

# Exposé

## Einfamilienhaus in Furtwangen

### Gepflegtes Einfamilienhaus in sonniger Südhanglage mit Aussicht und großem Garten



Objekt-Nr. OM-459287

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **418.000 €**

78120 Furtwangen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.275,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage von Furtwangen im Schwarzwald, im Wohngebiet Kussenhof, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit sonniger Südhanglage und 1.275 m<sup>2</sup>.

Das Haus wurde 1972 erbaut und über viele Jahre hinweg sorgfältig instandgehalten. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Die sonnige Hanglage mit südlicher Ausrichtung sorgt für viel Licht im Haus und ermöglicht eine schöne Aussicht. Wald und Wiesen befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Sport, Spaziergängen und Erholung im Alltag ein.

Mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer und 3 Bäder, bietet das Haus viel Platz für Familien oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Die beiden hellen Räume im Untergeschoss erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses und eignen sich gut als Gäste-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.

Das großzügige Grundstück wurde über viele Jahre liebevoll gepflegt und verfügt neben Zierflächen auch über einen gewachsenen Nutzgarten und ist ideal für Gartenliebhaber geeignet.

## Ausstattung

- 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- sonnige Südhanglage mit Aussicht
- 8 Zimmer
- 3 Bäder
- Waschküche und Vorratsraum
- gepflegter Gesamtzustand
- Isolierglasfenster und Türen (erneuert vor ca. 15–20 Jahren)
- Photovoltaikanlage (durchschnittlicher Ertrag 11.000 kWh/Jahr)
- Ölheizung (Baujahr 2016)
- zusätzlicher Holz-Kachelofen
- Glasfaseranschluss
- Einzelgarage mit Erweiterungsmöglichkeit

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Teilweise entspricht die Ausstattung noch dem Baujahr, sodass individuelle Modernisierungen je nach persönlichem Anspruch sinnvoll sein können.

„Gerne senden wir Ihnen bei Interesse ein ausführliches Exposé zu und beantworten Ihre Fragen.“

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail oder Telefon.

Da wir tagsüber nur eingeschränkt erreichbar sind, bitten wir Sie, gegebenenfalls eine Nachricht auf der Mailbox zu hinterlassen. Wir melden uns zeitnah bei Ihnen zurück.

Telefon: 07723 / 656 8214

Privatverkauf – provisionsfrei für den Käufer.

## **Lage**

Das Haus liegt im Wohngebiet Kussenhof am Stadtrand von Furtwangen im Schwarzwald.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Natur. Wald und Wiesen sind schnell erreichbar und bieten einen hohen Freizeitwert.

Eine Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Städte Villingen-Schwenningen und Freiburg im Breisgau sind gut erreichbar und machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Westseite mit Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Blick nach Süden



