

Exposé

Doppelhaushälfte in Unterkirnach

Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-431561

Doppelhaushälfte

Verkauf: **395.000 €**

78089 Unterkirnach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	658,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	224,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus. Nach Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen Windfang/ Eingangsbereich, von dem aus sich links das Gäste-WC mit Fenster erreichen lässt. Geradeaus betritt man den Flur, der direkt in den hellen Wohnbereich führt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Der harmonisch in den Raum eingefügte Kachelofen spendet im Winter wohlige Wärme und sorgt für Gemütlichkeit.

Eine große Glastür führt direkt in den Wintergarten, worin sich ganz besonders im Sommer, aber auch in den Übergangszeiten, die Abende verlängern lassen.

Vom Wohnzimmer sowie vom Flur aus gelangen Sie in die gut ausgestattete und geräumige Küche. Diese lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Ein besonderes Highlight ist hier die Kombination aus Induktions- und Gasherd. Weitere hochwertige Geräte runden die Ausstattung ab.

Sowohl von der Küche, als auch vom Wintergarten führt jeweils eine Tür direkt in den liebevoll angelegten, idyllischen Garten mit Sonnenterrasse - ideal zum Entspannen und Genießen.

Über eine Treppe im Flur gelangen Sie in den ersten Stock. Hier erwarten Sie ein Schlafzimmer inklusive Balkon sowie ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Kinder-, Hobby- oder Arbeitszimmer eignet. Ergänzt wird das Geschoss durch ein Vollbadezimmer.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere, flexibel nutzbare Räume - ob als Gästezimmer, Homeoffice oder zusätzlicher Schlafbereich - hier stehen Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Flure zum Ober- und Dachgeschoss sind großzügig und offen. Dadurch entsteht eine fließende Verbindung zwischen allen Bereichen. Hier können Sie vieles frei gestalten - sowohl Regale oder zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten schaffen eine einladende Atmosphäre, was Wohnkomfort mit Funktionalität harmonisch vereint.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Kellerbereich mit Flur, Speisekammer und Waschküche. Außerdem stehen eine Garage und zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung. Ein weiterer Luxus ist ein großzügiger Raum über der Garage, der als Hobby- oder Lagerraum genutzt werden kann.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die DHH befindet sich in Unterkirnach direkt am Bach "Kirnach" in einer ruhigen Sackgasse. Der Ort im Naturpark Schwarzwald bietet eine ausgewogene Mischung von guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Die Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis (mittlerer Schwarzwald), rund sieben Kilometer von der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen entfernt, hat ca. 2.500 Einwohner und liegt auf einer Höhe von 800-1.000 m ü. NHN.

Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A81 Stuttgart-Singen bietet für Berufstätige oder Reiselustige eine gute Anbindung an Schwarzwald, Bodensee, die Schweiz und das Elsass.

Den ÖPNV in Unterkirnach stellt das Verkehrsverbund Schwarzwald-Baar-Heuberg sicher. Die Anbindung an umliegende Orte ist sehr gut und regelmäßig, die Bushaltestelle fußläufig (<1min) erreichbar.

Der malerische Dorfplatz mit der historischen Kirnachmühle sowie ein Nahkauf, Hausarzt, Apotheke, Betreutes Wohnen für Senioren, sowie ein Café und Restaurants befinden sich in

unmittelbarer Umgebung. Kindergarten und Grundschule sind im Ort. Die weiterführenden Schulen stehen in den umliegenden Orten zur Verfügung.

Für Kinder sind besonders viele Spielplätze im Freien und die Spielscheune - eine 1.000 Quadratmeter große Spiel- und Aktionsfläche - vorhanden.

Die Dorfgemeinschaft wird von etlichen Vereinen geprägt, unter anderem:

Freiwillige Feuerwehr, Tennis- und Skiclub, Fußball- und Kegelclub, Musikverein und Narrenzunft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ganzes Haus

