

# Exposé

## Wohnung in Freudenstadt-Kniebis

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Schwimmbecken und traumhafter Schwarzwald-Lage!**



Objekt-Nr. OM-435550

### Wohnung

Vermietung: **540 € + NK**

Ansprechpartner:  
Klassen

72250 Freudenstadt-Kniebis  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	390 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beginnen Sie Ihr neues Kapitel in dieser hellen und frisch renovierten Etagenwohnung in der begehrten Höhenlage von Freudenstadt-Kniebis. Die Wohnung überzeugt durch einen optimalen Schnitt auf ca. 50 m<sup>2</sup> und strahlt eine ruhige, freundliche Atmosphäre aus – der ideale Rückzugsort direkt am Nationalpark Schwarzwald.

Besondere Highlights:

Hauseigenes Schwimmbad: Ein echtes Luxus-Feature! Den Bewohnern steht exklusiv ein angenehm temperiertes Schwimmbecken (ca. 27°C) zur Mitbenutzung zur Verfügung – perfekt zur Entspannung nach einer Wanderung oder einem Tag auf der Loipe

Balkon mit Aussicht: Vom Wohnzimmer aus treten Sie auf Ihren Balkon und genießen den herrlichen Blick in die Natur des Schwarzwaldes

Top-Ausstattung: Die Wohnung wurde frisch renoviert und bietet eine moderne neue Einbauküche inklusive Geschirrspüler und Induktionsherd (monatliche Nutzungsgebühr: 68 €)

Komfortabel & Barrierearm: Über einen Personenaufzug erreichen Sie die Wohnung bequem. Im Haus sorgt zudem ein Hausmeisterservice für Ordnung und Winterdienst.

Nebenkosten: Heizung, Wasser und auch Strom sind bereits enthalten

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als fester Wohnsitz oder als stilvolle Ferienwohnung. Ein separater Abteil im Dachgeschoss gehört ebenfalls dazu

## Ausstattung

- Neue Einbauküche (Induktionsherd, Geschirrspüler), Nutzungsgebühr: 68 € mtl.
- Balkon mit Markise
- Personenaufzug
- Mitbenutzung des hauseigenen Schwimmbads (ca. 27°C)
- „All-in“-Nebenkosten: Heizung, Wasser und Strom bereits inklusive
- Hausmeisterservice (inkl. Treppenhausreinigung und zuverlässigem Winterdienst)
- Separates Abteil im Dachgeschoss
- Moderne Elektrik (gesamte Elektrik über mehrere FI-Automaten abgesichert)
- Bodenbelag: Fliesen
- Optional: PKW-Stellplatz anmietbar

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Freudenstadt-Kniebis, einem malerischen Ortsteil auf etwa 900 m Höhe, direkt am Nationalpark Schwarzwald. Die Umgebung ist bekannt für ihre dichten Wälder und Hochmoore und ist ein beliebtes Ziel für Wanderer, Mountainbiker und Langläufer. Wanderwege und Loipen beginnen direkt vor der Haustür.

Trotz der naturnahen Lage ist die Grundversorgung gesichert: Ein Kindergarten sowie ein gemütliches Dorflädchen mit Backwaren befinden sich direkt vor Ort. Für weiterführende Schulen und umfassende Einkaufsmöglichkeiten ist die Stadt Freudenstadt in wenigen Autominuten oder bequem mit dem Bus erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle liegt nur ca. 100 Meter entfernt. Die Busverbindung wird regelmäßig bedient und bringt Sie schnell in das Zentrum von Freudenstadt. Die Anbindung an die B28 bietet zudem schnelle Wege in die umliegenden Städte

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	189,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



neue Küche mit Geschirrspüler

# Exposé - Galerie



Wohnen mit Balkon



Bad mit Waschmaschinenanschluß

# Exposé - Galerie



Schlafen/Büro



Schlafen

# Exposé - Galerie



Mitbenutzung Schwimmbecken