

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 m²	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 großzügiges 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 m² 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 großzügiges 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/(m²a)
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)