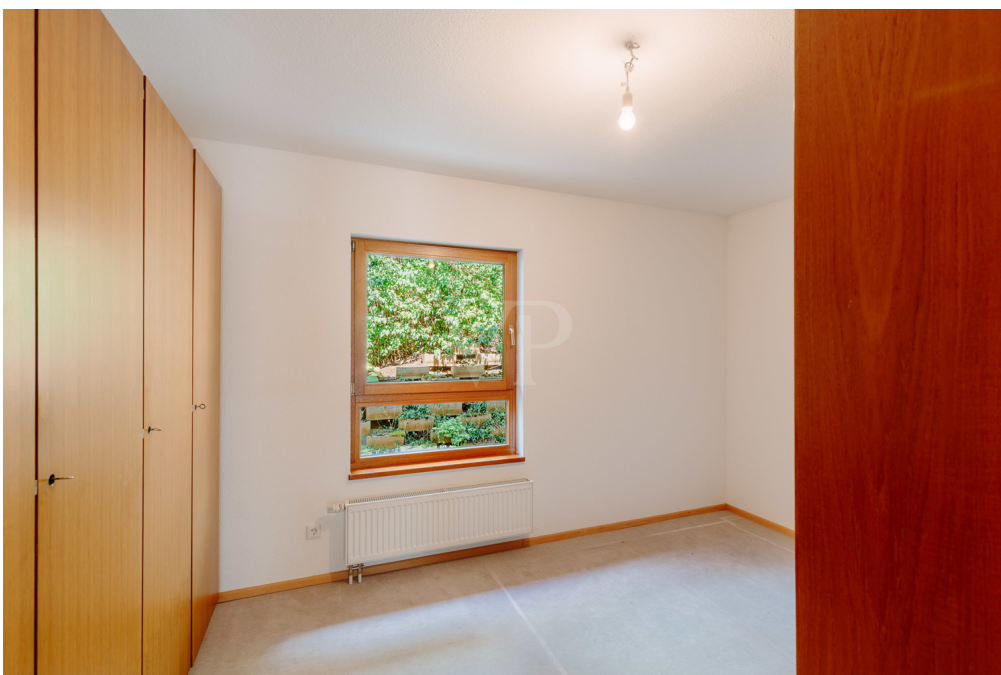
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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. Neben anliegen 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!



**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau**

## Tutto sulla posizione

Todtnau-Schlechnau, 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-Schlechnau 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 Schlechnau, während weiterführende Schulen in Todtnau und der Umgebung zu finden sind. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B317 und öffentliche Busverbindungen gewährleistet. Todtnau-Schlechnau 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-Schlechnau 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/Trattoria 600 m, Rössle Geschwend 800 m Mehrere Supermärkte (Edeka, Netto, Penny) ca. 1 km“



**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)