

Exposé

Zweifamilienhaus in Vöhrenbach

**Modernes, helles und wunderbar vielseitiges Haus in
Vöhrenbach - OT Hammereisenbach**



Objekt-Nr. OM-385022

Zweifamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
MARTIN ERTE

Talblick 2
78147 Vöhrenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	508,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	8,50	Garagen	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nachdem wir beruflich bedingt umgezogen sind, bieten wir unser attraktives und gepflegtes Haus zum Kauf an. Direkt von privat, ohne weitere Maklergebühren.

Ein großer Pluspunkt der Immobilie ist seine flexible Nutzbarkeit:

Dank der beiden separaten Einheiten kann die Immobilie z.B. von zwei Familien bewohnt werden.

Auch die Variante Familie im oberen, größeren Wohnbereich plus Oma & Opa im ebenerdigen und altersgerechten EG ist denkbar.

Eine weitere Option ist die untere Etage als Geschäftsräume zu nutzen und oben zu wohnen.

So hatte meine Frau das große Glück im EG ihrer Selbstständigkeit nachzugehen, während der Rest der Familie oben ganz in der Nähe sein konnte. So wurde die Idee von Leben und Arbeiten unter einem Dach Realität.

Auch die Vermietung der Einheit im EG als Einlieger- oder Ferienwohnung oder als Gewerbeeinheit ist umsetzbar.

Somit lassen sich bequem Mieteinnahmen generieren und eine mögliche Finanzierung unterstützen.

Die unverbaubare Lage des Hauses bietet den einmaligen Charme, stets in die Weite blicken zu können und dank der Süd-West-Ausrichtung die Sonne ungetrübt ins Haus einzuladen.

Danke dieses großen Vorteils und der modernen Erdwärme-Heizung, gepaart mit einer Photovoltaikanlage am Dach, sind die Energiekosten vergleichsweise minimal. Gerade in den heute unsicheren Zeit empfinden wir Energieautonomie als ein unschätzbar hohes Gut.

Im separaten EG, mit seinen 60m², befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und WC. Eine offene Küche bzw. ein Empfangsbereich bilden das Zentrum, von welchem drei weitere Räume abgehen.

Die darüber liegende Wohnung bietet mit ihren ca. 126m², verteilt auf 3 Etagen, der großen Küchen, dem offenen Wohn-/ Essbereich, drei Bädern/Toiletten und dem lichtdurchfluteten Ausblick beste Voraussetzungen für Ihren neuen Wohlfühlort.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Hammereisenbach gehört zur Gemeinde Vöhrenbach und ist ein beschaulicher und friedlicher Ort. Umgeben von viel Natur, eingebettet im Herzen des Schwarzwaldes trifft hier Tradition auf Moderne. Der Ort bietet sich wunderbar an, um in das ausgeprägte Vereinsleben einzutauchen und schnell Kontakte zu knüpfen. Wer es beschaulicher angehen mag, kann dies ebenso tun. In nur wenigen Minuten ist man im Wald eingetaucht oder joggt über Wege und am Bach entlang.

Kindergarten, Dorfladen, Kirche, Bushaltestelle, etc. sind in wenigen Minuten vom Haus fußläufig zu erreichen.

Bekannte touristische Orte wie Titisee Neustadt, Villingen Schwenningen oder Freiburg sind mit dem Auto sehr bequem und schnell zu erreichen.

Unsere Immobilie ist aus meiner Sicht ideal für Menschen aus einer größeren Stadt, die für günstiges Geld den Traum der eigenen Immobilie verwirklichen möchten.

Danke der Einliegerwohnung können Mieteinnahmen generiert werden oder die Großeltern zusammen und doch separat mit in den Schwarzwald ziehen. Privatsphäre und Zusammenleben sind bei dieser Immobilie kein Widerspruch.

