

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Todtmoos

### von PRIVAT - 2-3 Familienhaus im Schwarzwald



Objekt-Nr. **OM-255578**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Katharina Mey

79682 Todtmoos  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	602,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	365,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	438,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus bietet bis zu 3 separate Wohnungen, wobei es auch hervorragend als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Das Loft ist über eine Treppe mit dem Erdgeschoss verbunden. Beide Etagen sind vollwertig ausgestattet, so dass man diese jeweils als separate Wohneinheit nutzen kann.

Das Loft hat grosse Fenster und original Fischgrätparkett. Die Wohnfläche bietet ca 100 qm, verfügt über ein sehr modernes Bad mit Regendusche und weitere Räumlichkeiten, die z.B. als Schlafzimmer bzw. als begehrter Kleiderschrank, oder Büro genutzt werden können.

Im Erdgeschoss sind es grosszügige 120 qm, die sich auf vier Zimmer, zwei davon sehr gross verteilen. Die Wohnung ist hell, die original Dielen- und Parkettböden wurden in allen Räumen erst kürzlich freigelegt und aufbereitet, ebenso eine original Bruchsteinwand. Der dazugehörige Balkon erstreckt sich über die gesamte Hauslänge.

Über die hintere Hausseite erreicht man sowohl das EG, als auch die dritte Wohnung des Hauses, das Obergeschoss mit ausgebautem Dachboden. Insgesamt hat das OG 145 qm, die sich auf fünf Zimmer verteilen. Der Balkon ist verglast und kann somit auch an kälteren Tagen optimal genutzt werden. Im Dachgeschoss befinden sich neben zwei Zimmern und ein Bad noch vier geräumige Einbauschränke.

Die Wohnungen haben zu verschiedenen Zeiten teils umfassende Sanierungen oder Renovierungen erfahren. Die Kombination aus Alt und Neu ist einmalig und macht den Charakter dieses Hauses aus, welchen man mit eigenen Augen betrachten muss. Dazu gehören u.a. die grossen Fenster, hohe Decken, wunderschöne Holzböden und viele original erhaltene Details, welche dieses Mehrfamilienhaus zu einem ganz besonderen Zuhause machen.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Hier befindet sich die Ölzentralheizung aus dem Jahre 1989. Aufgrund der gesetzlichen Vorgabe, dass beim Einsatz eines Niedertemperatur-Heizkessel selbst bei Eigentumswechsel die bestehende Heizung nicht ausgetauscht werden muss, kann die Ölzentralheizung weiter genutzt werden. Nichtsdestotrotz besteht die Möglichkeit sich an das zentrale Fernwärmesystem der Gemeinde anzuschliessen. Im Keller gibt es noch ausreichend Fläche, um etwaige Dinge zu lagern. Ein separater Wasch- und Trockenraum ist ebenso vorhanden.

Zum Haus gehört ebenso ein Schopf, an dem ein Carport installiert worden ist und eine abgeschlossene Abstellfläche für Fahrräder und Gartenutensilien. Insgesamt verfügt das Haus über vier Aussenstellplätze. Der Schopf kann bei Bedarf zur Garage umgebaut werden.

Der Garten mit Bäumen und Grünfläche erstreckt sich parallel zur Hausseite und bietet Platz zum Verweilen, oder Spielen.

## Ausstattung

Der Glasfaseranschluss bis an das Haus ist bereits bestellt und bezahlt. Lediglich der Hausanschluss selbst ist noch nicht beglichen, aber organisiert.

Das Mehrfamilienhaus bietet aufgrund der Grösse und Unterteilung viele Möglichkeiten der Nutzung, z.B. auch als Ferienwohnung zu vermieten, oder als Praxisräume zu nutzen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das gesamte Grundstück im Herzen von Todtmoos und am Fuße der katholischen Kirche bietet eine Fläche von 602 qm mit Aussicht auf den Kurpark und den umliegenden Wäldern.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht frontal