Eßzimmer\_1.OG

# Exposé - Galerie



Küche\_1.OG



Badezimmer\_1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_1.OG

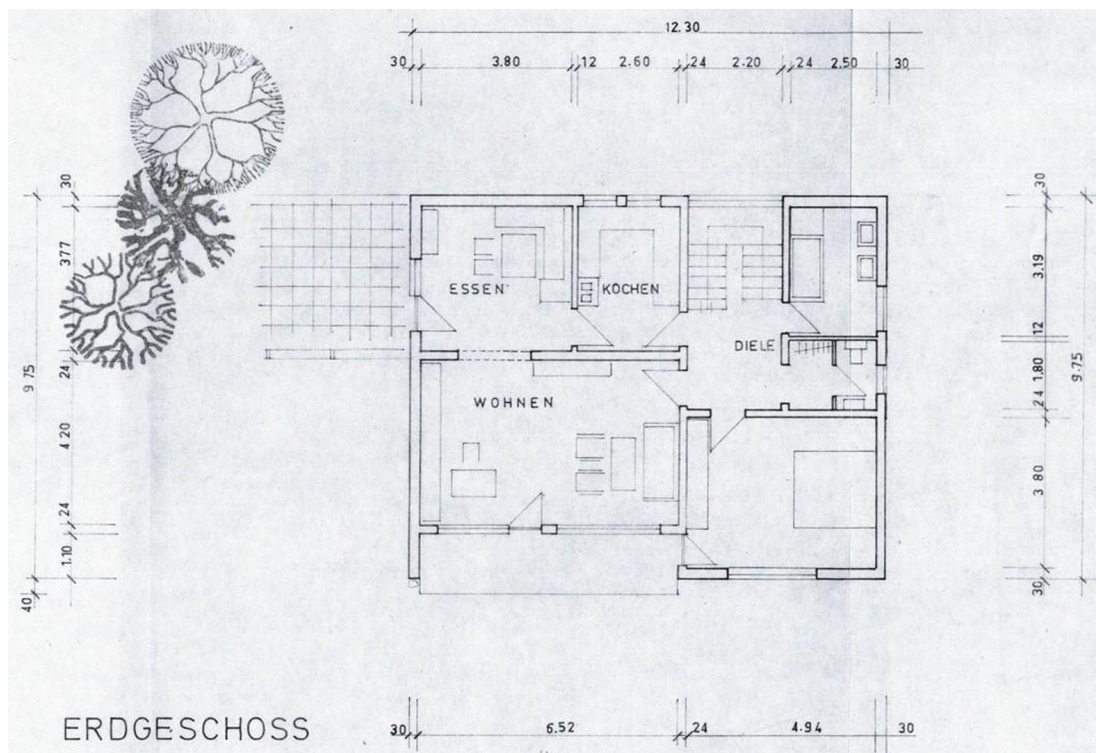


Kinderzimmer\_Dachgeschoß

# Exposé - Galerie

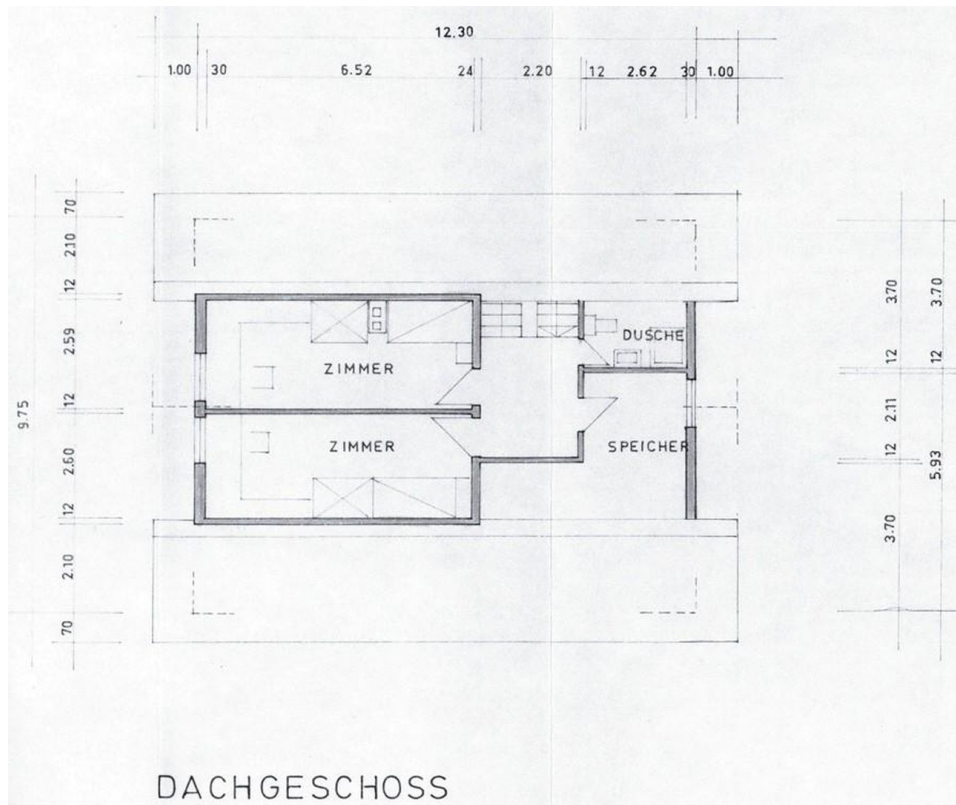


