

Exposé

Einfamilienhaus in Görwihl

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Görwihl-Niederwihl



Objekt-Nr. OM-427696

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Niederwihl 95
79733 Görwihl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	713,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	37,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus bietet mit ca. 200 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 713 m² ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Görwihl-Niederwihl und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als entspannte Sommerresidenz.

Ein besonderes Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung, die sich hervorragend als Ferienwohnung, Gästebereich oder zur langfristigen Vermietung eignet. Dadurch profitieren Sie von zusätzlicher Flexibilität und attraktiven Nutzungsperspektiven.

Das Grundstück liegt in attraktiver Hanglage und erstreckt sich über zwei Ebenen, was dem Außenbereich eine besondere Struktur und Großzügigkeit verleiht. Die obere Ebene bietet sich ideal für Terrasse, Garten oder gemütliche Sitzbereiche an, während die untere Ebene zusätzlichen Platz für Freizeit, Spiel oder individuelle Gestaltungsideen schafft. So entsteht ein abwechslungsreicher Außenbereich mit viel Potenzial.

Auf insgesamt drei Etagen erwarten Sie 6 gut geschnittene Zimmer sowie 3 Badezimmer, die hohen Wohnkomfort bieten. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Ein Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum und erweitert die Nutzfläche praktisch.

Die Innenausstattung ist gepflegt und bietet eine solide Basis, um eigene Vorstellungen und Modernisierungswünsche umzusetzen. Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Übergabe ist ab sofort möglich.

Ein Haus mit viel Charme, Platz und Potenzial – ideal für alle, die ein vielseitiges Zuhause mit zusätzlicher Vermietungsoption suchen.

Ausstattung

Sowohl im Hauptwohnbereich als auch in der Einliegerwohnung steht jeweils eine moderne Einbauküche zur Verfügung.

Für eine gemütliche Atmosphäre sorgen in beiden Einheiten hochwertige Holz-Kaminöfen, die an kühlen Tagen wohltuende Wärme spenden und den Wohnräumen einen einladenden Charakter verleihen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Glasfaseranbindung, die eine schnelle und stabile Internetverbindung ermöglicht – perfekt für Homeoffice, Streaming oder die digitale Vermietung der Einliegerwohnung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Görwihl ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Waldshut und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung mit hohem Erholungswert. Die umliegende Landschaft lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und ausgedehnten Spaziergängen ein.

Die Nahversorgung ist durch Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung gewährleistet. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Lokale Buslinien verbinden Görwihl zuverlässig mit den umliegenden Ortschaften und regionalen Zentren.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur Schweizer Grenze, die sich in nur etwa 8 km Entfernung befindet. Dadurch profitieren Sie von kurzen Wegen in die Schweiz – ideal für Berufspendler oder Freizeitaktivitäten im Nachbarland.

