

Exposé

Terrassenwohnung in Bad Herrenalb

**Komplettsanierte, helle, ruhige, großzügige
Vierzimmerwohnung mit eigenem großem Garten am
Albufer**



Objekt-Nr. **OM-249437**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.295 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernd Kniehl
Mobil: 0162 9392542

Schwimmbadstraße 7
76332 Bad Herrenalb
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	1	Mietsicherheit	4.185 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	130,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	25,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	180 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Komfortwohnung liegt von der Straße aus gesehen im ersten Obergeschoß eines freistehenden, 1961 in massiver Bauweise errichteten Architektenhauses mit zwei Vollgeschossen, Souterrain und Walmdach. Das Gebäude steht auf einem parkähnlichen, 1463 m² großen Grundstück, das unmittelbar an das fließende Gewässer Alb grenzt. Da der bebauete Grundstücksteil zur Alb hin abfällt, liegt die Wohnung zum Garten hin im zweiten Obergeschoß, wo sie an Süd- und Westseite von einer geräumigen Terrasse (von über 30 m² Fläche) umspannt ist. Diese bietet einen herrlichen Panoramablick auf die idyllische Parklandschaft, das Albufer und die sanfte, unverbaute Hügelkulisse im Hintergrund. Der Grundriß der Wohnung ist wohl durchdacht. Vom Treppenhaus aus betritt man die Diele, von der Garderobe und Gäste-WC abgehen und die ins Eßzimmer übergeht. Von dort aus gelangt man in Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Wohnzimmer und Küche. Die Garderobe ist mit dem Tageslichtvollbad und dem Schlafzimmer verbunden. Das geräumige Wohnzimmer und das angenehm große Schlafzimmer sind von der Straße abgewandt, nach Süden ausgerichtet, werden durch große Fensterflächen förmlich mit Tageslicht durchflutet und durch die Terrasse ins Freie hinaus erweitert. Von der offenen Terrasse aus, wo man in der warmen Jahreszeit gerne lange verweilt, gelangt man auch direkt in die Küche, um sich mit Speisen und Getränken zu versorgen. Zur Wohnung gehören ein Dachbodenabteil, eine ebenerdige Einzelgarage, ein Außenstellplatz auf dem Grundstück und ein ans Ufer grenzendes Gartenabteil zur alleinigen Nutzung. Alles in allem ein äußerst gelungenes Wohnambiente für gehobene Ansprüche.

Ausstattung

Die Wohnung wurde kürzlich komplett saniert. Es wurde eine komfortable, maßgefertigte Küche mit Markengeräten eingebaut. Wohn-, Eß-, Schlaf- und Kinder- bzw. Arbeitszimmer wurden mit Vollholzmosaikparkett (Eiche) ausgelegt, die übrigen Räume mit hellgrauen Granitfliesen. Das WC wurde türhoch gefliest. Es wurden hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen der deutschen Qualitätsmarke Grohe eingebaut. Die Fenster sind isolierverglast und mit elektrisch angetriebenen Rolläden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine ölbetriebene Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine hauseigene Satellitenanlage ermöglicht den Empfang hunderter Fernseh- und Radiosender. Eine Breitband-Internetverbindung mit einer Geschwindigkeit von bis zu 1000 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload ist am Standort verfügbar (Vodafone). Die Zugangskontrolle erfolgt über eine moderne Videogegensprechanlage. Die Garage ist beheizt und verfügt über einen eigenen Wasseranschluß. Das Garagentor läßt sich bequem per Fernbedienung steuern. Im Garten steht ein Schuppen, der alle nötigen Gartenutensilien bereithält.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Von Privat, keine Maklerprovision. Die Gartenpflege kann auf Wunsch von einem Gärtner erledigt werden. Die etwas kleinere Gartenwohnung im Untergeschoß wird demnächst ebenfalls frei und kann auch besichtigt werden.

Lage

Das Anwesen liegt an einer verkehrsberuhigten Sackgasse in einer Tempo-30-Zone am südlichen Stadtrand des Kurorts Bad Herrenalb mit Heilquelle — einer Perle im Nordschwarzwald, die sich durch ihre besondere landschaftliche Schönheit und ihren enormen Freizeitwert auszeichnet. Zu allen Jahreszeiten finden Kurgäste, Sportbegeisterte, Naturfreunde und Outdoor-Fans hier Betätigungsmöglichkeiten in Hülle und Fülle. Wellness bieten an das Kurhaus, die Kneipp-Anlage im Klosterbereich, die Siebentäler Therme, die WellnessWelt, die Schönheitsfarm, Mi-Ju-Ma Massagen & Beauty u.v.a. Das beheizte Waldfreibad mit seiner 45 m langen Superrutsche befindet sich 300 m entfernt am Ende der Sackgasse. Der Golfclub Bad Herrenalb verfügt über eine Neun-Loch-Golfanlage. Der Reitverein Rotensol bietet geführte Ausritte, verschiedene Kurse und Unterstellmöglichkeiten für mitgebrachte Pferde. Der Tennis-Club veranstaltet regelmäßig Turniere. Das malerische Umland mit seinen zahlreichen Erlebnispfaden verlockt zum Wandern, Walken, Klettern,

Biken, Ausreiten und Drachenfliegen. Unweit gelegene Skigebiete mit Pisten (Dobel, Mehlskopf) , Skiwanderwegen und Loipen (Gaistal/Talwiese) laden zum Wintersport ein. Das kulturelle Angebot enthält Konzerte im Kurhaus, Freilichtaufführungen des Sommernachtstheaters Freilichtbühne im Klosterviertel, den Wochenmarkt auf dem Rathausplatz und den Kunsthandwerkermarkt. Es gibt verschiedene Kindergärten und eine Grundschule am Ort. Das nächste Gymnasium ist 12 km entfernt in Gernsbach. Karlsruhe liegt ca. 20 km entfernt und ist mit der S-Bahn ohne Umsteigen erreichbar (mit S1 in 38 min zum Hbf). Der Baden Airpark (FKB) ist in ca. 40 min erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder- bzw. Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Eßzimmer



Eßzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Tageslichtvollbad



Tageslichtvollbad

Exposé - Galerie



WC



Diele

Exposé - Galerie



Diele / Gardarobe



Garderobe

Exposé - Galerie



Garderobe



Garderobe



Südterrasse

Exposé - Galerie



Westterrasse



Dachboden

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

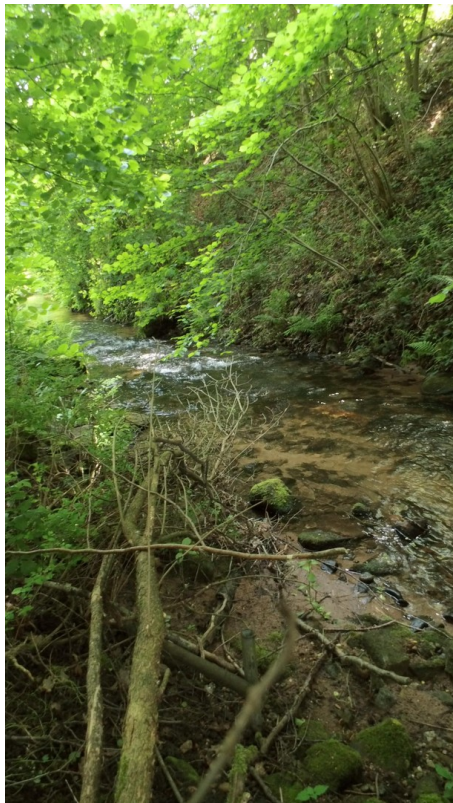


Garten

Exposé - Galerie



Garten



Albufer



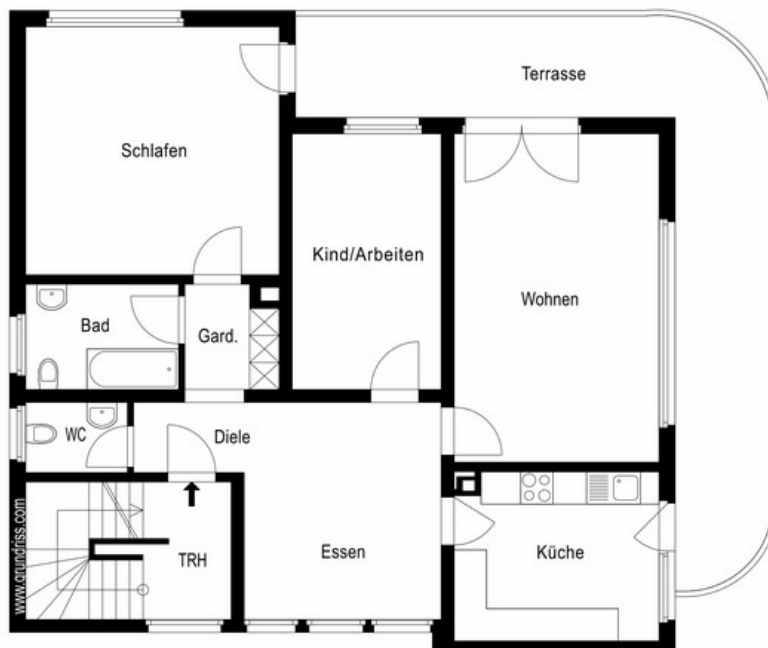
Albufer

Exposé - Galerie



beheizte Garage

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Grundriß