Arbeitszimmer\_Dachgeschoß

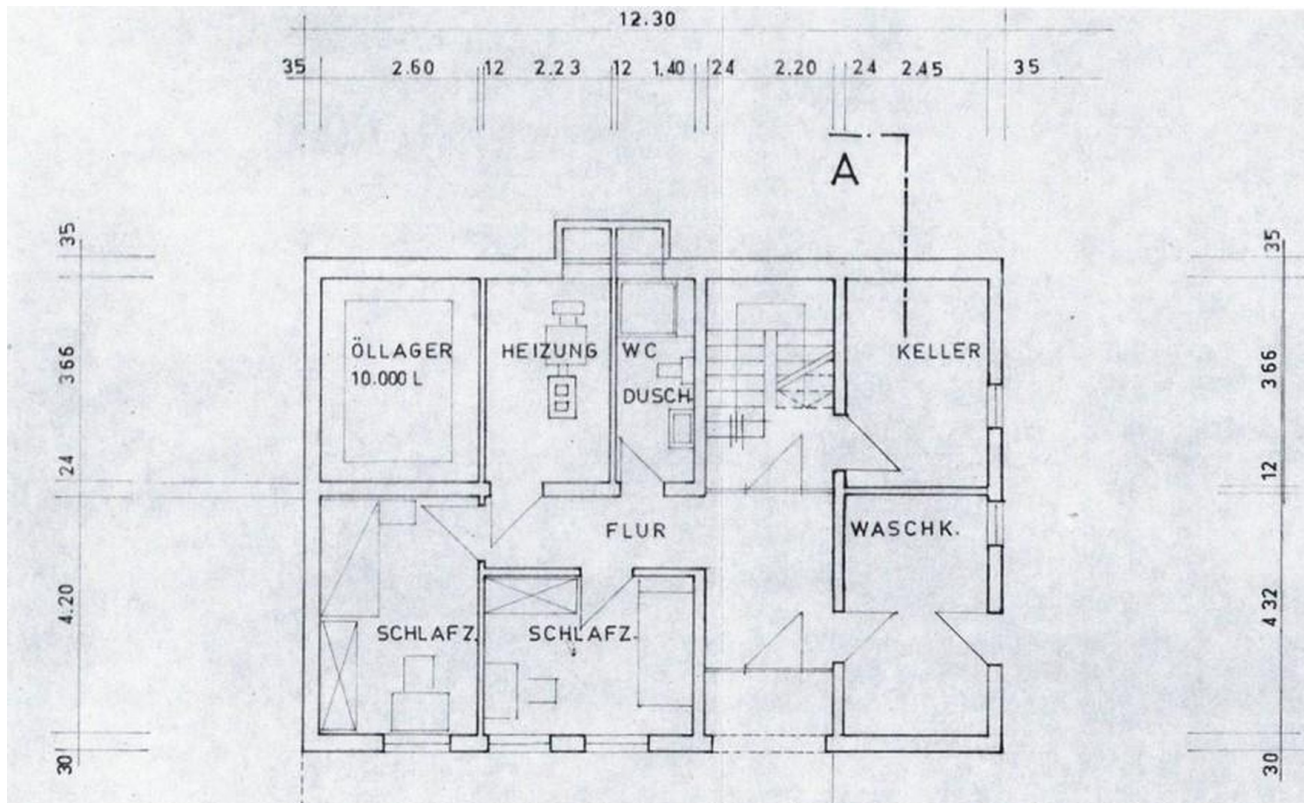


Grundriß\_1.OG

# Exposé - Galerie

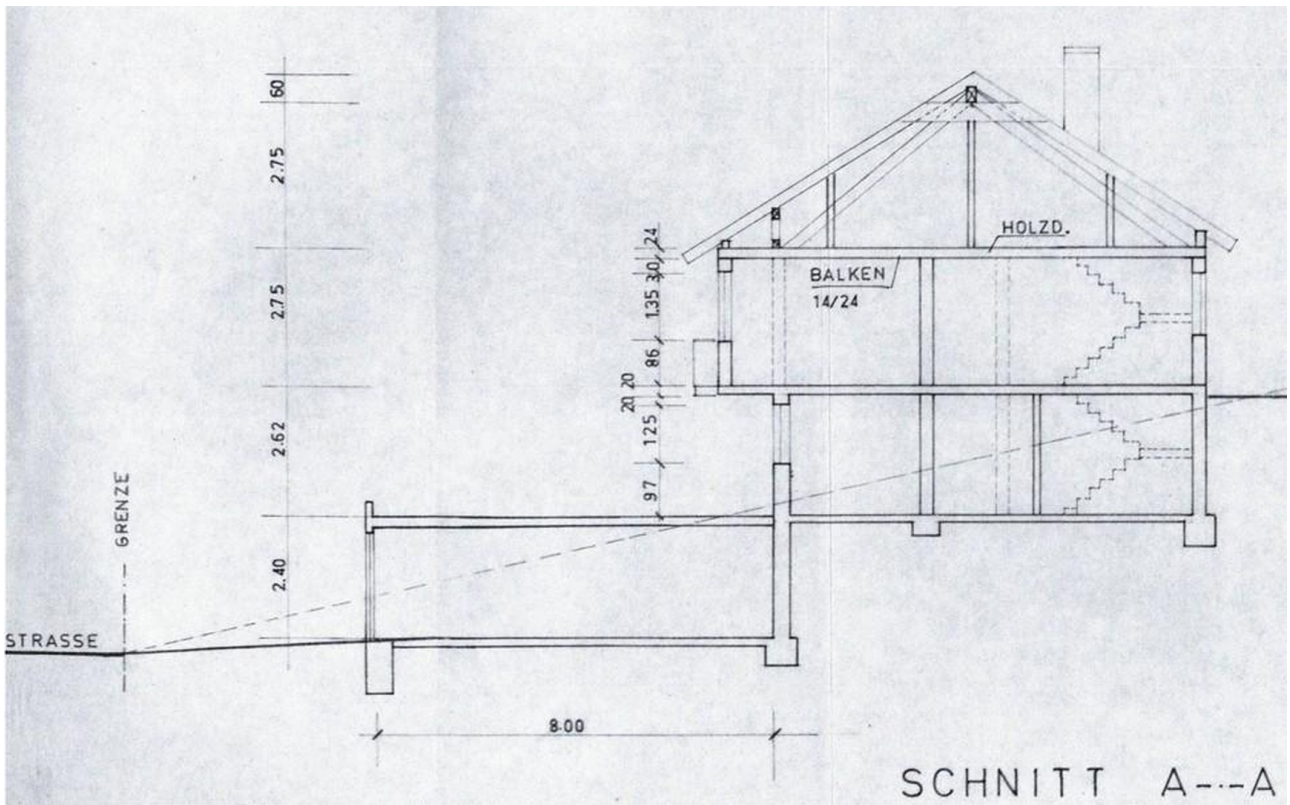