Danke des modernen Glasfaseranschluss ist mobiles Arbeiten von zuhause aus spielend leicht möglich.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen



Außenansicht 3

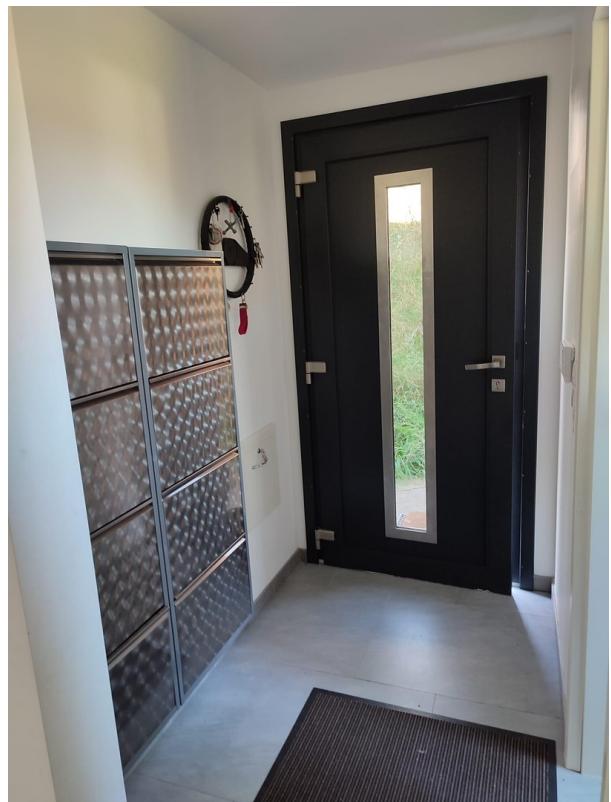
Exposé - Galerie



Außenansicht 4

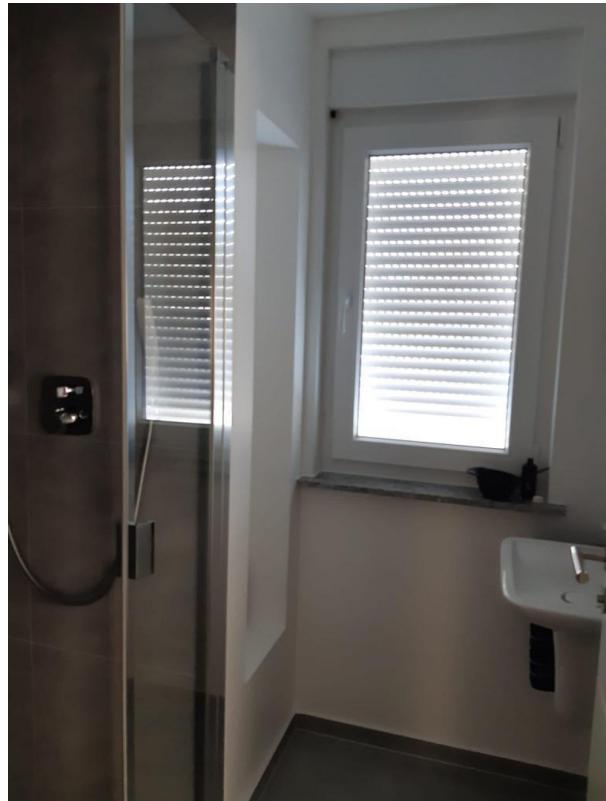


Außenansicht 5



Eingang EG

