

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lenzkirch

### Haus für Individualisten + Genießer



Objekt-Nr. OM-438178

### Einfamilienhaus

Verkauf: **700.000 €**

79853 Lenzkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	362,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	208,63 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	63,20 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnflächen des Hauses setzen sich aus 2 Wohnungen und Gemeinschaftsflächen zusammen. Die Teilung ist im Grundbuch festgehalten.

Auf die EG-Wohnung W1 entfallen 103,04 m<sup>2</sup>, auf die DG-Wohnung W2 95,71 m<sup>2</sup>. W1 und W2 haben zudem eine gemeinsame Nutzfläche von ca. 63,2 m<sup>2</sup>.

Die verbleibenden Wohnflächen entfallen auf die Gartenterrassen im Umfang von ca. 9,88 m<sup>2</sup>, die es zum Zeitpunkt der Wohnungsteilung noch nicht gab. Sie werden entsprechend den Wünschen des/der Käufer bei Kaufvertrag zugeteilt.

Das Haus wurde seit dem Kauf im Jahr 2005 laufend saniert: es wurde außen und innen gedämmt (im Dachgeschoss mit Gutex-Platten), die Fenster wurden erneuert, die Innenräume generalsaniert. Gebaut wurde 1 neuer Balkon, 3 Bäder, 2 Küchen und 1 Teeküche. Zudem eine Pelletheizung mit 5t-Lagerraum im ebenso neu errichteten Schuppen.

Seit 2019 gibt es einen Außenpool mit Überdachung, einen kleinen Teich und einen Whirlpool. Der Garten wurde neu und vielfältig gestaltet: mit essbaren Sträuchern, Bäumen, Blumenrabatten und Holzterrassen.

Im Juni 2022 wurde eine 10,26 kW Photovoltaik-Anlage mit einem 12 kWh Batteriespeicher installiert.

Die letzten Maßnahmen waren die Erneuerung aller Dachrinnen im Jahr 2024. 2025 wurde der 400-l Warmwasserspeicher erneuert.

Anbindung: Mit dem tagsüber stündlich verkehrenden Bus (in 5 min zu Fuß erreichbar) und der S-Bahn in Titisee dauert es ca. 1 Stunde nach Freiburg.

Bezug nach Absprache.

Derzeit wird das Haus von der Besitzerin selbst und 3 weiteren Mietern bewohnt.

Mieteinnahmen monatlich 1.360 €.

3 Geschosse:

-UG: 1 Gästezimmer, Teeküche und Sauna, Dusche, WC, Wellnessraum mit Doppelbadewanne, Pellets-Ofen, Warmwasserspeicher, 2 Abstellräume, Raum für 2 Waschmaschinen

-EG: W1 mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Bad (WC extra), Balkon

-OG: W2 1 großzügiger Wohnraum/Loft mit Schlafbereich, Büro, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, 2 Balkone

Auf der Westseite des Hauses schließt ein kleineres Haus an, das später dazu gebaut wurde. Das Haus wird gepflegt aber nicht bewohnt.

Auf den Fotos, die den Südgarten zeigen, kann man die Mauer des Nachbarhauses und die Holzwand sehen, die zum Nachbargrundstück hin abgrenzt.

## Ausstattung

Energieausweis nach Verbrauch ergibt einen Wert von 102, also energetisch gut modernisiert.

Baujahr: 1958 und 1969

Heizungsart: Pellets

Energieträger: Pellets und Solarenergie

Zusätzlich seit 2022 eine PV-Anlage mit 10,4 kW, dazu 12 kW Batterien Speicher.

Die monatlichen Strom-Kosten für das gesamte Haus betragen ca. 40,00 €. Und das mit ganzjähriger Pool-Nutzung, regelmäßigen Saunagängen, und Whirlpool. Das Haus versorgt sich zu 78% mit eigenem Strom.

Die Einrichtung ist modern gehalten. Die Böden sind weitgehend Laminatböden. Im EG ist der Fliesenboden des Bades mit Bodenheizung ausgestattet. Im Untergeschoß Terrazzo- und Fliesenboden. Zwischendurch gibt es auch das ein oder andere hochwertige Möbel, wie 1 Rolf-Benz-Sofa in hellem Leder, 2 Peel-Stühle von der Firma Varier und Gartenmöbel von Fermob.