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EG - Wohnen 1

Exposé - Galerie



EG - Wohnen 2



EG - Küche

Exposé - Galerie

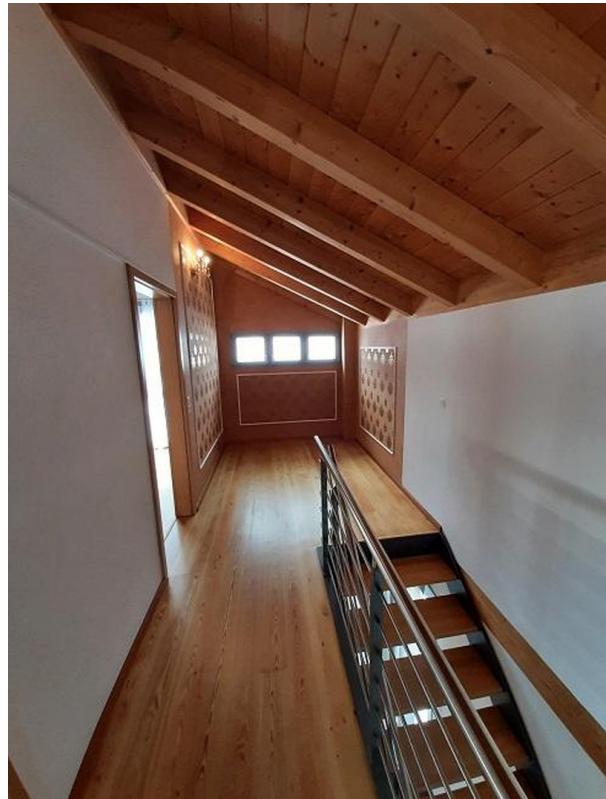


EG - Küche



EG - Vorrat

Exposé - Galerie



OG - Flur



EG - Flur

Exposé - Galerie



EG - Bad



OG - Bad

Exposé - Galerie



