

Exposé

Wohnung in Sexau

**Idyllisch gelegene helle Wohnung mit Ausblick ins Grüne
und besonderem Charme: Balkon und Kaminofen**



Objekt-Nr. OM-446580

Wohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:
Gerhard Schneider

Wassergäße 3
79350 Sexau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1834	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	330 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.950 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Bauernhaus von 1834, im Jahr 2026 liebevoll restauriert und mit großen, nach drei Seiten offenen Balkonen ergänzt. Ideal für Paare oder Familien, die Wert auf großzügige Räume und eine hochwertige Ausstattung legen, denen Ökologie nicht gleichgültig ist, die gerne im Grünen wohnen und trotzdem in 15 Minuten in Freiburg sein möchten.

Auch als Home-Office in der ruhigen Lage ideal geeignet, Abschalten im Grünen, am Dorfbach, in der Wassertretanlage oder dem Barfußpfad in unmittelbarer Nähe sind immer möglich.

Aussicht auf die große Matte und den Hornwald

Ein Wohnzimmer, zwei Zimmer, ein Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne sowie das Highlight eine Wohnküche mit echten Travertinböden und Gasanschluss zum Kochen.

Altersgerecht

Die Wohnung ist in sich barrierefrei und rollstuhlgängig.

Ökologische Wohnanlage

KfW100 Niedrigenergiehaus, Energieklasse A

Regenwassernutzung

Wärmepumpe

Photovoltaikanlage

Ökologische Baumaterialien

Naturholzböden aus deutschen Wäldern mit Lamberien

Hochwertige Schreinertüren

Kalkputz für gesundes Raumklima und CO₂-Minderung

Reflexarme Fenster zur Verminderung von Vogelschlag sowie Nistgelegenheiten für Vögel und Fledermäuse respektieren auch unsere geflügelten Mitbewohner

Besonderer Charme

Eine neue Wohnung in einem alten Haus mit Charme, Garten und Balkon.

Ein Schmuckstück ist der Eingang und mit der Spindeltreppe unter der 100jährigen Linde die zur massiven Lärchentüre führt.

Schon beim Eintreten ins Haus fühlt man sich "zu Hause".

Ausstattung

Komfort

Begehbare, bodengleiche Dusche

Badewanne

Echte Travertinsteine in der Küche

Angenehme Wärme durch Fußbodenheizung

Kaminofen für angenehme Wärme mit Holzfeuerung

Gas- und Elektroanschluss in der Küche

Internetanschlüsse in jedem Zimmer

Satellitenanlage mit kostenlosem Empfang von zwei Satelliten Astra und Eutelsat

Steckdosen in jeder Zimmerecke

Große Süd-West-Nord-Terrasse im Grünen

Gemeinsamer Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin, Barrierefrei

Lage

In ruhiger Seitenstraße direkt am Dorfbach in unmittelbarer Nähe zur Hochburg befindet sich diese großzügige und helle Wohnung in einer familiären Wohnanlage mit 100jährigen Bäumen.

Kindergärten, Grundschule, Spielplatz sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Sexau ist eine beliebte Wohngemeinde, in der heute auch viele Pendler wohnen. Die Landwirtschaft spielt hauptsächlich noch im Obst- und Weinbau eine Rolle. Auf den sonnigen Südhängen reifen erlesene Weine. Für den Ferienort im Naturpark Südschwarzwald, ist auch der Fremdenverkehr von Bedeutung.

Darüber hinaus bieten die in Sexau ansässigen Geschäfte ein breitgefächertes Waren- und Dienstleistungsangebot, mit Lebensmitteldiscounter, Hofläden, Bäckereien und Metzgereien, Frisören, Banken, Apotheke, Ärzten und Zahnärzten. Cafés und Gaststätten runden das Angebot ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

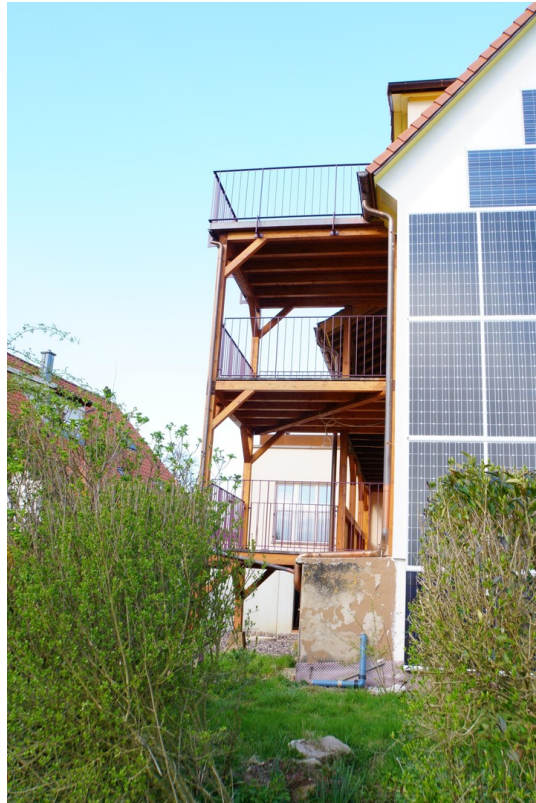
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



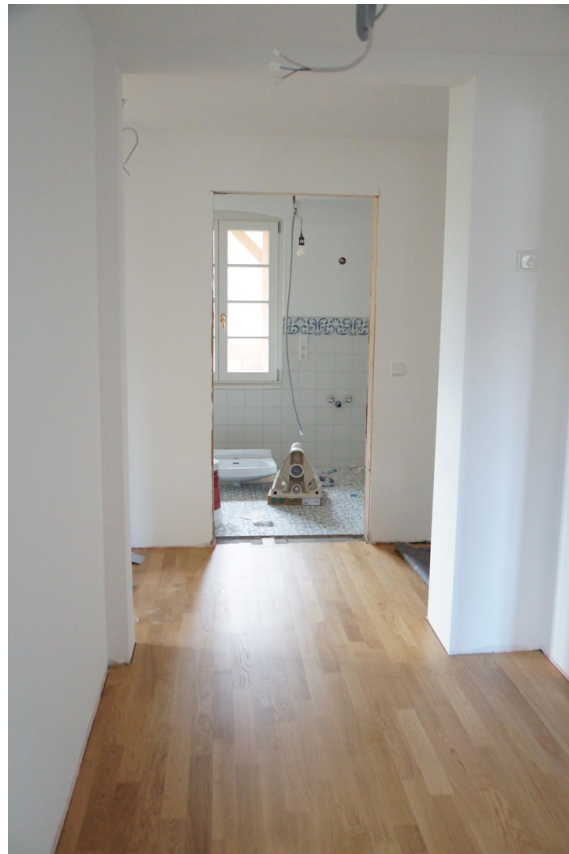
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