Für Bastler gibt es eine Grundausstattung von Elektronischen Geräten und anderen Werkzeugen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Garten nach Süden und Südost nutzt die kleine Fläche optimal für 3 verschiedene Sitzplatzflächen in Sonne und Schatten. Auf der kleinen Wiese und den Gartenflächen können oft schon ab Februar bis spät in den Winter verschiedenste Wildkräuter und Blüten geerntet werden. Über das Jahr verteilt gibt es beginnend mit den Maibeeren, über Erdbeeren, Maulbeeren, Himbeeren, Felsenbirnen, Heidelbeeren, Minikiwi, bis zu roten Stachelbeeren, Brombeeren, Holunder und Haselnüssen eine reiche Ernte. Die ertragsstärksten Bäume sind derzeit Quitten und Aprikosenzwetschgen. Ob sich ein Zwergmaronenbaum, 1 Plattpfirsich, 1 Mandelbaum, die Piwitrauben und andere Sorten gut entwickeln, wird sich zeigen.

Ein schmaler Gartenstreifen mit Sträuchern, Zwergbäumen und Blumen trennt das Grundstück im Osten von der Nachbarwiese. Im Norden bringt ein von Frühling bis Spätherbst blühender Vorgarten Farbe und Duft ins Haus.

2 Regenspeicher-Tonnen mit je ca. 300 l Volumen verringern die Wasserkosten beträchtlich.

Für Menschen, die gerne auch Urlaub und Wellness zuhause verbringen, eignet sich dieses Haus durch die Kombination von Sauna, Whirlpool und Pool ganz besonders.

Ein besonderer Platz mit meditativer Qualität ist die Bank am kleinen Teich, an dem Sie Bergmolchen, Libellen beim Schlüpfen u. ä. Naturabläufen zusehen können.

Das Haus wird vollständig verkauft, auch an mehr als 1 Käufer.

Kaufpreis gesamt: 700.000,00 Euro

Kaufpreis für W1 + W2 getrennt: entsprechend der anteiligen Wohnflächen und der Zuordnung der Terrassen.

## Lage

Die Lage am Ortsrand zeichnet sich durch einen freien Blick bis über die Alpen aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Haus Osten

# Exposé - Galerie



Blick nach Süden vom OG



Garten Teich

# Exposé - Galerie



Sicht Whirlpool zu den Alpen



überdachter Pool

# Exposé - Galerie



Training mit Schwimmgürtel



Südterrasse Sitzplatz



Whirlpool

# Exposé - Galerie



UG Doppelbadewanne



UG Blick von Wellness nach Süd



Teeküche + Sauna

# Exposé - Galerie



UG Dusche



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche und Essen



EG Essen und Balkon

# Exposé - Galerie



EG Balkon



EG Hokkaido + Balkon nach Süde

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Büro / Gästezimmer



EG Büro / G.

# Exposé - Galerie



OG Küche / Essen / Wohnen



OG Dusche + Waschbecken

# Exposé - Galerie



OG Schlafen



OG Ostbalkon



Garten: Quitten beim Whirlpool

# Exposé - Galerie



Aprikosenzwetschgen



regengeschützt sitzen + Erdbee

# Exposé - Galerie

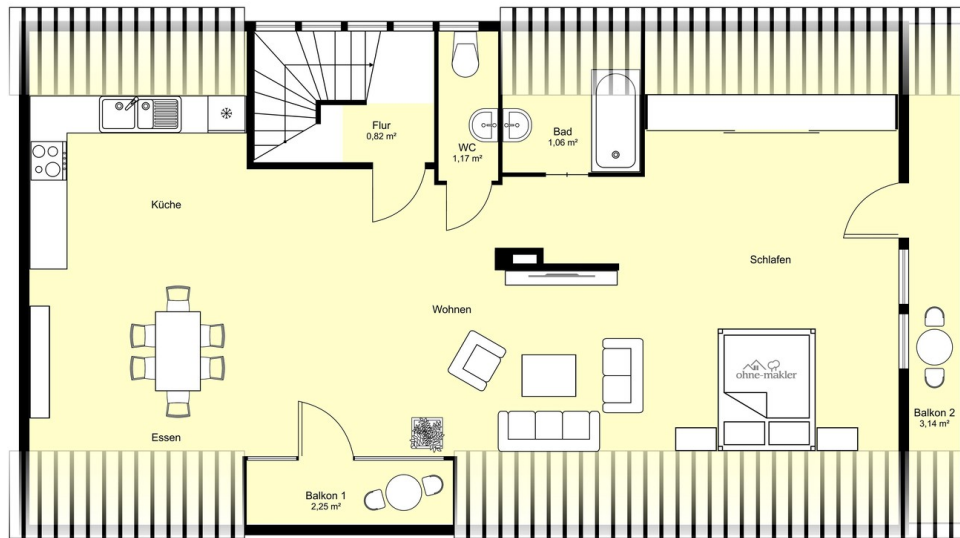


neues Leben am Teich



Wellness bei Nacht

# Exposé - Grundrisse



OG



EG

# Exposé - Grundrisse



UG

