

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Röttenbach

**Zur Vermietung steht eine Einmalige Doppelhaushälfte  
inmitten des Naturschutzes**



Objekt-Nr. **OM-456212**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **2.475 € + NK**

79877 Röttenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	4.000 €
Grundstücksfläche	2.300,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,50	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Carports	1
Heizkosten	170 €	Stellplätze	4
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in einzigartiger Naturlage im Hochschwarzwald.

Hochwertige Doppelhaushälfte mit besonderem Wohngefühl und grosszügigen Aussenflächen.

Diese aussergewöhnliche Immobilie befindet sich in absoluter ruhiger und naturnaher Lage, in Friedenweiler- Rötenbach im Hochschwarzwald.

Eingebettet in Wiesen und Natur, bietet diese hochwertige Doppelhaushälfte ein seltenes Zusammenspiel aus modernem Wohnen, Privatsphäre und Naturverbundenheit.

Die Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe, Freiraum und ein besonderes Wohnumfeld schätzen.

Fernab vom klassischen Wohngebiet und dennoch gut erreichbar. Nur wenige Minuten zu Fuss zum Dorf, Dorfladen, Schule, Kindergarten, Bahnhof.

Highlights der Immobilie

- hochwertige und moderne Bauweise
- grosszügige lichtdurchflutete Wohnräume
- naturnahe Lage mit besonderem Ambiente
- Garage und zusätzliche Stellflächen
- traumhafte Umgebung
- ruhiges Wohnumfeld
- Kleintierhaltung im üblichen Rahmen möglich

( Hühner/ Entenstall bereits vorhanden )

Die besondere Atmosphäre lässt sich nur schwer vollständig beschreiben.

Das Anwesen entfaltet seine eigentliche Wirkung erst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Eine seltene Gelegenheit im Hochschwarzwald.

Grundstück und Flächen

Freifläche / Gartenland: ca. 2.500 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Dreifach kombinierte Heizung:

Gastherme als primäres Heizsystem, Solartherme, wassergeführter Holzherd

Außenanlagen & Zusatzflächen:

Das Anwesen überzeugt nicht nur durch sein Wohngebäude und die außergewöhnliche Grundstücksgröße, sondern auch durch eine umfangreiche und liebevoll gestaltete Außenanlage, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und Selbstversorger bietet.

Zum Objekt gehören unter anderem:

- Garage mit großzügigem Platzangebot für Fahrzeuge, Fahrräder und Geräte
- Schuppen / Nebengebäude für Werkzeuge, Maschinen oder Hobbybedarf

- Hühnerstall, ideal für Tierhaltung und Selbstversorgung
- Gartenmöglichkeiten
- Kinder-Spielbereich / Spielplatz, sicher und naturnah angelegt
- Feuerschale für gesellige Abende im Freien
- Grillplatz für Familienfeste und gesellige Runden

Die großzügigen Außenflächen bieten darüber hinaus reichlich Platz für weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für zusätzliche Gartenbereiche, Freizeitnutzung, Tierhaltung oder einfach zum Genießen der ruhigen Alleinlage.

Insgesamt entsteht hier ein naturnahes Wohn- und Lebensumfeld, das seltene Freiheit, Privatsphäre und hohe Lebensqualität vereint – ein Ort, an dem sich Alltag, Familie und Natur harmonisch verbinden lassen.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Gesucht werden ruhige, zuverlässige Mieter, mit Wertschätzung für Natur, Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld.

Wir empfehlen, sich im Rahmen eines Termins selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten, der Ruhe sowie dem einzigartigen Gesamtgefühl dieses Anwesens zu machen. "Ein Anwesen, das man nicht nur sieht, sondern erlebt."

**Lage**

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Alleinlage mit hoher Privatsphäre und freiem Blick ins Umland.

Der nahegelegene Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur:

- Kindergarten
- Schule
- Einkaufsmöglichkeiten
- Arzt
- Bahnanschluss

Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und kurzen Wegen macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, Pendler oder Selbstständige. Die Immobilie liegt im schönen Schwarzwald. Die Entfernung nach Basel beträgt ca. 1,25 Std. nach Zürich ca. 1 Std. und nach Schaffhausen ca. 45 Minuten.

Besonderheiten:

Seltene Alleinlage nahe Ortschaft.

Großzügiger, moderner Neubau.

Sehr große Grundstücksfläche.

Die Immobilie ist Vollständig Erschlossen.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Arbeiten, Selbstständigkeit, Selbstversorgung)

Freizeitmöglichkeiten:

Das Dorf bietet eine ruhige, familiäre Atmosphäre und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten in der Natur ein und schafft Raum für Erholung und Entspannung.

Das Dorfleben ist geprägt von Gemeinschaft und Zusammenhalt. Feste, Veranstaltungen und das Engagement der Dorfgemeinschaft sorgen dafür, dass man schnell Anschluss findet und sich willkommen fühlt. Vereine und informelle Treffen bieten Möglichkeiten, aktiv am Dorfleben teilzunehmen und neue Kontakte zu knüpfen.

Für Familien, Paare und Einzelpersonen bietet das Dorf ein angenehmes Wohnumfeld, in dem Ruhe und Gemeinschaft in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Wer Wert auf ein entspanntes Leben im Grünen legt und dennoch Teil einer aktiven Dorfgemeinschaft sein möchte, findet hier einen idealen Lebensmittelpunkt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Westansicht

# Exposé - Galerie



Neubau



Neubau

# Exposé - Galerie



Luftbild



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Winter



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Eingang Neubau



Holzschopf

# Exposé - Galerie



Neubau



Kinderspielhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Spielplatz

# Exposé - Galerie



Carport/ Geräteschuppen



Ostansicht Altbau

# Exposé - Galerie



Süd-Ostansicht



Gemüsegarten

# Exposé - Galerie



Pizza/ Grillofen



Offene Landhausküche Neubau



Landhausküche Neubau

# Exposé - Galerie



Wassergeführter Herd Neubau



Wohnzimmer / Esszimmer Neubau

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Neubau



Kinderzimmer Neubau

# Exposé - Galerie



Dusche OG Neubau



Badewanne OG Neubau

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Neubau



Technikraum Neubau + Altbau

# Exposé - Galerie



Offene Küche mit Theke Neubau



Bad EG Neubau



Bad OG Neubau

# Exposé - Galerie



Bad OG Neubau



Kinderzimmer Neubau