

# Exposé

## Wohnung in Wolfach

### Erstbezug nach vollständiger Sanierung in schönem Altbau



Objekt-Nr. OM-400587

#### Wohnung

Verkauf: **278.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Lewkowicz

Friedrichstraße 9  
77709 Wolfach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.11.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	95,60 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	95,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	140 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neu vollständig sanierte Hochparterre-Wohnung in ruhiger Lage von Wolfach, gut geschnittene Wohnung mit 3 Zimmern in einem denkmalgeschützten 6 Familien-Haus. Es wurden alle Elektroleitungen sowie alle Wasser und Abwasserführenden Leitungen neu verlegt. Sämtliche Böden sind neu mit Fliesen in Küche und Bad, hochwertigem Vinyl im Gäste-WC und Flur sowie einem hochwertigen Laminatboden in den drei Zimmern.

## Ausstattung

Die Wohnung hat einen breiten Flur, von dem Küche, Gäste-WC, Bad und alle Zimmer erreichbar sind. Eine große Küche, in der eine großzügige Einbauküche Platz findet und zudem Platz für einen Tisch mit 4-6 Stühlen bietet. Vor dem Gäste-WC ist Platz für eine Garderobe. Das große Bad ist neu gefliest mit einer Walk-In-Dusche, einer Badewanne einem zusätzlichen WC, einem großen Handwaschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner nebeneinander. Es gibt ein straßenseitiges Zimmer und zwei große Zimmer zum Hof. Es sind nur hochwertige Materialien u.a. für die Steckdosen und Schalter (Jung) Objekte (Duravit) und Objekte (Hans Grohe) verbaut.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Ruhige Lage von Wolfach, einem Städtchen im Schwarzwald mit guter Infrastruktur (Bahnanschluss, Kindergarten, Schule, Ärzte, Bäckerein, Metzger, Lebensmittel-Händlern sämtlich in Fußweite). Das Zentrum ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar mit netten Straßencafés und Restaurants.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

# Exposé - Galerie



Eingangstür zur Wohnung



Blick in Flur und Küche

# Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Küche vom Flur aus gesehen

# Exposé - Galerie

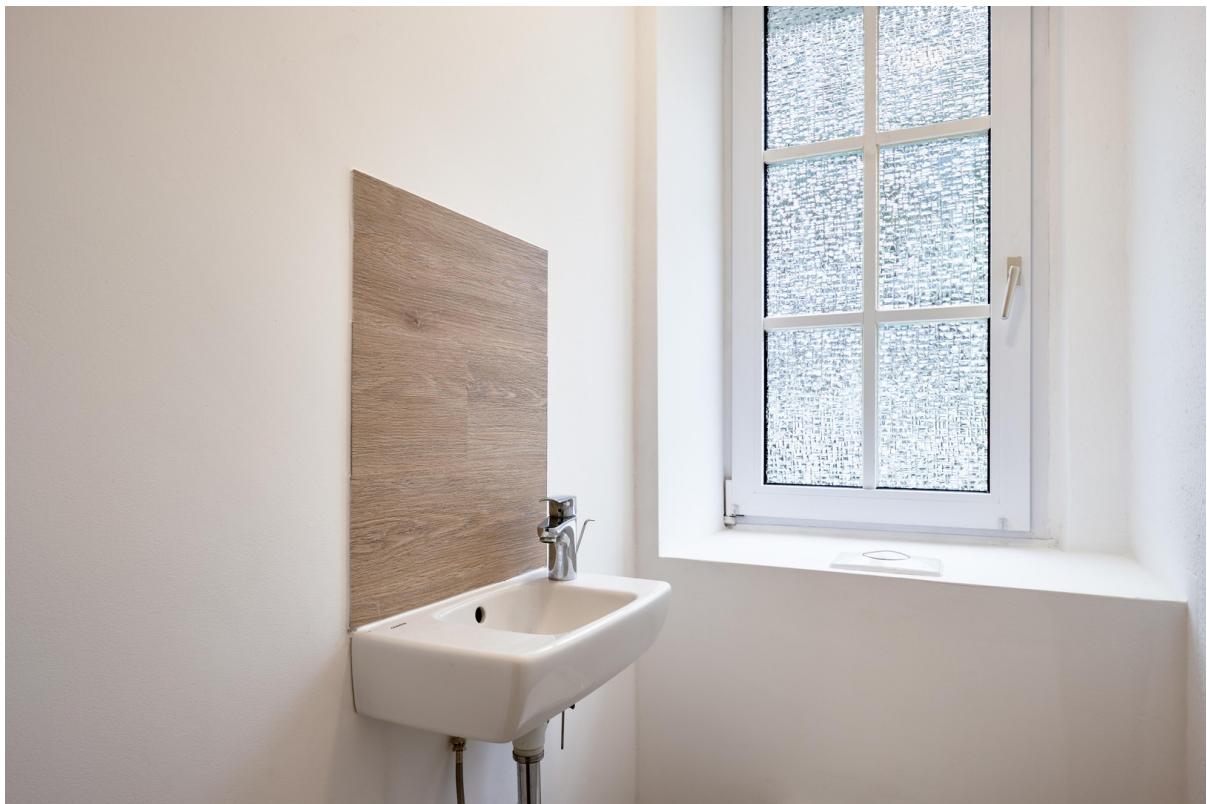


große Küche, Küchenzeile



Blick vom Flur ins Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Blick ins Bad vom Flur

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit WC und Walk-In-Dusche

# Exposé - Galerie



hofseitiges großes Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Hof mit Garten



Hinterer hofseitiger Eingang

# Exposé - Galerie



das Haus von der Straße aus

# Exposé - Grundrisse