Exposé - Galerie



Garage u. Wintergarten



Terrasse u. Garten

Exposé - Galerie



Küche



Essecke Küche

Exposé - Galerie



Kachelofen



Erker im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG



Zimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoß Flur

Exposé - Grundrisse



3D-Grundriss Erdgeschoss



3D-Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



3D-Grundriss Dachgeschoss

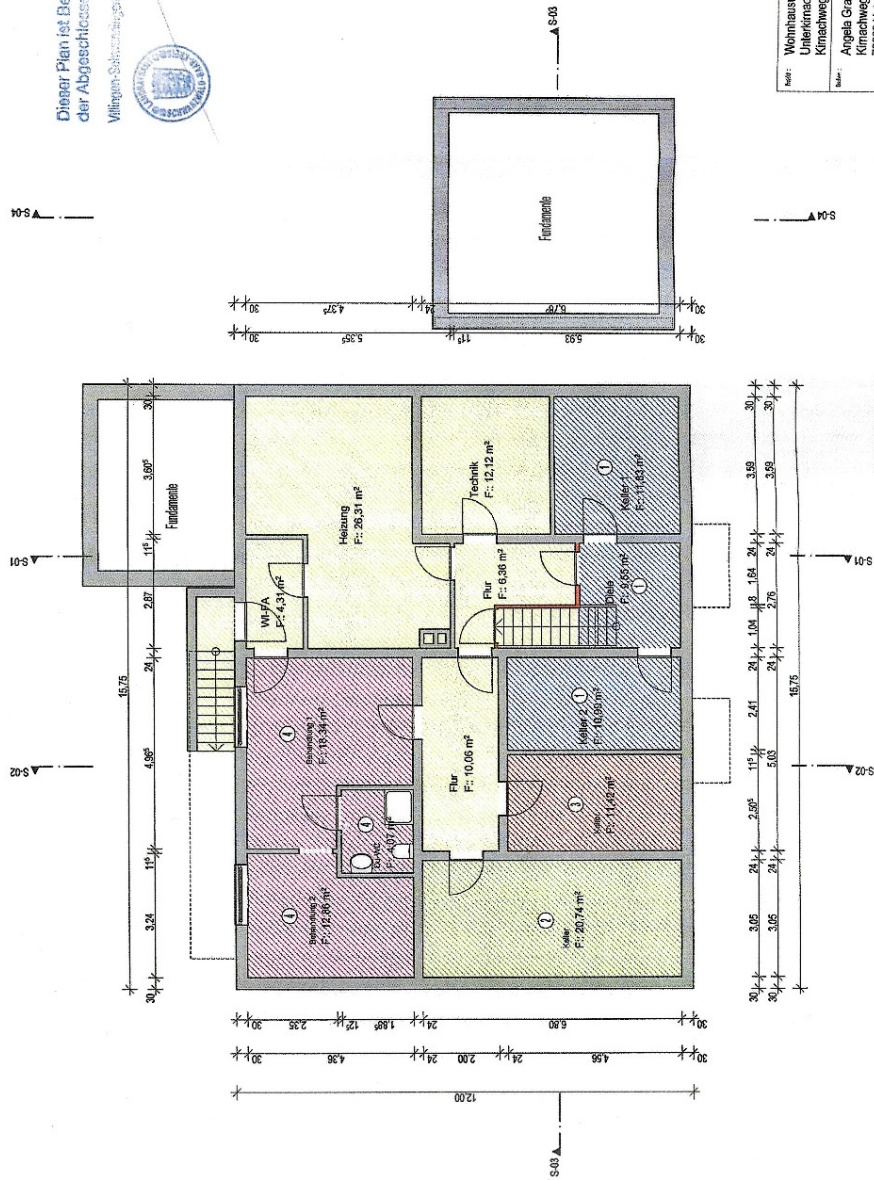


Exposé - Grundrisse

149

Dieser Plan ist Bestandteil
der Abgeschicthtelbescheinigung.

14. März 2011
Villingen-Schwenningen den
LANDRATSAMT



Erfäuerung	
[Pattern]	Gemeinschaftliche
[Pattern]	Wohnung 1
[Pattern]	Wohnung 2
[Pattern]	Arbeits
[Pattern]	Fußplattens
[Pattern]	Gänge 1
[Pattern]	Gänge 2