Exposé - Galerie



Gäste Dusche EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Küche

Exposé - Galerie

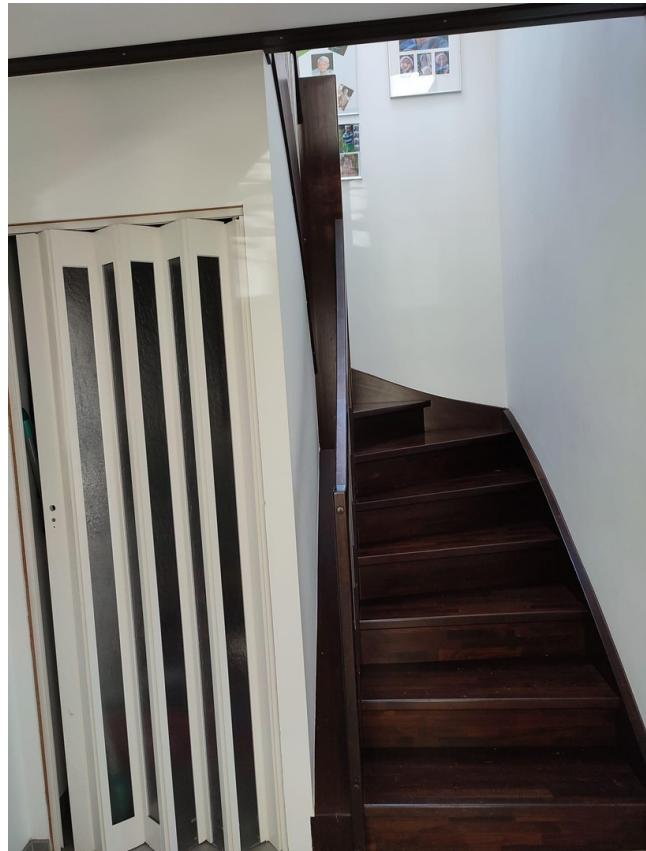


Wohnen / Essen

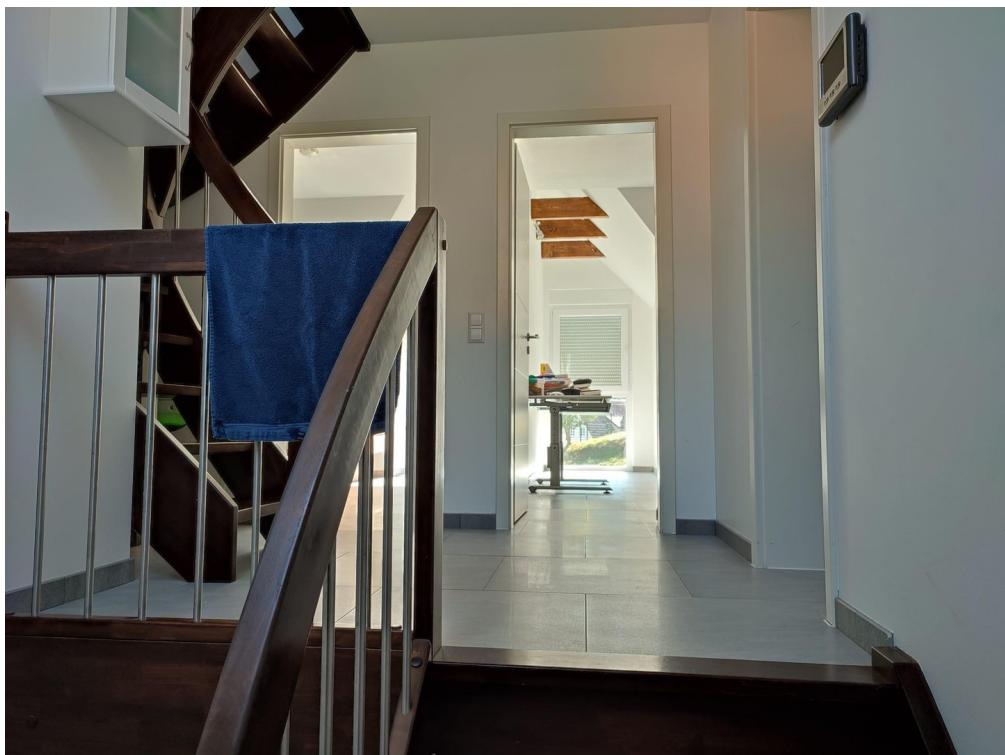


Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG nach OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG

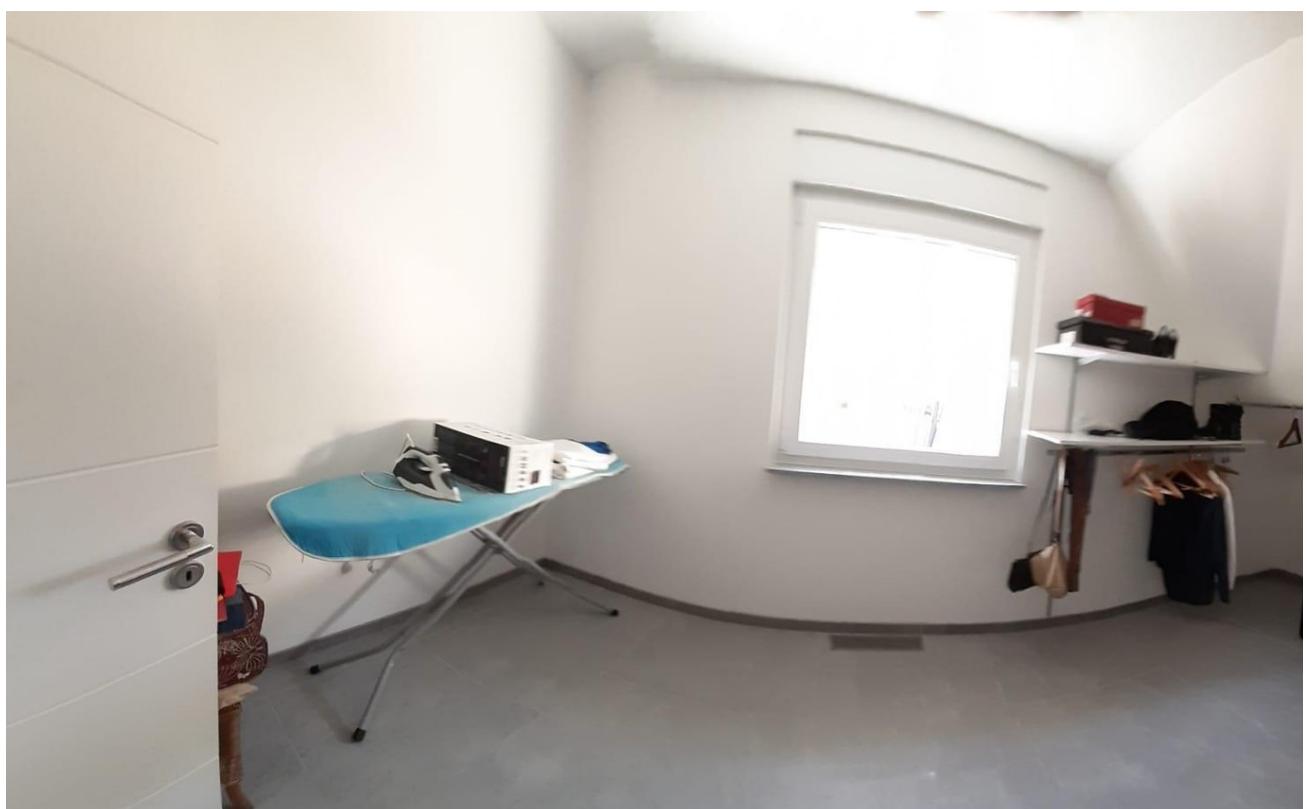


Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Kleiderzimmer OG



Kleiderzimmer OG

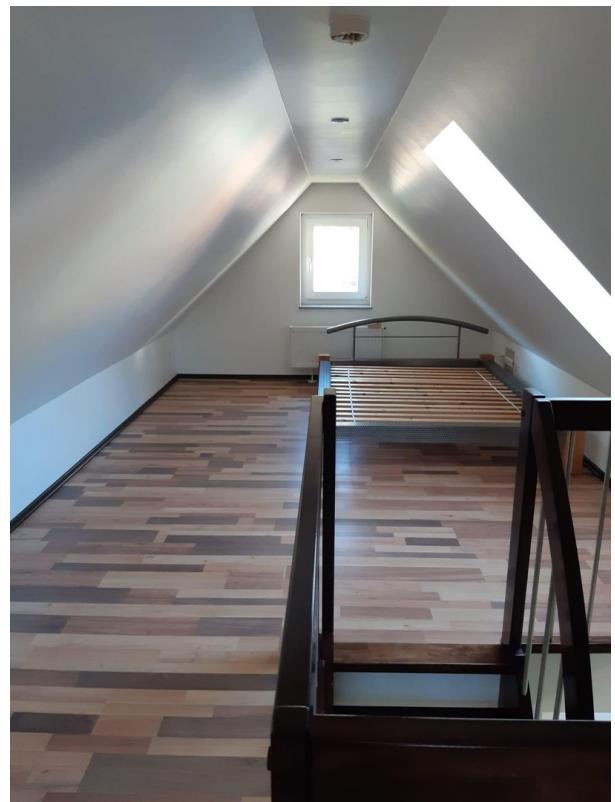
Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Treppenaufgang OG nach DG



DG ausgebaut

Exposé - Galerie



DG ausgebaut



WC DG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich UG



Eingangsbereich UG

Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche/WC UG



Raum 1 UG

Exposé - Galerie



Raum 1 UG



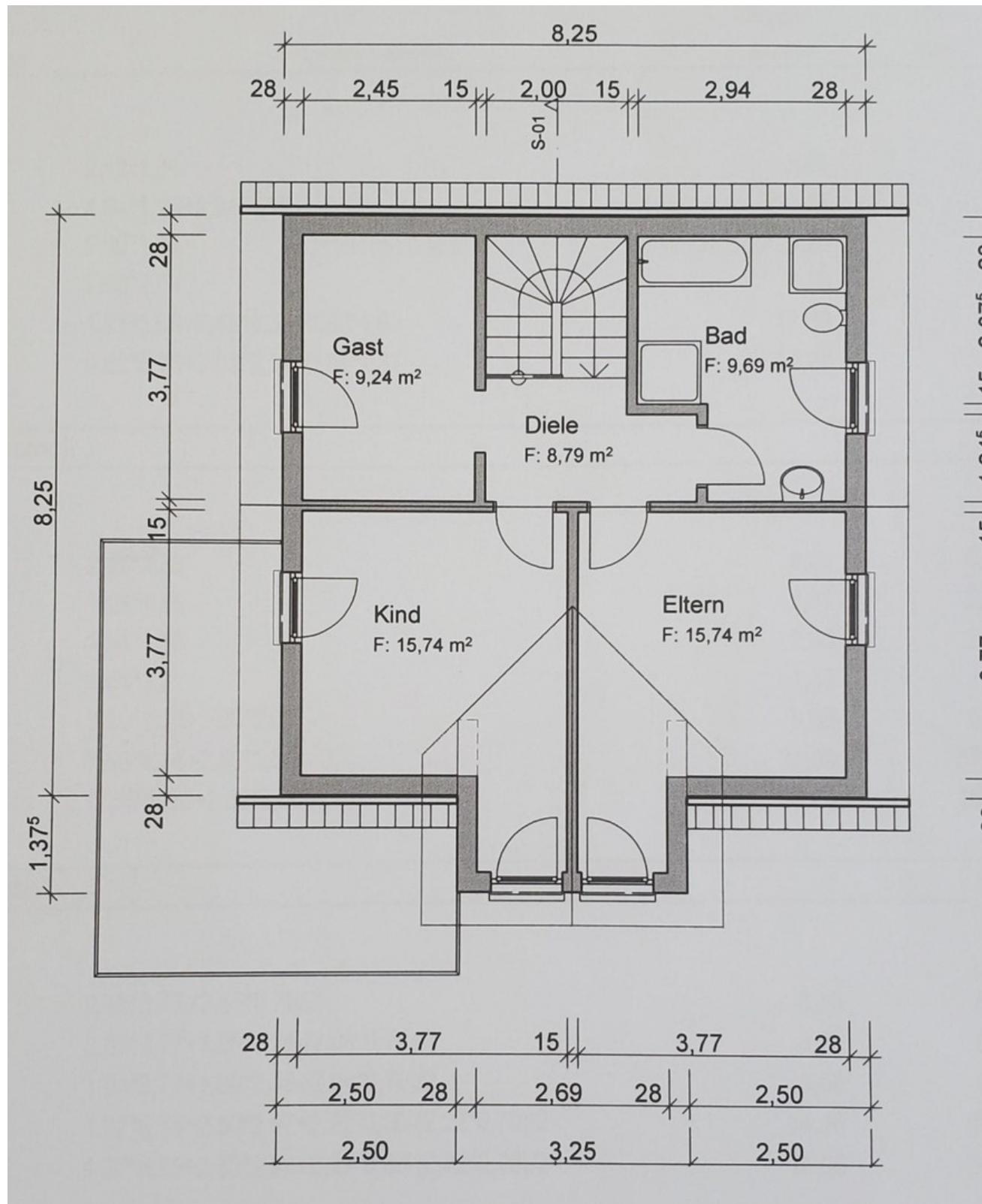
Raum 2 UG

Exposé - Galerie



Heizungsraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



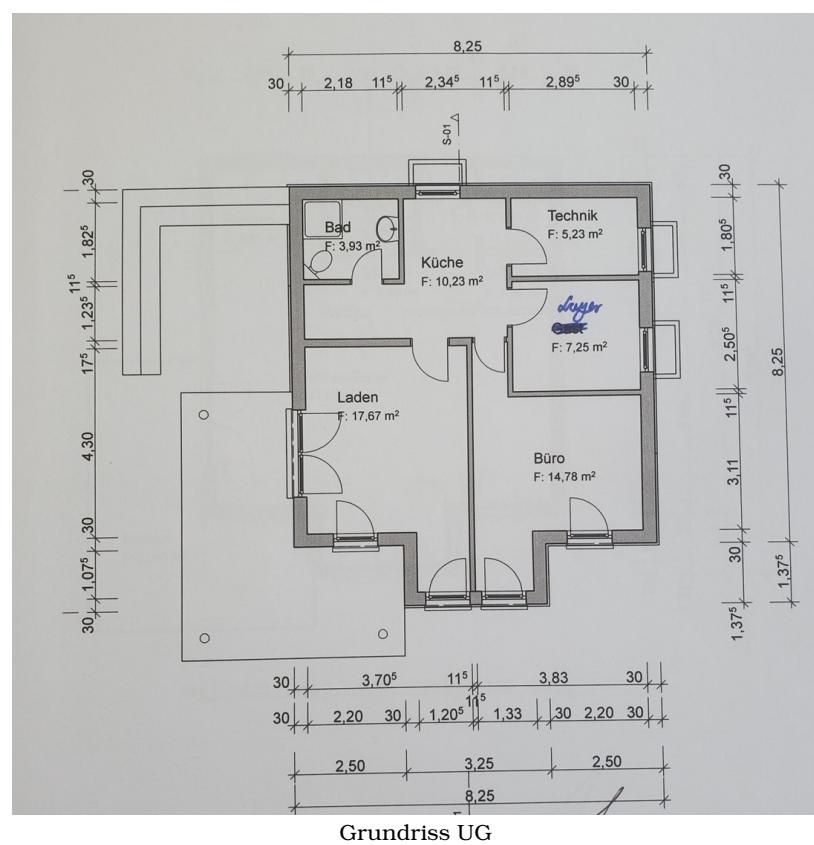
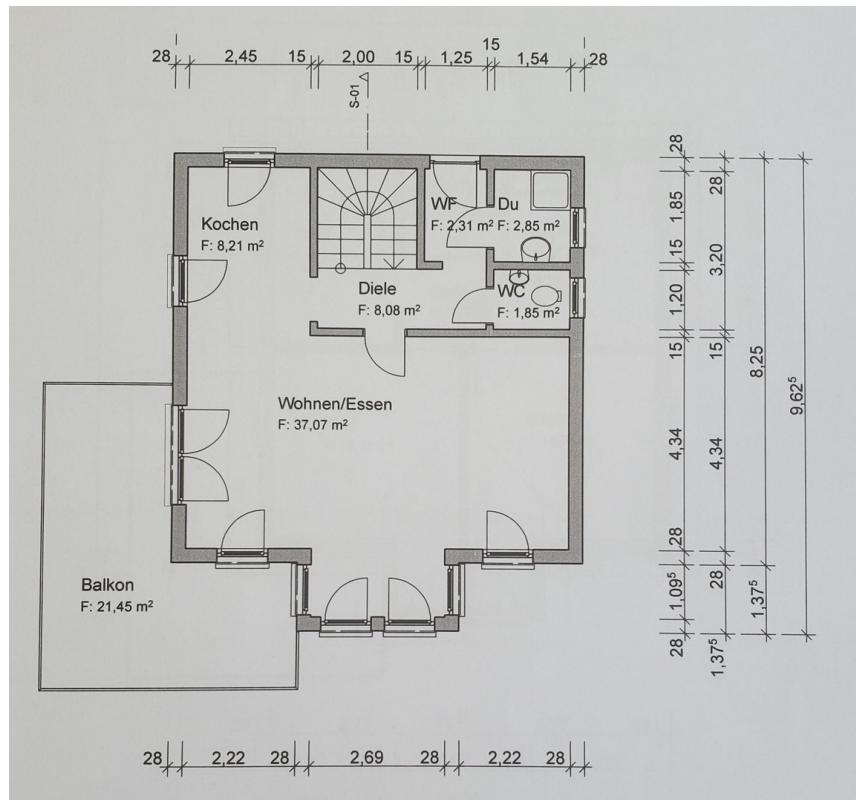
Schnitt 2

Exposé - Grundrisse

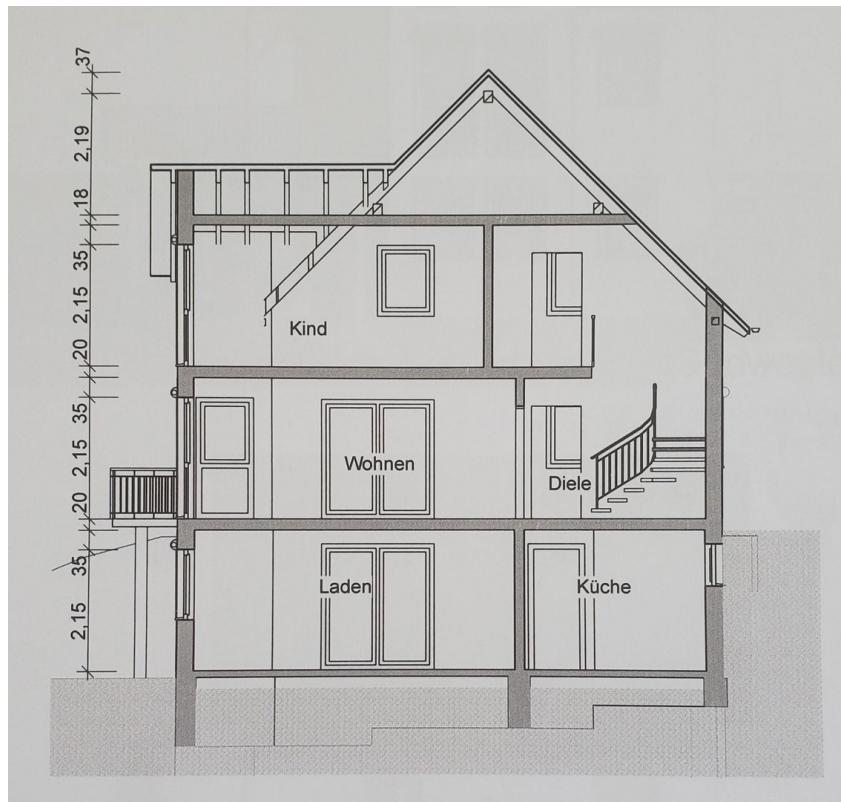


Schnitt 3

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Schnitt 1