

# Exposé

## Wohnung in St. Georgen im Schwarzwald

**Einziehen und wohlfühlen - moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit 87 m<sup>2</sup>, verglaster Loggia, Aufzug & TG**



Objekt-Nr. OM-460038

**Wohnung**

Verkauf: **225.000 €**

78112 St. Georgen im Schwarzwald  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,17 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Tiefgaragenplätze	1
Zustand	renoviert	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Manche Wohnungen fühlen sich sofort richtig an.

Diese liebevoll modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung bietet genau dieses Gefühl: Helligkeit, Ruhe, Geborgenheit und gleichzeitig den Komfort eines modernen Zuhauses. Auf rund 87 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Wohnraum, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Besonders schön: die große verglaste Loggia. Ein Ort, an dem man morgens entspannt den Kaffee genießt, auch wenn draußen Wind oder Regen sind. Im Sommer geöffnet, im Winter geschützt - wie ein zusätzlicher Wohnraum für jede Jahreszeit.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren aufwendig renoviert. Das moderne Badezimmer, die hochwertigen Böden sowie die erneuerten Türen verleihen der Wohnung eine stilvolle und warme Atmosphäre. Auch bei den Fenstern wurde bereits umfassend investiert: Es wurden fast sämtliche Fenster der Wohnung erneuert und auf einen modernen Stand gebracht. (3-Fach-Verglasung)

Die neuwertige Einbauküche macht sofort Lust aufs Einziehen und Wohlfühlen.

Auch das Gesamtpaket überzeugt:

- Aufzug bis bequem zur Wohnung
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- großes Kellerabteil
- gepflegte Wohnanlage mit Hausmeisterservice
- moderne Heiztechnik durch neues Blockheizkraftwerk aus 2023

Die Eigentümergemeinschaft hat die Anlage über Jahre hinweg hervorragend gepflegt und laufend investiert - sichtbar unter anderem an der modernisierten Technik und der frisch gestalteten Fassade. Zusätzlich bestehen solide Rücklagen innerhalb der Gemeinschaft, was Käufern ein gutes Gefühl für die zukünftige Werterhaltung und Instandhaltung der Anlage gibt.

Eine Wohnung für Menschen, die nicht einfach nur Quadratmeter suchen, sondern ein echtes Zuhause mit langfristigem Wert und hoher Lebensqualität.

Gerne lade ich Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst einen persönlichen Eindruck von dieser besonderen Wohnung machen können.

Der Verkauf erfolgt zunächst privat, ohne Einbindung eines Maklers. Dadurch ergibt sich für beide Seiten der Vorteil, dass keine zusätzlichen Maklerprovisionen anfallen und somit die Kaufnebenkosten insgesamt deutlich reduziert werden können.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Diese Wohnung liegt in einer angenehmen Wohnlage in St. Georgen im Schwarzwald - einem Ort, der wie kaum ein anderer die perfekte Balance aus Alltagstauglichkeit und Naturerlebnis bietet.

St. Georgen hat sich in den letzten Jahren spürbar positiv entwickelt und verbindet heute eine sehr gute Infrastruktur mit einer Lebensqualität, die man jeden Tag spürt. Gleichzeitig

beginnt hier das, was viele am Schwarzwald so lieben: Ruhe, Weite und Natur direkt vor der Haustür.

Hier wohnt man dort, wohin andere am Wochenende fahren, um durchzuatmen. Ein wunderschöner Wald, weite Ausblicke, idyllische Wege und ein hervorragend ausgebautes Netz an Wander- und Radstrecken machen die Umgebung zu einem echten Paradies für alle, die Natur lieben und Bewegung im Grünen schätzen. Ob kurze Abendrunde oder ausgedehnte Tour am Wochenende - Erholung beginnt hier direkt vor der Haustür.

Und genau das verändert den Alltag: Während andere erst ins Auto steigen müssen, beginnt Ihr persönlicher Ausgleich direkt vor der Tür.

Für besondere Momente im Sommer sorgt der nahegelegene Klosterweiher mit Naturbad - ein Ort, der echtes Urlaubsgefühl vermittelt. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch ein Hallenbad im Ort, sodass Erholung und Sport das ganze Jahr über möglich sind.

Trotz dieser naturnahen Lage ist alles Wichtige bequem erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen wie Augenärzte, Orthopäden und Physiotherapeuten sowie weitere medizinische und dienstleistende Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet.

Auch besonders für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien sind vorhanden und gut erreichbar. Spielplätze und ein familienfreundliches Umfeld runden das Gesamtbild ab.

Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren modernisiert, und zahlreiche städtebauliche Entwicklungen zeigen klar: St. Georgen investiert in seine Zukunft.

Das Ergebnis ist ein Wohnort, der nicht nur praktisch ist, sondern sich jeden Tag gut anfühlt - ruhig, naturnah, lebenswert. Ein Ort, an dem man ankommt und merkt: Hier möchte man bleiben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