OG - Schlafzimmer

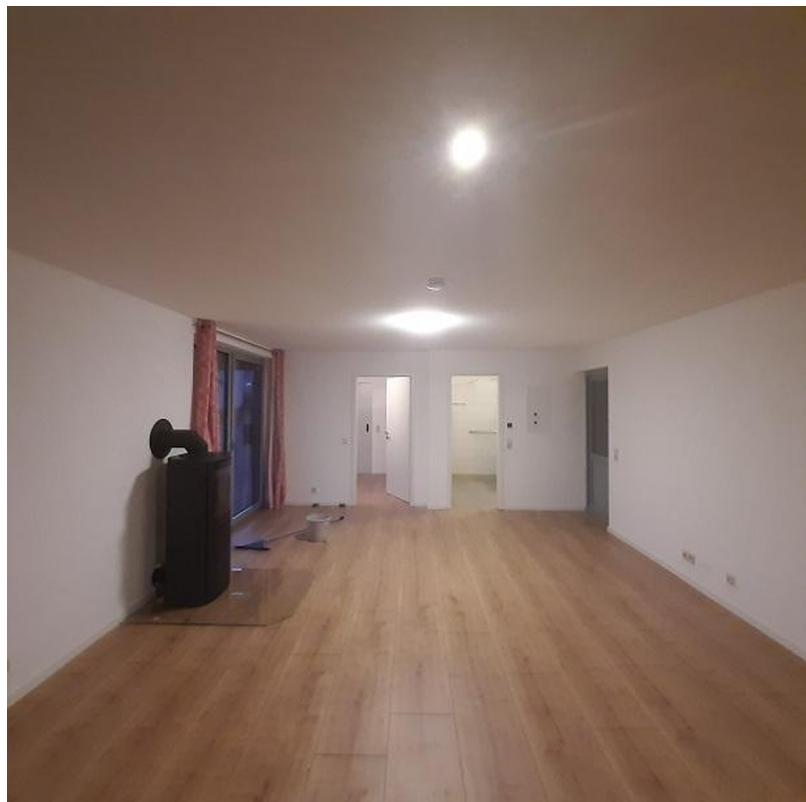


OG - Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



UG - Küche



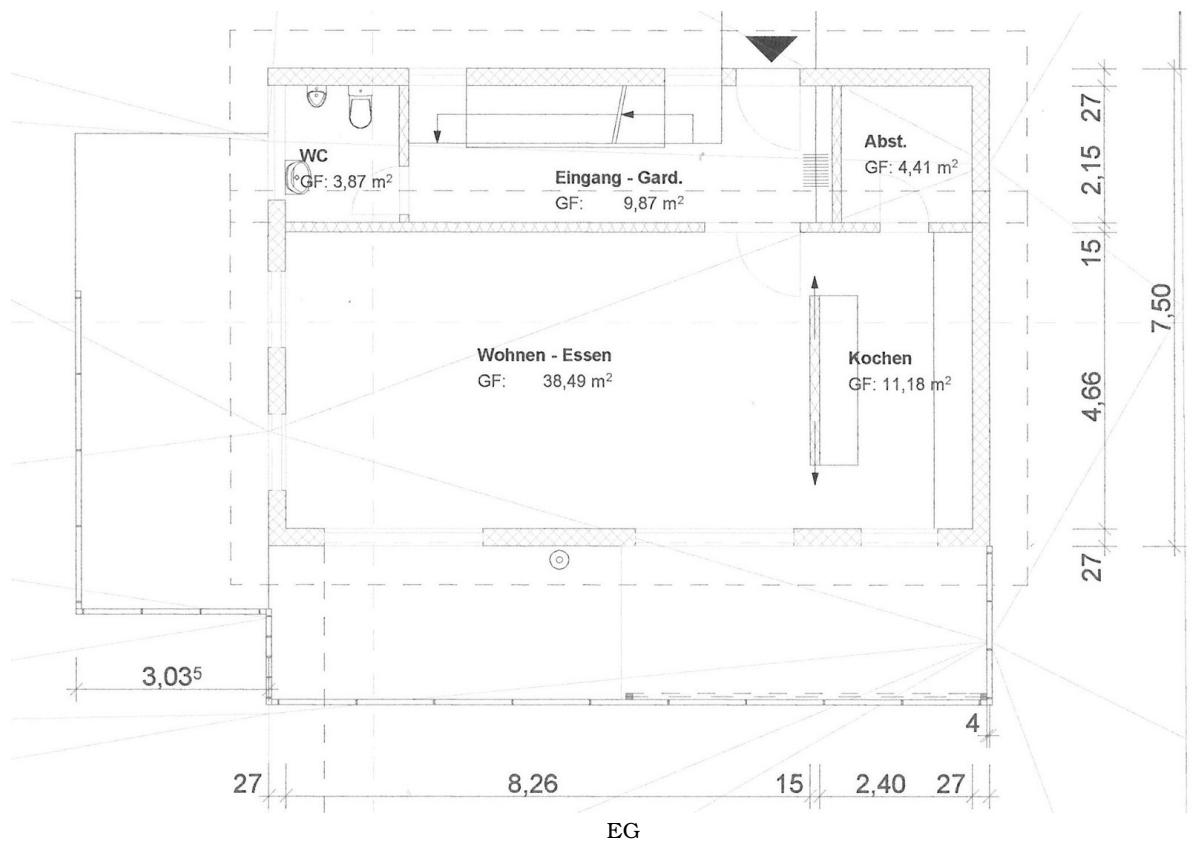
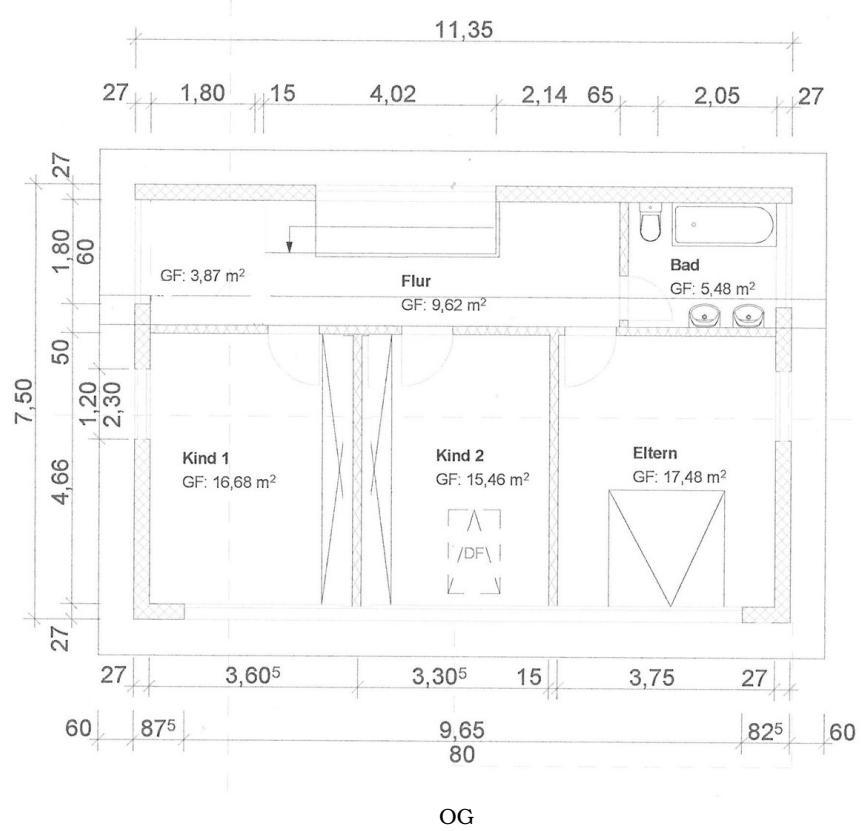
UG - Wohnen

Exposé - Galerie



UG - Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