# Exposé - Galerie



Hausansicht von der Einfahrt



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Holzschopf und Carport



Loft mit grossen Fenstern

# Exposé - Galerie



Loftcharakter

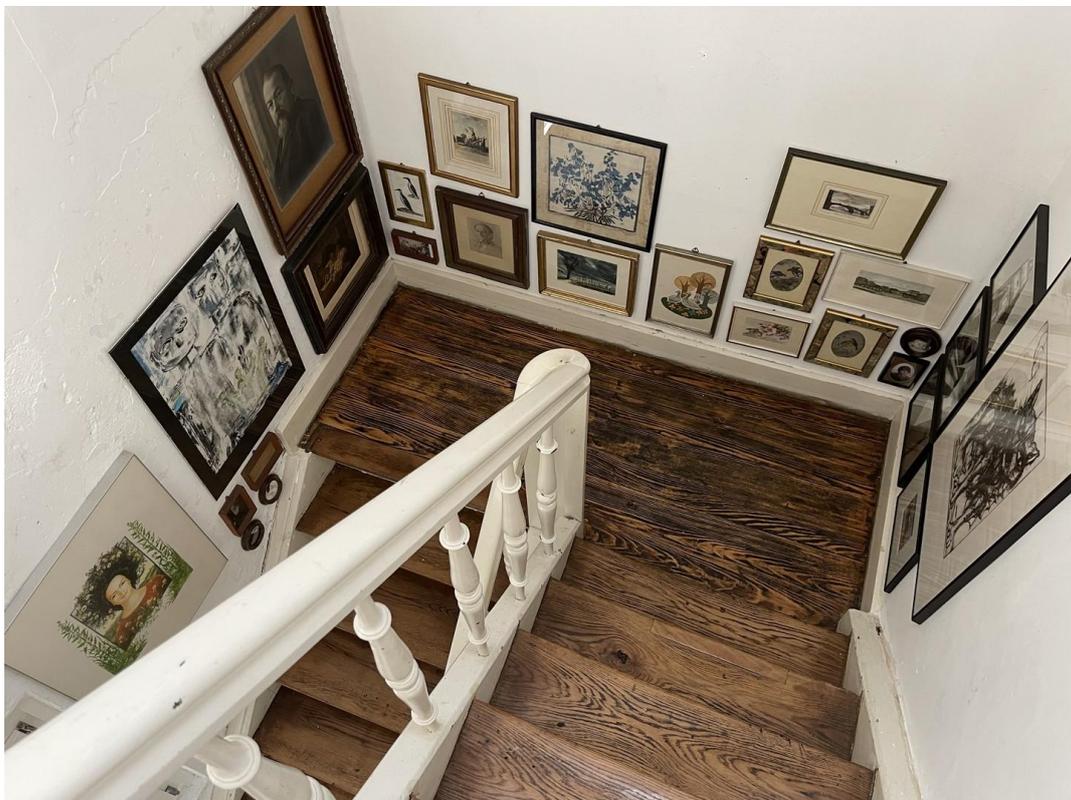


Badezimmer Loft

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Loft



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Eingang Erdgeschoss



Erdgeschoss Wohnraum/Flur

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Kamin



Erdgeschoss Wohnküche

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Wohnraum



Erdgeschoss Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Flur



Obergeschoss Wohnraum

# Exposé - Galerie



Dageschoss Zimmer

# Exposé - Grundrisse



Plan Loft

# Exposé - Grundrisse

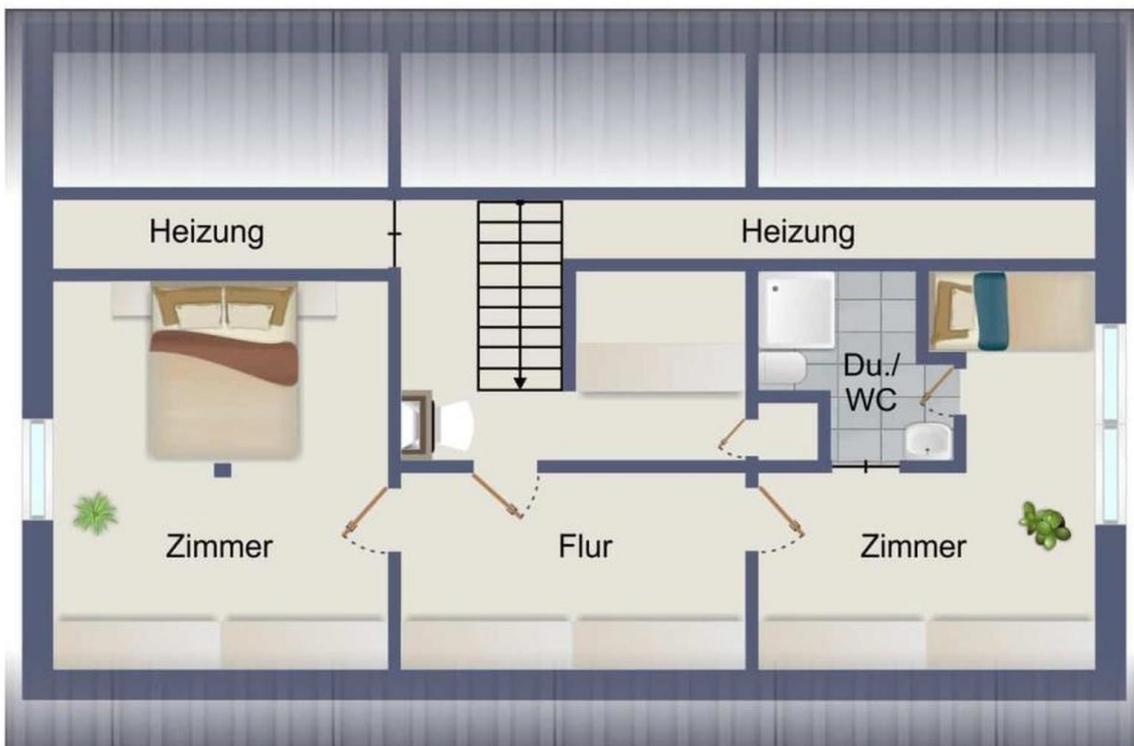


Plan Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Plan Obergeschoss



Plan Dachgeschoss