Grundriß\_Dachgeschoß

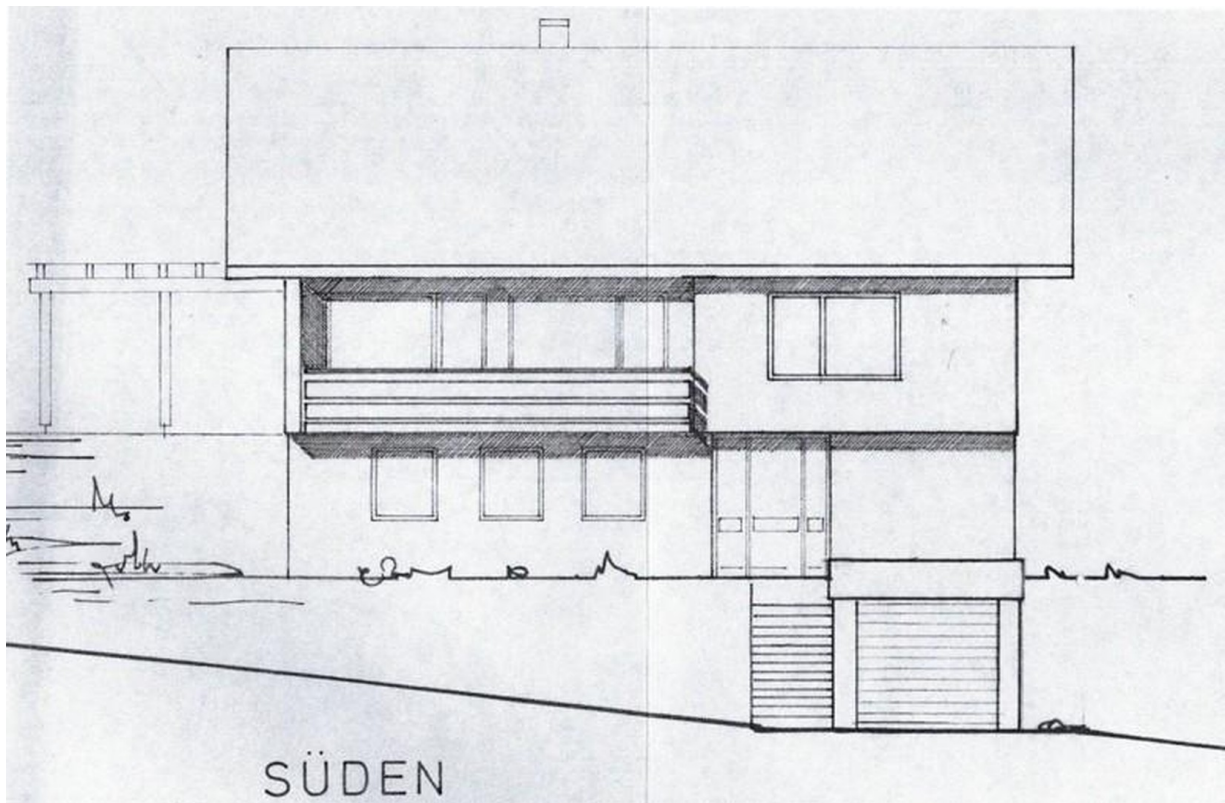


Grundriß Kellergeschoß

# Exposé - Galerie

