

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Freudenstadt

### Barrierefreie helle 4-Zimmer-Neubauwohnung mit privatem Garten



Objekt-Nr. **OM-452383**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **415.000 €**

72250 Freudenstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	141,51 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter und ruhiger Wohnlage der Freudenstädter Nordstadt erwartet Sie diese hochwertige Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse und Garten in einem gepflegten Mehrfamilienhaus welches aktuell fertiggestellt wird. Die Wohnung überzeugt durch ihre barrierearme Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnkonzept – ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung vier gut geschnittene Zimmer sowie einen großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich, der das Herzstück der Immobilie bildet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse sowie in den zur Nutzung zugeordneten Gartenbereich – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Auf vier Zimmer verteilt bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse, sei es als Familienzu Hause, Home-Office oder gemütlicher Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird im aktuellen Zustand übergeben, sodass Wände und Decken noch nicht verputzt sind und keine Bodenbeläge enthalten sind. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, den Innenausbau ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten und Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und bequem über einen Aufzug erschlossen, der alle Etagen des Hauses verbindet. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe, die in Kombination mit dem KfW-55-Standard für niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen sorgt.

Das Gebäude befindet sich aktuell in der Fertigstellung, sodass es sich um einen Erstbezug handelt. Ein Tiefgaragenstellplatz ist für 25.000 € zusätzlich zu erwerben.

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, energieeffizientes Wohnen und eine zentrale, zugleich ruhige Lage – eine ideale Kombination für zukunftsorientierte Käufer.

Die Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz wird privat ohne Maklerprovision verkauft.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Nordstadt von Freudenstadt, nur wenige Gehminuten von Kindergärten, Schulen, Geschäften des täglichen Bedarfs und der Natur entfernt. Auch weitere Einrichtungen wie das Krankenhaus, das Panoramabad oder das Sportgelände befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie.

Eine ideale Kombination aus Stadtleben und Erholung im Grünen – besonders geschätzt bei Familien und Berufspendlern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 1

# Exposé - Galerie

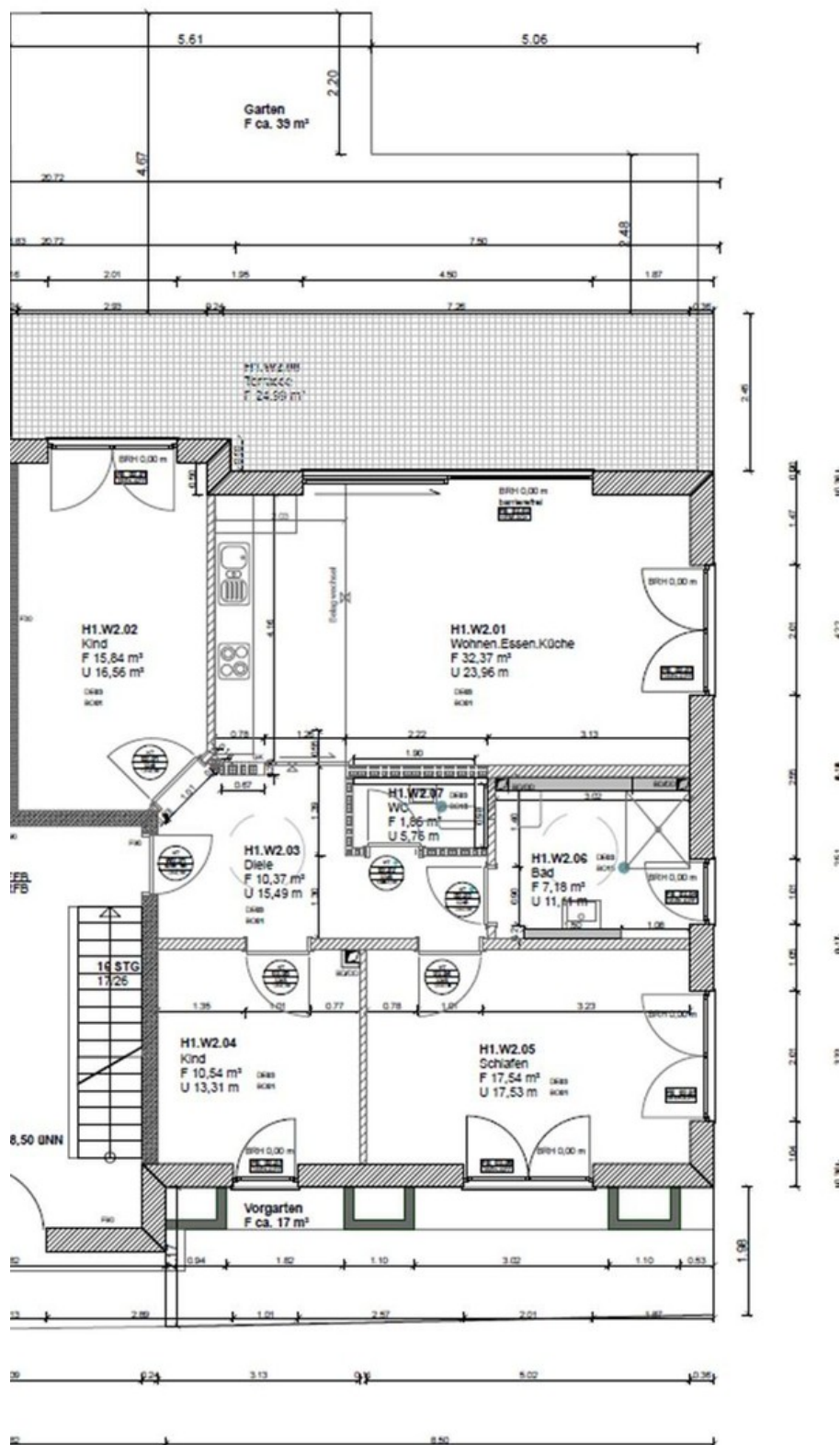


Kind 1



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung