

Exposé

Erdgeschosswohnung in Buchenbach

2.5 Zimmer EG auf grossz. 110 qm mit Wintergarten & Traumblick



Objekt-Nr. **OM-467702**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Mäder

Haurihofweg 6
79256 Buchenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Buchenbach-Unteribental bietet auf ca. 110 m² ein helles, komfortables Wohnambiente in ruhiger Naturlage. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 42 m², Kachelofen und Fußbodenheizung bildet das Herzstück der Wohnung.

Besonders reizvoll ist der gläserne Wintergarten mit unverbaubarem Blick ins idyllische Ibental. Terrasse, gepflegter Steingarten und ein kleiner Balkon erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen viel Raum zum Entspannen.

Die Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein Paar, das großzügiges Wohnen, Ruhe und eine hochwertige Ausstattung schätzt. Optional kann ein separates Zimmer im Untergeschoss mit eigenem Zugang und Bad angemietet werden – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Teenagerzimmer.

Ausstattung

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und bietet eine komfortable Ausstattung:

- ca. 42 m² großer Wohn-/Essbereich
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Kachelofen im Wohnbereich
- gläserner Wintergarten mit elektrischem Sonnenschutz
- Terrasse, gepflegter Steingarten und kleiner Balkon
- neu renoviertes Bad 2025/2026 mit großer Badewanne, barrierefreier Dusche, elektrischer Handtuchheizung und Badmöbeln
- separates Gäste-WC
- voll ausgestattete Einbauküche inkl. Elektrogeräten und Kühlschrank (Übernahme)
- Fliesenböden, teils neue Türen, Zargen und Türgriffe aus 2026
- teils elektrische Rollläden und Luftabzug
- Abstellraum in der Wohnung sowie Kellerraum mit Regalen/Schränken
- eigener Waschmaschinen- und Trocknerraum im Hauswirtschaftsraum inkl. Geräten zur alleinigen Nutzung
- Garage als Abstellmöglichkeit, z. B. für Fahrräder
- Außenstellplatz für 1-2 Fahrzeuge

Größere Räume ca.: Wohn-/Essbereich 42 m², Schlafzimmer 17 m², Küche 10 m², Bad 10 m², Diele 11 m², Wintergarten 16 m².

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell bezugsfrei und kann nach Absprache besichtigt werden. Die Kaltmiete beträgt 1.250 €; hinzu kommen 250 € Nebenkosten, sodass sich eine Warmmiete von 1.530 € ergibt.

Das optionale Zimmer im Untergeschoss mit ca. 20 m², eigenem Zugang und eigenem Bad kann für 260 € zusätzlich angemietet werden.

Gewünscht wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einer Einzelperson oder einem freundlichen Mieterpaar. Ein harmonisches Miteinander im Haus ist uns wichtig. Daher freuen wir uns über Mieterinnen oder Mieter, die zuverlässig sind und sich gut in die Hausgemeinschaft einfügen.

Eine Unterstützung bei kleineren organisatorischen Themen wie Müllmanagement, Winterdienst oder Abstimmung mit Handwerkern ist wünschenswert und wird im persönlichen Gespräch abgestimmt sowie angemessen honoriert.

Tierhaltung ist leider nur beschränkt möglich. Wir freuen uns über eine aussagekräftige Nachricht mit einigen Informationen zu den einziehenden Personen.

Lage

Die Wohnung liegt in absolut ruhiger, naturnaher Lage im malerischen Ibental, einem Ortsteil von Buchenbach. Der unverbaubare Blick ins Grüne und die direkte Nähe zur Natur machen diese Immobilie besonders attraktiv für Menschen, die Erholung und Privatsphäre suchen.

Gleichzeitig ist die Anbindung alltagstauglich: Eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen ist ca. 300 m entfernt, den Bahnhof Kirchzarten erreichen Sie mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten.

Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in Buchenbach und Kirchzarten.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



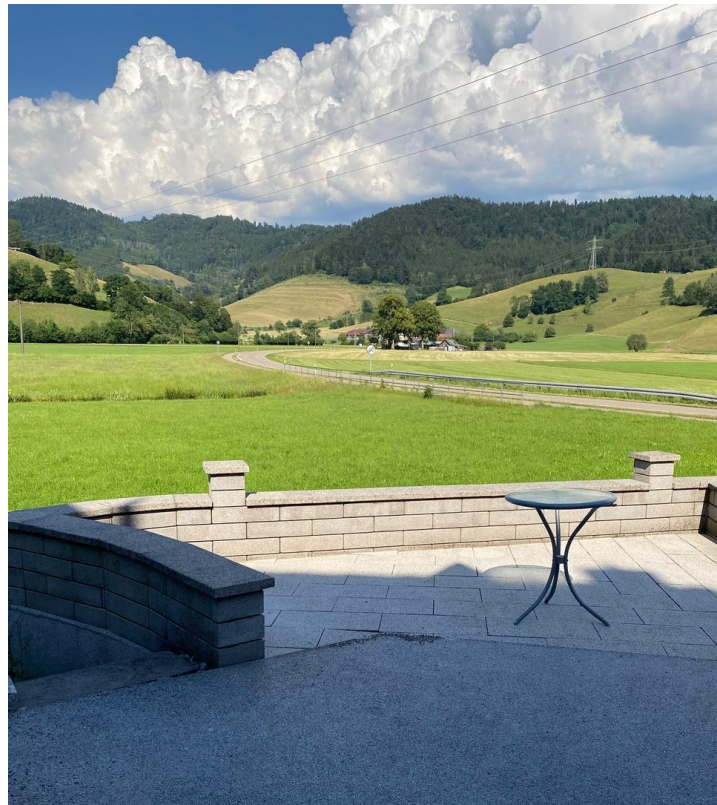
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

