

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Freudenstadt

**Traumhafte Wohnung in ruhiger Lage von Freudenstadt – mit großer Terrasse, Sauna und vielen Extras**



Objekt-Nr. OM-427906

### Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
L. Bulling

Im Nickentäle 11  
72250 Freudenstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	720 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung wird Sie mit dem Raumkonzept überzeugen! Die beeindruckende Raumhöhe von 3 Metern verleiht der Wohnung ein besonders großzügliches und elegantes Wohngefühl. Die Wohnung steht voraussichtlich ab dem 01.09.2026 zur Verfügung.

Das extra große Wohnzimmer mit offener Küche und bietet reichlich Platz für Familie, Freunde und gesellige Abende. Die Küche ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet. Zur Wohnung gehören ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer sowie ein separates Ankleidezimmer. Das großzügige Badezimmer ist mit einer großen Dusche, einer freistehenden Badewanne, zwei Waschbecken und der Sauna ausgestattet – ein echter Wellnessbereich in den eigenen vier Wänden. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Ein absolutes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit rund 80 m<sup>2</sup> Fläche – ein wahres Paradies für Sonnenliebhaber, Grillabende oder einfach zum Entspannen. Direkt an die Terrasse angrenzend ist eine große Wiesenfläche. Die Terrasse ist in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

Ein separater Waschmaschinenraum sorgt für Ordnung und Komfort, während der großzügige Flur ausreichend Platz für Fahrräder oder einen Kinderwagen bietet. Auch ein Dachboden steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf dazu erworben werden (25.000 € für beide Plätze).

Das Wohnhaus mit ca. 30 Parteien wurde laufend saniert und renoviert. Der Abschluss der Fassadenarbeiten und der Eingangstür stehen für 2026 an. Vor wenigen Jahren wurden die Flure neu gestrichen und neue Teppichböden verlegt. Die Hausverwaltung ist schnell über eine App jederzeit erreichbar. Alle Dienstleistungen (z.B. Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Schneeschippen, Gartenpflege) sind vergeben - Sie brauchen sich um nichts zu kümmern.

Bei Interesse können außerdem einzelne Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände übernommen werden, u.a. diverse Einbauschränke und ein Dekokamin im Wohnzimmer. Privatverkauf, keine Maklerprovision. Makleranfragen sind nicht gewünscht.

## Ausstattung

- Sehr großzügliches Raumkonzept
- Deckenhöhe 3 Meter
- Sauna
- Große, teilüberdachte Terrasse

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese wunderschöne Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen von Freudenstadt – nur wenige Gehminuten vom Golfplatz entfernt und in absolut ruhiger Umgebung. In weniger als fünf Minuten erreichen Sie den Wald, ideal für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Durchatmen in der Natur. Die Berghütte Lauterbad ist nur etwa 20 Minuten zu Fuß entfernt. Zur Stadtmitte sind es rund 2,3 km, zum Hauptbahnhof etwa 1 km. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Netto-Markt, und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Autominuten bequem erreichbar. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar. Wer das Leben in Freudenstadt schätzt, aber zugleich Ruhe und Natur genießen möchte, findet hier den perfekten Ort zum Wohnen und Wohlfühlen

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Blick zur Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Abkleide



Badezimmer

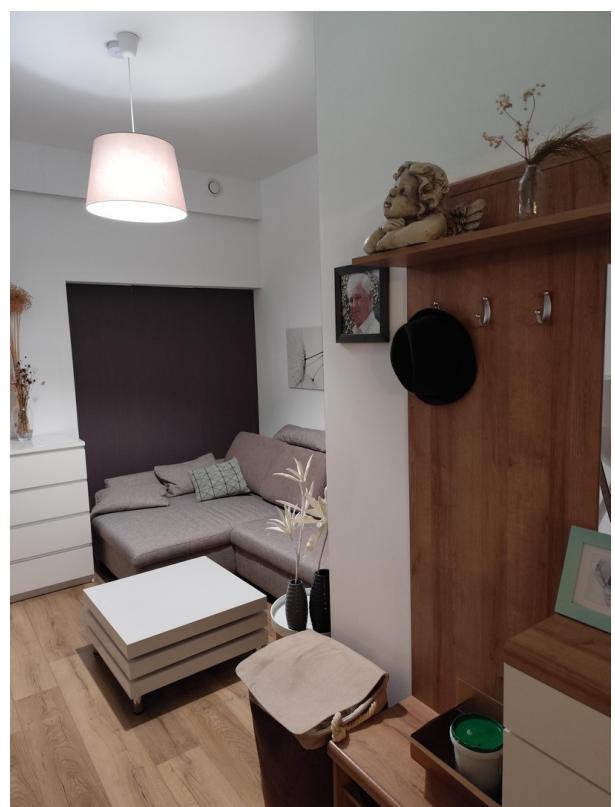
# Exposé - Galerie



Badezimmer



Sauna



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (mit Terrasse)



Grundriss (ohne Terrasse)