

Exposé

Wohnung in Sexau

**Idyllische Lage: helle Wohnung mit Ausblick ins Grüne
und Charme: Balkon, Dachbalken, Kaminöfen**



Objekt-Nr. OM-446973

Wohnung

Vermietung: **1.980 € + NK**

Ansprechpartner:
Gerhard Schneider

Wassergäble 3
79350 Sexau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.940 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Bauernhaus von 1899, im Jahr 2026 liebevoll restauriert und mit großen, nach drei Seiten offenen Balkonen ergänzt. Ideal für Paare, Familien oder auch eine Wohngemeinschaft, 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.

Highlights sind das ausgebauten Dachgeschoß und der Balkon mit Büschen und Stauden.

Auch als Home-Office ist die Wohnung über zwei Stockwerke in ruhiger Lage ideal geeignet, Abschalten im Grünen, am Dorfbach, in der Wassertretanlage oder am Barfußpfad in unmittelbarer Nähe sind immer möglich.

Aussicht auf die große Matte und den Hornwald.

Zwei Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, zwei Bäder mit ebenerdiger Dusche, eines davon mit Badewanne sowie eine Wohnküche mit echten Travertinböden und Gas- und Stromanschluss zum Kochen.

Altersgerecht: die Wohnung ist in jedem Stockwerk weitgehend barrierefrei.

Ökologische Wohnanlage

KfW100 Niedrigenergiehaus, Energieklasse A

Ökologische Baumaterialien

Naturholzböden aus deutschen Wäldern mit Lamberien

Hochwertige Schreinertüren

Kalkputz für gesundes Raumklima und CO₂-Minderung

Wärmepumpe

Photovoltaikanlage

Regenwasserzisterne

Eine Garage kann angemietet werden

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.

Schmuckstück ist der Eingang unter der 100jährigen Linde.

Schon beim Eintreten fühlt man sich "zu Hause".

Ausstattung

Komfort

Begehbare, bodengleiche Dusche

Badewanne

Echte Travertinsteine in der Küche

Angenehme Wärme durch Fußbodenheizung

Kaminöfen in jedem Stockwerk 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

Eine Garage kann angemietet werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

In einer ruhigen 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.

Text zur Gemeinde Sexau wurde von der Internetseite der Gemeinde übernommen.

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



Exposé - Galerie

