

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Freudenstadt

### Freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage und Gartenidylle



Objekt-Nr. OM-471685

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1 €**

72250 Freudenstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	398,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

CHARMANTES ZWEIFAMILIENHAUS MIT GRÜNEM GARTENPARADIES

Ruhig, zentrumsnah und vielseitig nutzbar in Freudenstadt

Objektübersicht

- Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 398 m<sup>2</sup> (laut amtlichem Flurstücknachweis reine Wohnbaufläche)
- Baujahr: ca. 1937 (kontinuierlich modernisiert & top gepflegt)
- Objekttyp: Freistehendes Zweifamilienhaus
- Lage: Freudenstadt (ruhige Wohnlage mit exzellenter Zentrumsnähe)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Freudenstadt!

Dieses charmante, freistehende Zweifamilienhaus verbindet auf perfekte Weise die Idylle eines privaten Rückzugsortes mit den Vorzügen einer zentrumsnahen Lage. Die solide Gebäudesubstanz und die durchdachte Raumaufteilung bieten Ihnen maximale Flexibilität für Ihre Lebensplanung.

Das ursprünglich im Jahr 1937 errichtete Wohnhaus wurde von den Eigentümern über die Jahre hinweg regelmäßig modernisiert, liebevoll instand gehalten und präsentiert sich in einem absolut gepflegten Zustand. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Haus – Viele Möglichkeiten. Ideal geeignet für:

- Familien: die ein sicheres und grünes Umfeld für ihre Kinder suchen.
- Mehrgenerationenwohnen: zwei separate Einheiten ermöglichen Nähe bei voller Privatsphäre.
- Eigennutzer mit Finanzierungsplus: Bewohnen Sie eine Etage selbst und refinanzieren Sie Ihre Immobilie bequem durch die Vermietung der zweiten Einheit.
- Kapitalanleger: Profitieren Sie von einer soliden Substanz und der nachhaltig gefragten Wohnlage.

Ihr privates Gartenparadies

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte, eingewachsene Garten mit Teich. Das ca. 398 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine harmonische Kombination aus gepflegten Grünflächen, Wegen und einem gewachsenen Baumbestand. Erleben Sie erholsame Stunden am eigenen Gartenteich oder genießen Sie gesellige Abende unter der schattigen Pergola. Der Garten zeichnet sich durch eine besonders hohe Privatsphäre aus – eine grüne Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Dieses Zweifamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit auf dem Wohnungsmarkt von Freudenstadt. Es besticht durch Charme, Flexibilität und ein traumhaftes Grundstück.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort von dieser einzigartigen Immobilie!

## Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale & Highlights:

- Freistehendes Zweifamilienhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial
- Laufend modernisiert – hervorragende und solide Bausubstanz

- Eingewachsener Garten mit Teich, Pergola und geschützten Freizeitmöglichkeiten
- Eigene Infrarotkabine für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause
- Komfortable Parksituation: Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt neben der Garage bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.
- Perfekte Infrastruktur: Absolut ruhige Wohnatmosphäre und dennoch sind Innenstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens. Der endgültige KP richtet sich nach dem Höchstgebot der eingehenden Angebote. Eigentümerzustimmung vorbehalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und doch zentrumsnah von Freudenstadt. Die Große Kreisstadt Freudenstadt zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Nordschwarzwald und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Natur, Infrastruktur und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die naturnahe Umgebung sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen den Standort besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Teich & Gartenbereich



Teich & Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Teich & Gartenbereich