

Exposé

Wohnung in Fützen/ Blumberg

**Erstbezug nach Renovierung – lichtdurchflutete 2-Zi.-
Wohnung mit Garage & Glasfaseranschluss**



Objekt-Nr. OM-474504

Wohnung

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:
Felix Hösl

Am Bahndamm 1
78176 Fützen/ Blumberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	72,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese hochwertig neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen einen Erstbezug mit modernem Wohnkomfort auf ca. 72 m².

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine offene, angenehme Wohnatmosphäre. Das neue Badezimmer sowie die durchdachte Raumaufteilung runden das Gesamtbild ab. Die Einbauküche ist im Preis inkludiert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus in ruhiger Lage – ideal für alle, die entspannt wohnen möchten.

☆☆ Ausstattung & Highlights

- ✓ Erstbezug nach Renovierung
- ✓ 72 m² Wohnfläche
- ✓ Großer, heller Wohn-Essbereich
- ✓ 2 gut geschnittene Zimmer
- ✓ Modernes neues Bad
- ✓ High-Speed Glasfaseranschluss (perfekt für Homeoffice)
- ✓ Großer Speicher als zusätzlicher Stauraum
- ✓ Einbauküche inklusive
- ✓ Garage + Stellplatz (zzgl. 50 €/Monat)
- ✓ Ruhige Wohnlage

Lage

Nur 2 Minuten zur B314 – ideal für Pendler

Nur ca. 5 Minuten in die Schweiz – perfekt für Grenzgänger

Ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft

Kleines, gepflegtes Haus mit nur 3 Parteien

Sonstiges

Garage und Stellplatz werden für insgesamt 50 € monatlich mitvermietet.

Interesse?

Bei Interesse senden Sie bitte eine kurze Vorstellung Ihrer Person – wir melden uns zeitnah zur Besichtigung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten

Lage

Die Wohnung befindet sich in Fützen, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Blumberg, eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft des südlichen Schwarzwalds. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gleichzeitig sehr guten Verkehrsanbindung – ideal für alle, die Erholung und Alltag optimal kombinieren möchten.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte, gewachsene Wohnstruktur mit kleinen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern aus. Das ruhige Wohnumfeld sorgt für eine hohe Lebensqualität und bietet gleichzeitig ausreichend Privatsphäre.

Verkehr & Anbindung

Nur ca. 2 Minuten zur B314 – schnelle Verbindung in Richtung Waldshut, Donaueschingen und Umgebung

Nur ca. 5 Minuten bis zur Schweizer Grenze – perfekt für Grenzgänger

Gute Erreichbarkeit von Arbeitgebern im Grenzgebiet sowie im Schwarzwald-Baar-Kreis

Kurze Wege zu den umliegenden Ortschaften Blumberg, Stühlingen und Waldshut

Freizeit & Erholung

Direkt vor der Tür: Natur, Wälder und zahlreiche Spazier- und Wanderwege

Hoher Freizeitwert durch die Lage im Schwarzwald

Ruhige Umgebung ohne Durchgangsverkehr – ideal zum Abschalten

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich im nahegelegenen Blumberg

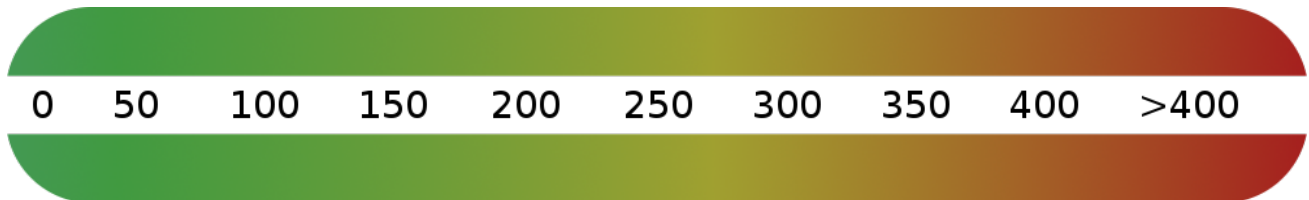
Weitere umfassende Infrastruktur in den umliegenden Städten schnell erreichbar

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	136,80 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS