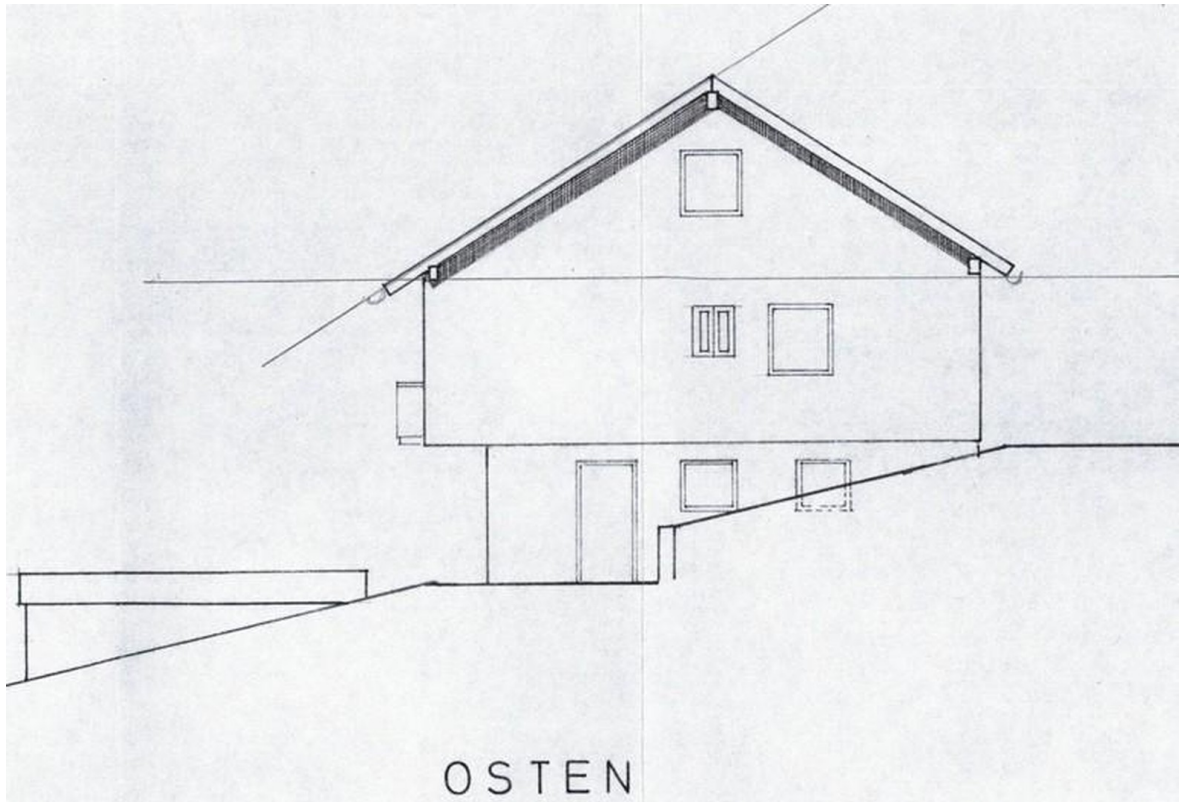


Schnittdarstellung



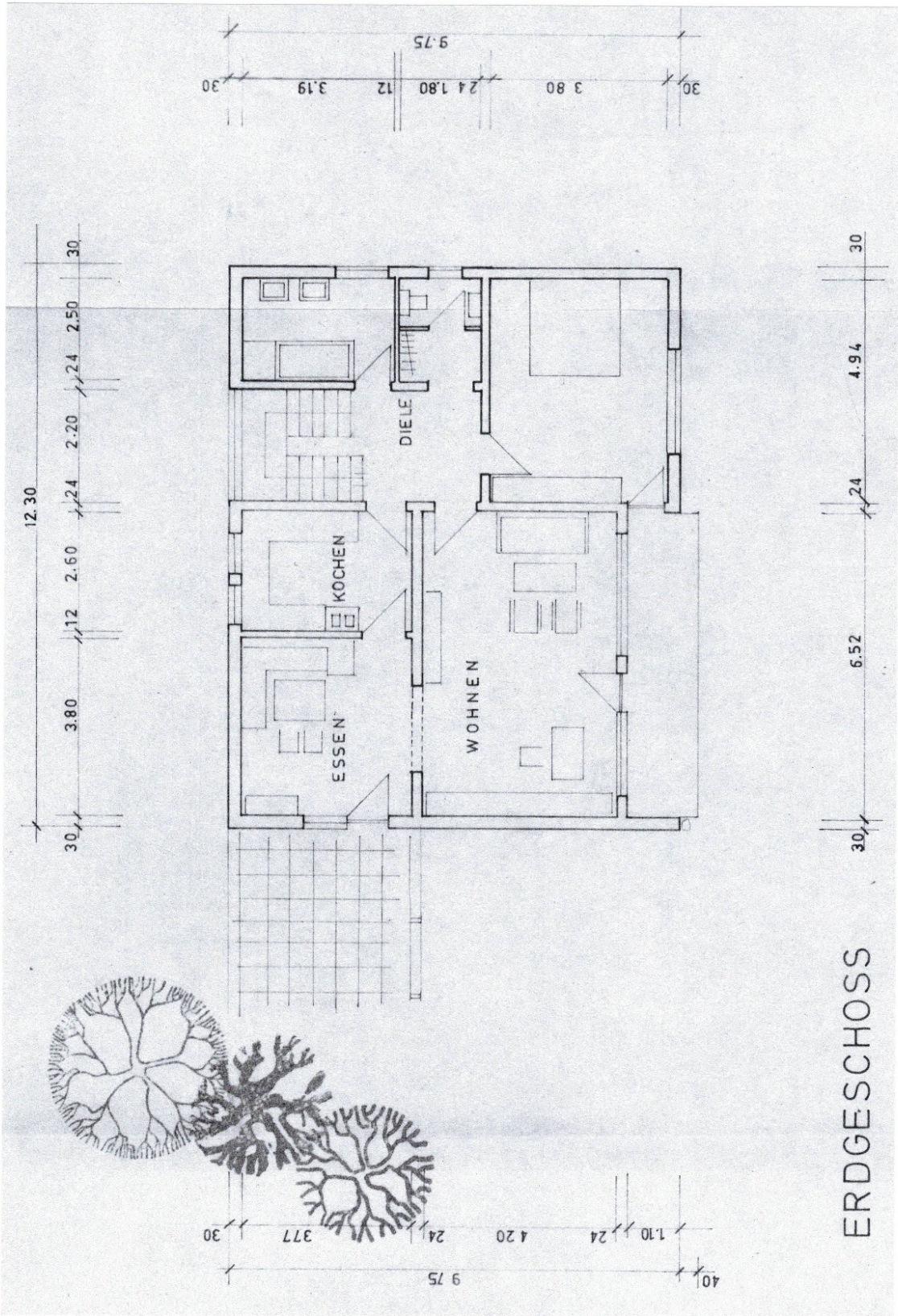
Ansicht von Süden

