

Exposé

Einfamilienhaus in Gütenbach

Kapitalanlage: Gut vermietetes Einfamilienhaus in traumhafter Schwarzwaldlage.



Objekt-Nr. OM-339352

Einfamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Kern

78148 Gütenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1830	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	12.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	186,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartiges Schwarzwaldhaus mit Charme, modernem Komfort und großem Grundstück

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches, freistehendes Schwarzwaldhaus aus dem Jahr 1830, das über die Jahre hinweg liebevoll gepflegt und umfassend modernisiert wurde.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit 7 Zimmern ausreichend Platz für Familien, Gäste oder vielseitige Nutzungskonzepte.

Wohnfläche: ca. 186 m²

Zimmeranzahl: 7 Zimmer auf drei Etagen

Keller: Voll unterkellert – ideal für Lagerflächen und weitere Nutzungsmöglichkeiten

Badezimmer: 2 moderne Bäder für maximalen Komfort

Küche: Hochwertige Einbauküche (neu in 2021)

Ein gemütlicher Kaminofen im Wohn-/Essbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während die beiden großzügigen Terrassen und ein Balkon atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Schwarzwaldlandschaft bieten.

Energieeffizienz & Technik

Das Haus wurde ab 1977 fortlaufend energetisch optimiert. Moderne Technologien verbinden Nachhaltigkeit mit Kosteneffizienz:

Heizsystem: ETA-Twin-Anlage (Stückholz & Pellets) mit großem Pufferspeicher (erneuert 2017)

Solarthermie: 12 m² thermische Solaranlage unterstützt Warmwasser & Heizung (solarer Anteil ca. 40 %)

Photovoltaik: PV-Anlage (ca. 2 kWp) zur Netzeinspeisung

Fenster: Größtenteils erneuert ab 2007

Besondere Highlights

Ein ehemaliger Heuschopf bietet zusätzliche Nutzfläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Dieser kann z.B. als Atelier oder Lagerraum genutzt werden.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 12.000 m² in Hanglage, einschließlich Biotopflächen mit bestehenden Nutzungsverträgen. Drei Außenstellplätze bieten genügend Raum für Ihre Fahrzeuge.

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss, für die Schneeräumung im Winter sorgt die Kommune, die Wohnung im OG ist als Einliegerwohnung nutzbar.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir verkaufen ausschließlich an Kapitalanleger. Die Mietrendite liegt bei 4,2%.

Aufgrund eines Restnutzungsgutachtens und der daraus entstehenden Abschreibungseffekte ist das Objekt sehr attraktiv für ein Anlagehorizont von rund 15 Jahren.

Lage

Gütenbach liegt im Herzen des Hochschwarzwaldes und bietet eine perfekte Mischung aus Natur und modernem Wohnkomfort. Umgeben von Wäldern, ist die Region ideal für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten. Der nahe Titisee und der Feldberg bieten ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport und Skifahren.

Die Gemeinde verfügt über eine lebendige Gemeinschaft mit zahlreichen Veranstaltungen. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Städte wie Freiburg und Villingen-Schwenningen schnell erreichbar – ideal für alle, die ländliche Ruhe mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Ob als dauerhaftes Zuhause oder als Rückzugsort vom Alltag – dieses einzigartige Schwarzwaldhaus verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und lädt Sie ein, die naturnahe Lebensweise in vollen Zügen zu genießen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gartenblick

Exposé - Galerie



Blick auf die umliegende Natur



Ferienwohnung/Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

Exposé - Galerie



ausgebautes Dachgeschoss



Essbereich im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Winter

Exposé - Galerie



Heizung



Rausgezoomt

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Duschbad EG



Dusche Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

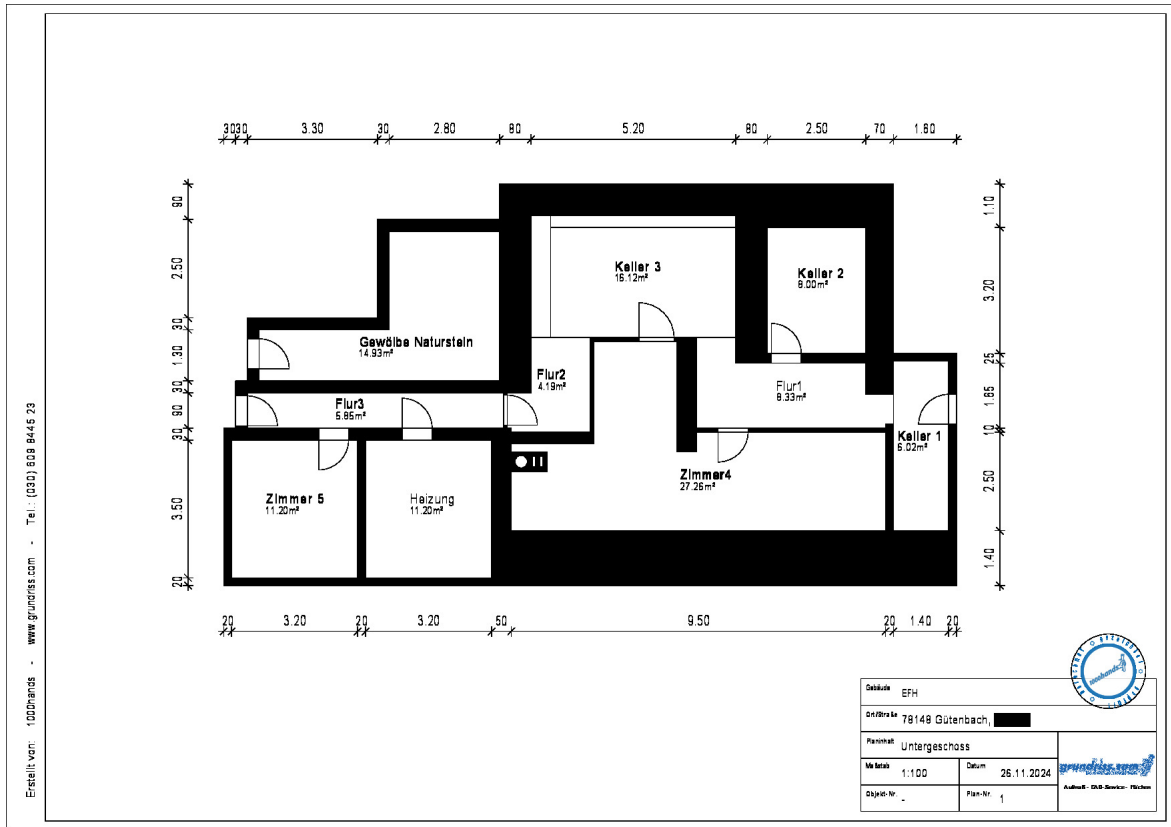


Badezimmer EG



Bad Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

