

Exposé

Doppelhaushälfte in Röttenbach

Einmalige Doppelhaushälfte inmitten des Naturschutzes



Objekt-Nr. OM-402023

Doppelhaushälfte

Verkauf: **955.000 €**

79877 Röttenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	13.500,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	2
Wohnfläche	240,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	330,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche und vielseitig nutzbare Immobilie in ruhiger Alleinlage, nur ca. 450 Meter vom Dorfrand entfernt.

Das Anwesen verbindet modernen Wohnkomfort, großzügige Grundstücksflächen und ländliche Ruhe mit einer vollständigen Infrastruktur im nahen Umfeld – eine seltene Kombination, mit hohem Wohn- und Anlagewert.

Bei der Immobilie handelt es sich um eine moderne Doppelhaushälfte, ergänzt durch weitläufige Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Gebäudeaufteilung:

Neubau (Baujahr 2018) – ca. 240 m² Wohnfläche

Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, moderne Bauweise und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Große, helle Räume sowie eine funktionale Grundrissgestaltung bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder anspruchsvolles Arbeiten von zu Hause.

Perspektivisch besteht die Möglichkeit, die andere Doppelhaushälfte zu einem späteren Zeitpunkt separat zu erwerben. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Entwicklungspotenzial, beispielsweise im Sinne einer Erweiterung der eigenen Wohnfläche oder als eigenständige Nutzungseinheit. Eine seltene Möglichkeit mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Weitere Details zur aktuellen Nutzung und zu möglichen zukünftigen Optionen, erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Grundstück und Flächen

Freifläche / Gartenland: ca. 1.800 m²

Nicht bebaubar, jedoch vollständig erschlossen und direkt am Wohnhaus gelegen. Ideal für Gartenanlagen, Freizeitnutzung, Tierhaltung oder großzügige Außenbereiche.

Landwirtschaftliche Fläche: ca. 13.500 m²

Grünland, zur Eigennutzung oder als langfristige Wertanlage.

Das gesamte Anwesen ist voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Zufahrt).

Das gesamte Grundstück zählt als offenes Biotop und liegt im Vogelschutzgebiet.

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Der moderne Neubau steht nach Absprache zur Nutzung bereit.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert, großem Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten inmitten des schönen Schwarzwalds gelegen. Die Entfernung nach Basel beträgt ca. 1 Stunde, nach Zürich ca. 50 Minuten und nach Schaffhausen ca. 45 Minuten.

Ausstattung

Dreifach kombinierte Heizung:

Gastherme als primäres Heizsystem, Solartherme, wassergeführter Holzherd

Außenanlagen & Zusatzflächen:

Das Anwesen überzeugt nicht nur durch sein Wohngebäude und die außergewöhnliche Grundstücksgröße, sondern auch durch eine umfangreiche und liebevoll gestaltete Außenanlage, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und Selbstversorger bietet.

Zum Objekt gehören unter anderem:

- Garage mit großzügigem Platzangebot für Fahrzeuge, Fahrräder und Geräte
- Schuppen / Nebengebäude für Werkzeuge, Maschinen oder Hobbybedarf
- Hühnerstall, ideal für Tierhaltung und Selbstversorgung
- Gartenmöglichkeiten
- Kinder-Spielbereich / Spielplatz, sicher und naturnah angelegt
- Feuerschale für gesellige Abende im Freien
- Grillplatz für Familienfeste und gesellige Runden

Die großzügigen Außenflächen bieten darüber hinaus reichlich Platz für weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für zusätzliche Gartenbereiche, Freizeitnutzung, Tierhaltung oder einfach zum Genießen der ruhigen Alleinlage.

Insgesamt entsteht hier ein naturnahes Wohn- und Lebensumfeld, das seltene Freiheit, Privatsphäre und hohe Lebensqualität vereint – ein Ort, an dem sich Alltag, Familie und Natur harmonisch verbinden lassen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Besonderer Hinweis:

Die besondere Lage, die Großzügigkeit des Anwesens sowie das Zusammenspiel aus moderner Architektur und naturnahem Umfeld lassen sich nur schwer vollständig in Worte fassen. Die Immobilie entfaltet ihren tatsächlichen Charakter und ihre Wirkung erst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Wir empfehlen daher, sich im Rahmen eines Termins selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten, der Ruhe sowie dem einzigartigen Gesamtgefühl dieses Anwesens zu machen. "Ein Anwesen, das man nicht nur sieht, sondern erlebt."

Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Alleinlage mit hoher Privatsphäre und freiem Blick ins Umland.

Der nahegelegene Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur:

- Kindergarten
- Schule
- Einkaufsmöglichkeiten
- Arzt
- Bahnanschluss

Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und kurzen Wegen macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, Pendler, Selbstständige und Kapitalanleger. Die Immobilie liegt im

schönen Schwarzwald. Die Entfernung nach Basel beträgt ca. 1,5 Std. nach Zürich ca. 1 Std. und nach Schaffhausen ca. 45 Minuten.

Besonderheiten:

Seltene Alleinlage nahe Ortschaft.

Großzügiger, moderner Neubau.

Sehr große Grundstücksfläche, Landwirtschaftliche Nutzfläche im Eigentum.

Die Immobilie ist Vollständig Erschlossen.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Arbeiten, Selbstständigkeit, Selbstversorgung)

Freizeitmöglichkeiten:

Das Dorf bietet eine ruhige, familiäre Atmosphäre und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten in der Natur ein und schafft Raum für Erholung und Entspannung.

Das Dorfleben ist geprägt von Gemeinschaft und Zusammenhalt. Feste, Veranstaltungen und das Engagement der Dorfgemeinschaft sorgen dafür, dass man schnell Anschluss findet und sich willkommen fühlt. Vereine und informelle Treffen bieten Möglichkeiten, aktiv am Dorfleben teilzunehmen und neue Kontakte zu knüpfen.

Für Familien, Paare und Einzelpersonen bietet das Dorf ein angenehmes Wohnumfeld, in dem Ruhe und Gemeinschaft in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Wer Wert auf ein entspanntes Leben im Grünen legt und dennoch Teil einer aktiven Dorfgemeinschaft sein möchte, findet hier einen idealen Lebensmittelpunkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Neubau



Neubau

Exposé - Galerie



Luftbild



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Winter



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Eingang Neubau



Holzschopf

Exposé - Galerie



Neubau



Kinderspielhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Spielplatz

Exposé - Galerie



Carport/ Geräteschuppen



Ostansicht Altbau

Exposé - Galerie



Süd-Ostansicht



Gemüsegarten

Exposé - Galerie



Pizza/ Grillofen



Offene Landhausküche Neubau



Landhausküche Neubau

Exposé - Galerie



Wassergeführter Herd Neubau



Wohnzimmer / Esszimmer Neubau

Exposé - Galerie

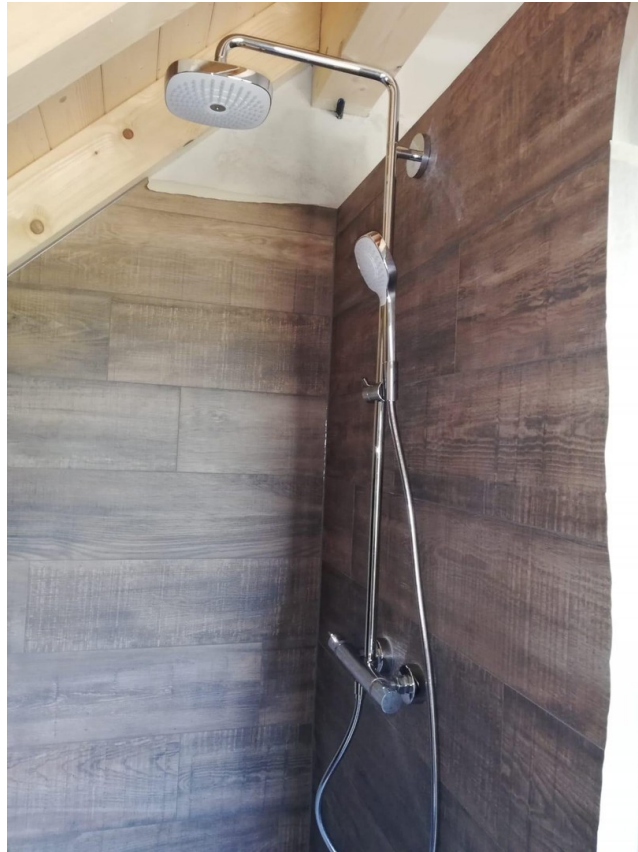


Wohnzimmer Neubau



Kinderzimmer Neubau

Exposé - Galerie



Dusche OG Neubau

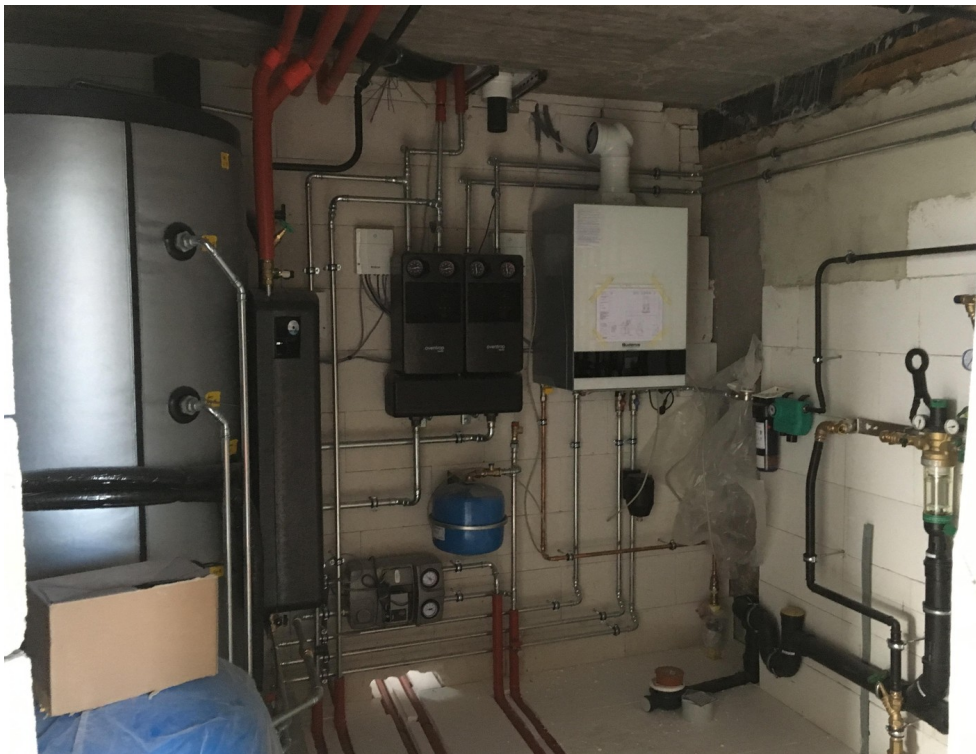


Badewanne OG Neubau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Neubau



Technikraum Neubau + Altbau

Exposé - Galerie



Offene Küche mit Theke Neubau



Bad EG Neubau



Bad OG Neubau

Exposé - Galerie



Bad OG Neubau



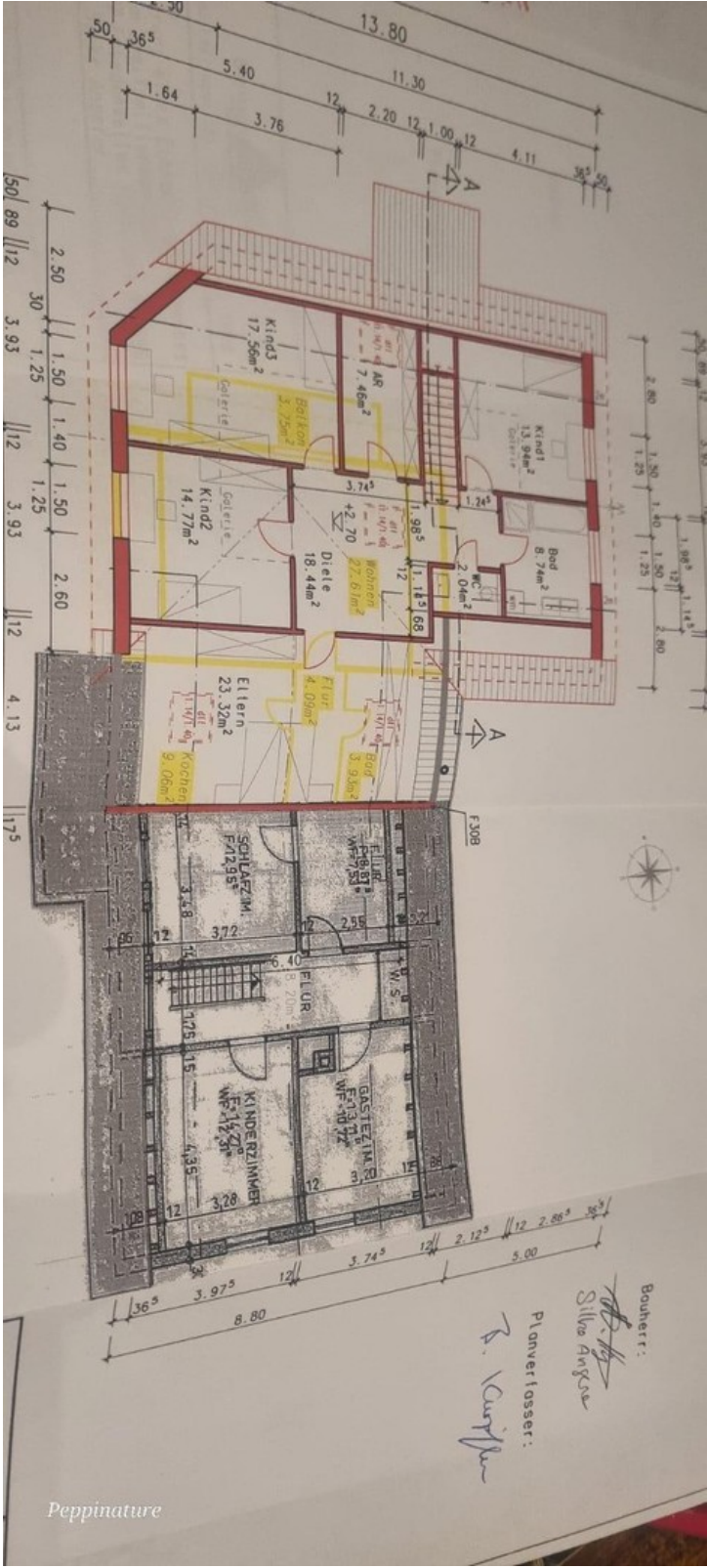
Kinderzimmer Neubau

Exposé - Grundrisse



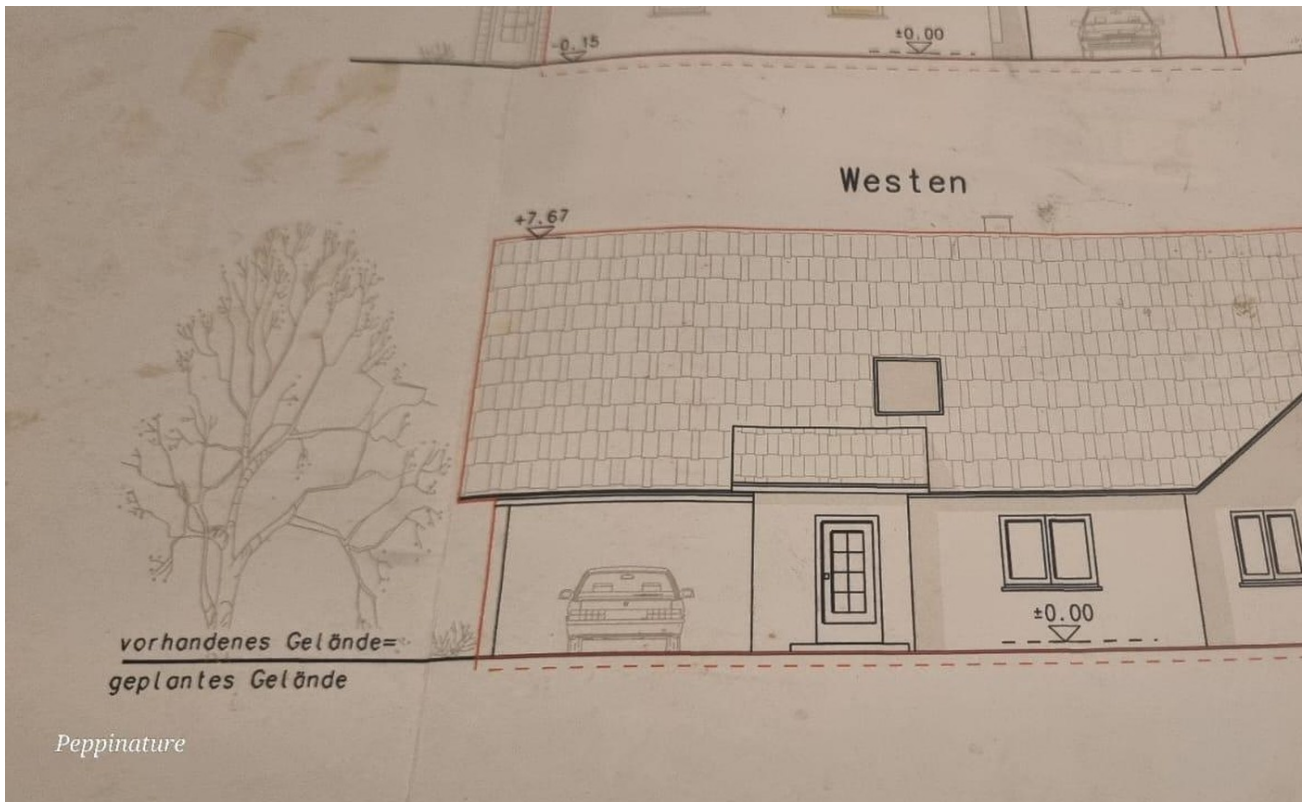
Grundriss EG Neu- und Altbau

Exposé - Grundrisse

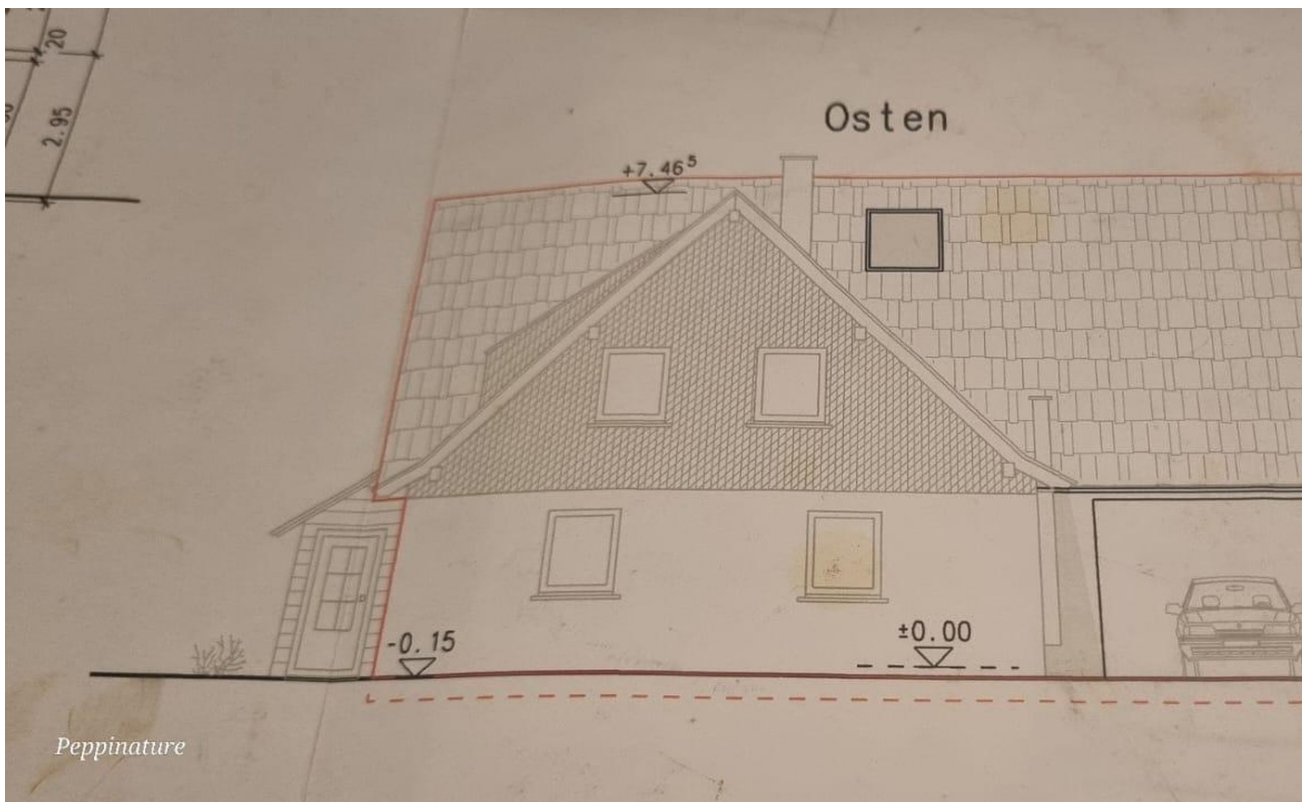


Grundriss OG Neu- und Altbau

Exposé - Grundrisse

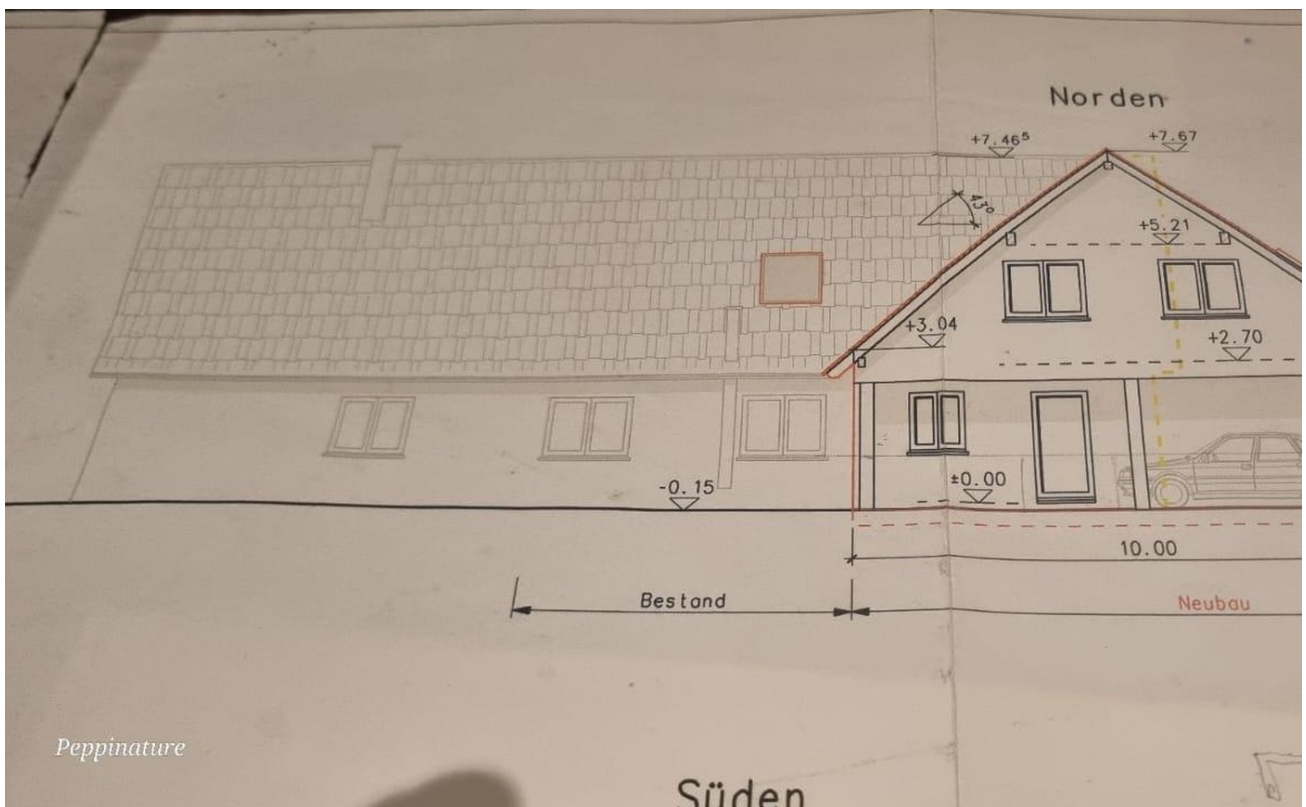


Westansicht



Ostansicht

Exposé - Grundrisse



Nordansicht