# Exposé - Galerie

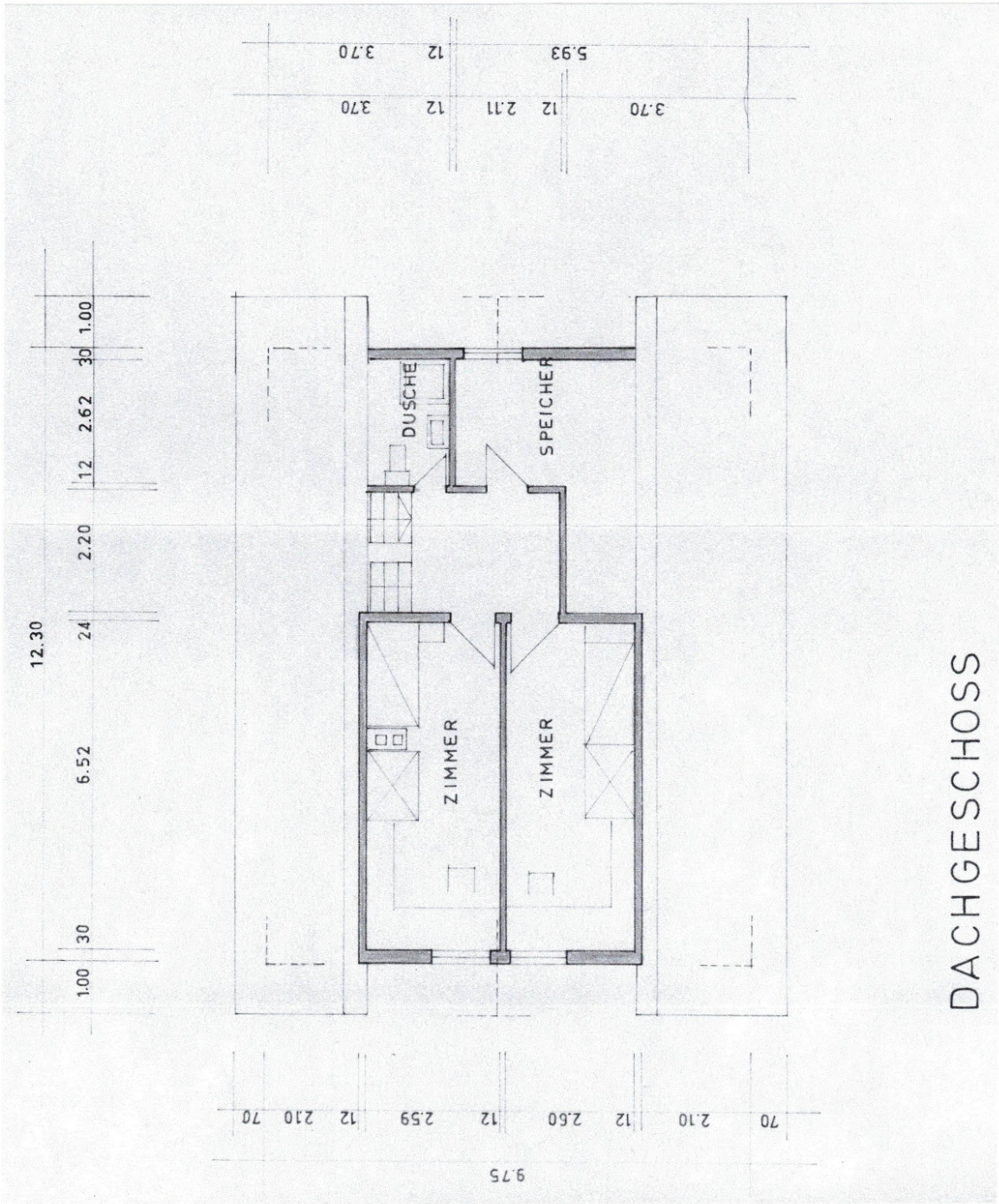


Ansicht von Osten

# Exposé - Grundrisse

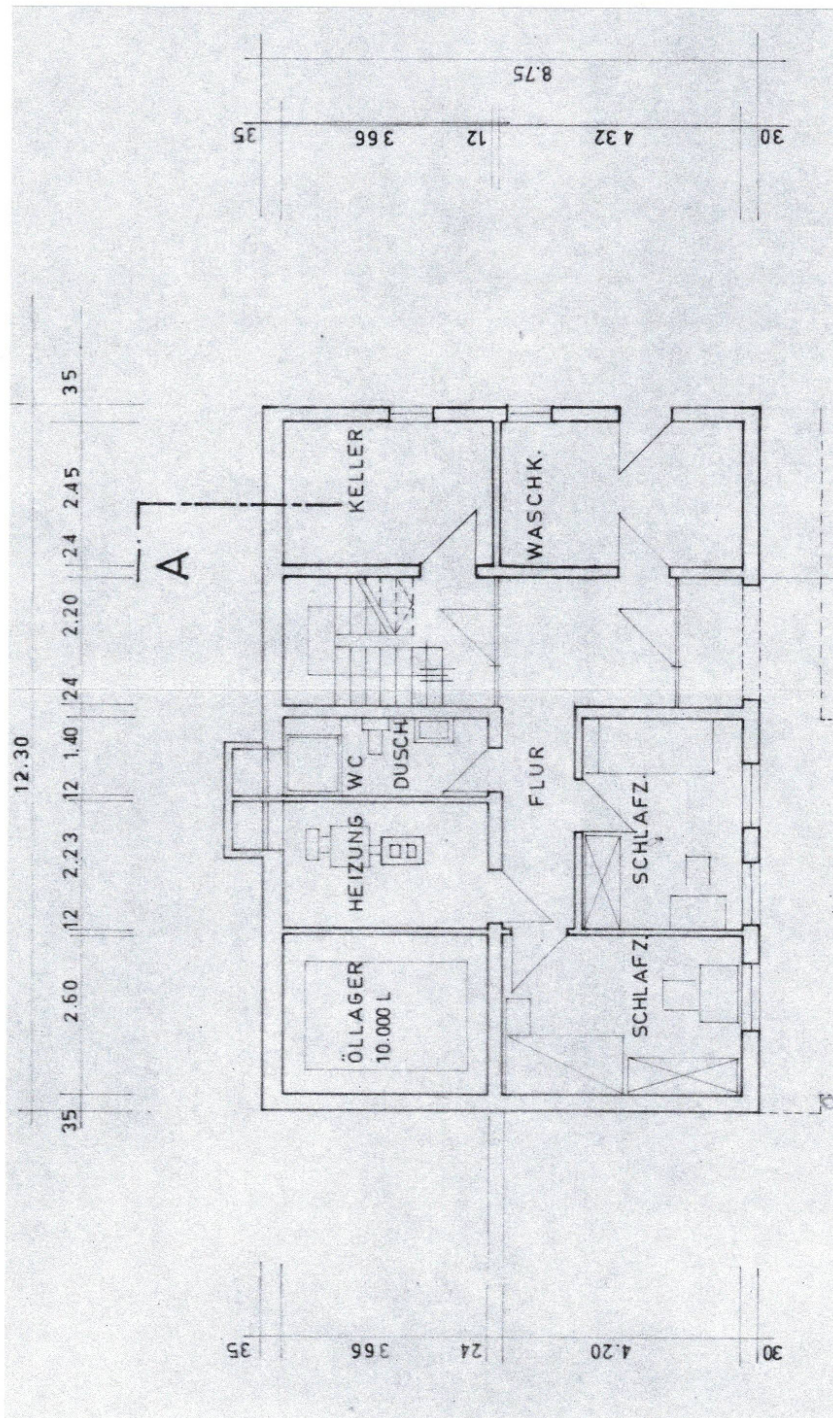


