

Exposé

Erdgeschosswohnung in Donaueschingen

Ein Zuhause mit Seltenheitswert – stilvolles Wohnen mit Traumterrasse und außergewöhnlichem Garten



Objekt-Nr. OM-462183

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Cindy Rüffer

78166 Donaueschingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	129,13 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,37 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	2
Hausgeld mtl.	353 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten dieser außergewöhnlichen Erdgeschosswohnung wird deutlich, dass hier Wohnqualität auf höchstem Niveau auf ein besonderes Raumgefühl trifft. Hier vereinen sich stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohnkonzept, das gleichermaßen repräsentativ wie gemütlich ist.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2018 entstand ein Zuhause, das den Altbau-Charme des Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbindet. Helle Räume, hohe Decken, hochwertige Materialien und ein durchdachter Grundriss schaffen eine Atmosphäre von Großzügigkeit und Eleganz.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seiner beeindruckenden Raumwirkung. Der stilvolle HARK Kaminofen mit ECO-Plus-Technologie setzt dabei nicht nur optische Akzente, sondern sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre.

Auch die Küche lässt keine Wünsche offen: Die hochwertige Nolte-Einbauküche überzeugt mit modernem Design, großzügigem Stauraum und erstklassiger Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Teppan-Yaki-Grillfläche, ergänzt durch ein hochwertiges Bora-Abluftsystem sowie Markengeräte von Neff.

Das elegante Tageslichtbad präsentiert sich als private Wellnessoase mit einer Badewanne, großzügiger Dusche, Doppelwaschtisch, Einbauschränk und Handtuchheizkörper. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Das absolute Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie offenbart sich jedoch im Außenbereich: Die beeindruckende, nach Süd/Südwesten ausgerichtete Terrasse mit rund 41 m² Fläche erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet perfekte Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus öffnet sich ein außergewöhnlich großer, liebevoll angelegter Garten mit Biohort-Gartenhaus – eine Seltenheit in dieser Größenordnung und insbesondere bei Eigentumswohnungen kaum zu finden. Dieser Außenbereich schafft eine Lebensqualität, die eher an ein eigenes Haus als an eine Wohnung erinnert.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch zwei überdachte Stellplätze, einen eigenen Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich sechs Wohneinheiten sorgt zudem für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Diese Immobilie ist weit mehr als eine klassische Erdgeschosswohnung – sie bietet das Wohngefühl eines Hauses, kombiniert mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen außergewöhnlichen Garten in bester Kombination suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre besonders attraktive Lage direkt am Waldrand. Die naturnahe Umgebung schafft ein idyllisches und attraktives Wohnambiente und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen – praktisch direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Diese seltene Kombination aus unmittelbarer Naturverbundenheit und urbaner Nähe macht den Standort besonders attraktiv.

Donaueschingen selbst zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur, ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region. Die nahegelegene Autobahn A81 sorgt für eine komfortable Verkehrsanbindung in Richtung Stuttgart und Bodensee sowie an das überregionale Fernstraßennetz. Auch die Bundesstraßen der Region ermöglichen kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden. Dank der verkehrsgünstigen Lage im Schwarzwald-Baar-Kreis sind Villingen-Schwenningen, Freiburg und die Bodenseeregion bequem erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Verbindung aus Ruhe, Natur und kurzen Wegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Großzügiger Wohnbereich

Exposé - Galerie



Große Terrasse



Große Terrasse

Exposé - Galerie



Essbereich und Küche



Hochwertige Nolte-Küche

Exposé - Galerie



Schönes Tageslichtbad



Flurbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Terrassenzugang)



Helles Schlafzimmer