Objekt: Wohnhausneubau in
Unterkirnach
Kirnachweg 6

Maßstab: 1:1000

Architekt: Angela Grathwohl
Kirnachweg 6
78089 Unterkirnach

Bestand: Untergeschoss

Datum: 15.02.2011

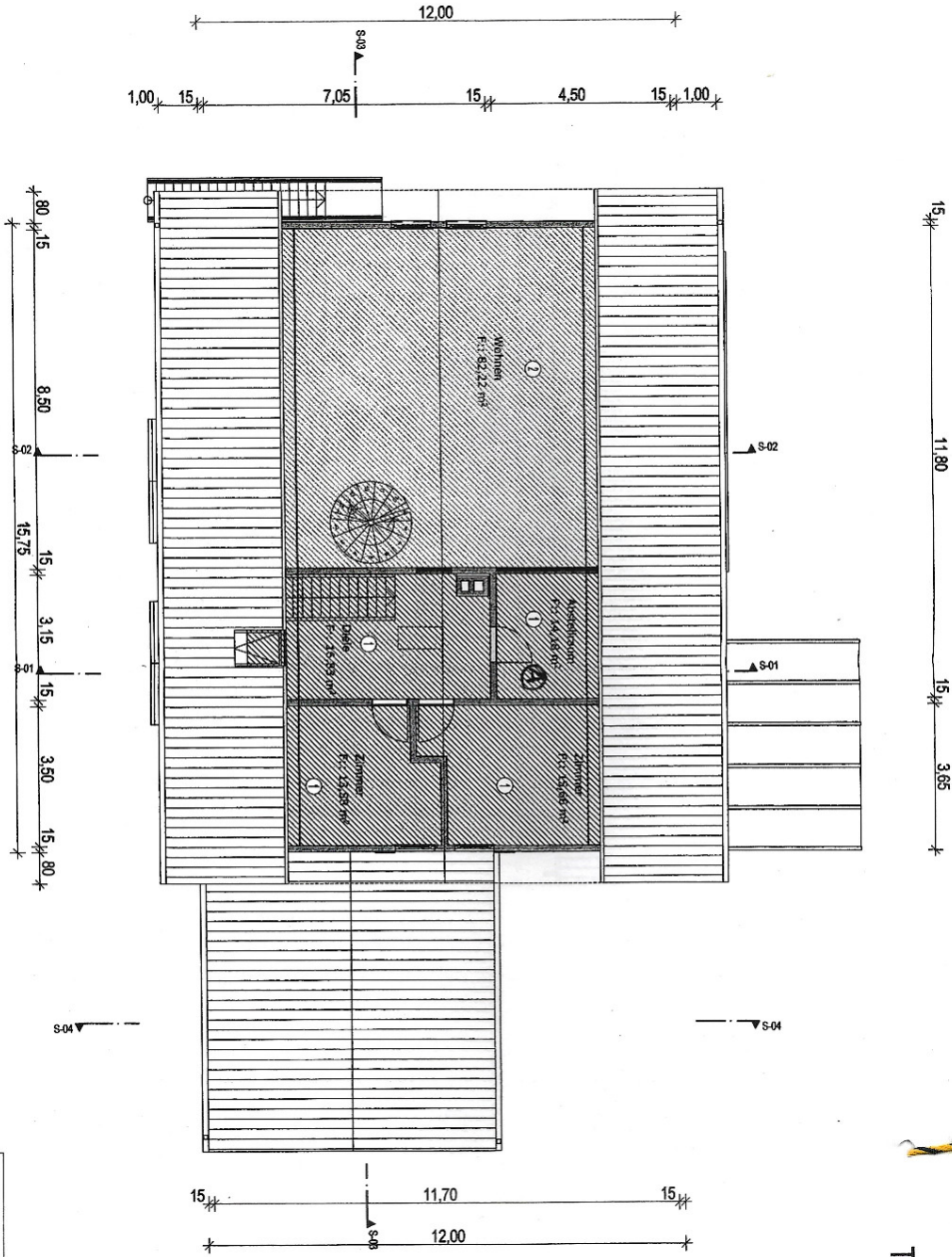
Blatt: 1

Skala: A 3

Blattgröße: 1

Geometrisches Institut
F. Grathwohl
Tel. 0772-8490 Fax 843514

Exposé - Grundrisse



Anlage zur
Teilungserklärung

Anlage zur Urkunde des Notariats II
Villingen vom 07.10.2014
(II UR 1935/2014)

Erläuterung	
①	Gemeinschaftliche
①	Wohnung 1
②	Wohnung 2
③	Küche
④	Fußbodenputz
⑤	Gänge 1
⑥	Gänge 2

Objekt: Wohnhausneubau in Unterfranken, Kürnachweg 6

Makler: Argela Gräwolll, Kürnachweg 6, 78089 Unterfranken, Tel. 0772184800, Fax: 0772184814

Notar: Notar Dr. Johannes A. Hübner, 78089 Unterfranken 25, Tel. 0772184800, Fax: 0772184814

Datenschutz: 5.02.2011, 1-100, 08.10.2014, A.3, 4