# Exposé - Grundrisse

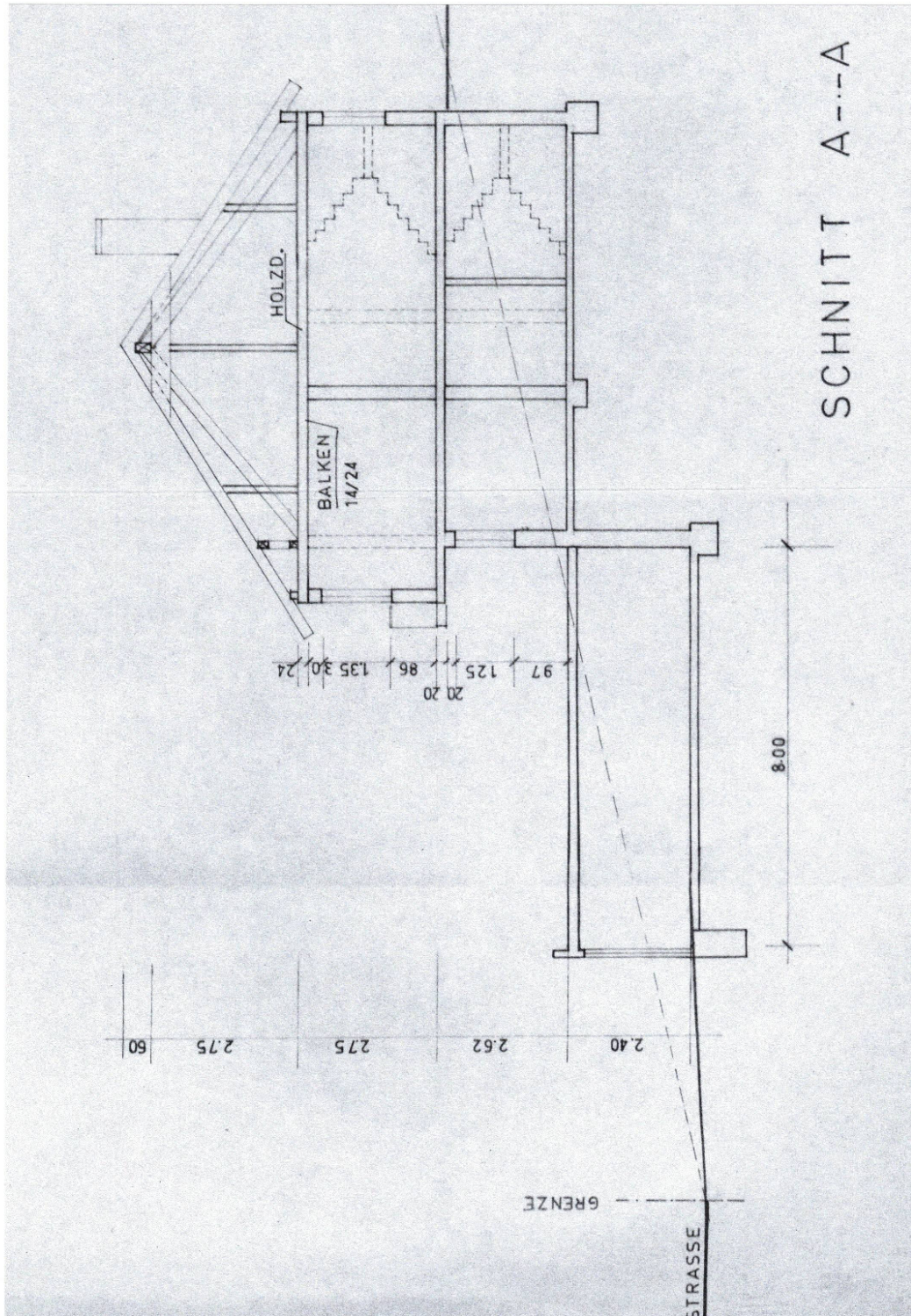


DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

