

1. Objektübersicht

Objektart: Eigentumswohnung (Maisonette)

Adresse: Meinrad-Thoma-Straße 4, 79674 Todtnau

Wohnfläche: ca. 101 m²

Nutzfläche: 6,2 m²

Zimmer: 4,5

Etage: 2. OG und 3. OG

Baujahr: 1997

Kaufpreis: 275.000,00 EUR

Bezugsfrei ab: 01.03.2026



2. Kurzbeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss mit Galeriegeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Zentrum von Todtnau. Der offene Wohn- und Essbereich mit Galerie, die gemütliche Landhausküche sowie drei Schlafzimmer bieten ein vielseitig nutzbares Wohnkonzept. Ein Balkon mit Blick auf das Hasenhorn, zwei Bäder, ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz machen das Angebot ideal.

3. Lage

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in Todtnau im Landkreis Lörrach, einer naturnahen Schwarzwaldgemeinde mit guter infrastruktureller Anbindung. Die Nähe zur Bundesstraße sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Städte im Wiesental sowie der umliegenden Hochschwarzwald-Region. Der öffentliche Personennahverkehr ist über regionale Buslinien gewährleistet.

Mikrolage

Die Wohnung liegt zentral, in einem gut erschlossenen Umfeld. In fußläufiger Entfernung befinden sich Restaurants, Bäckereien, Cafés, Supermärkte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur des südlichen Schwarzwalds.



4. Objektbeschreibung (Gebäude)

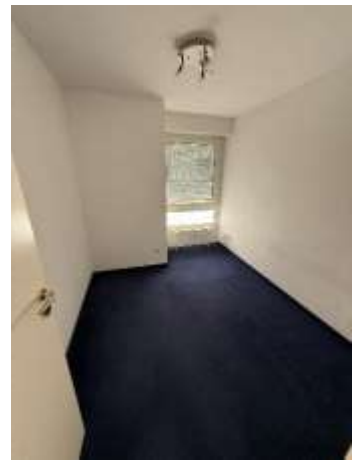
- Baujahr: 1997
 - Anzahl Wohneinheiten: 6
 - Geschosse: 5 (inkl. Galeriegeschoss)
 - Aufzug: nicht vorhanden
 - Bauweise: Massivbau
 - Zustand: Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Eine Betonsanierung der Tiefgarage ist geplant, die aktuellen Kostenschätzungen liegen bei ca. 140.000 € für die Gesamtmaßnahme.
 - Gemeinschaftseinrichtungen:
 - Treppenhaus
 - Tiefgarage
 - Müllraum und Fahrradkeller
-

5. Wohnungsbeschreibung

- Etage: Dachgeschoss mit Galeriegeschoss
- Wohnfläche: ca. 101 m²
- Zimmer: 4,5
- Balkon: vorhanden
- Ausrichtung: Ost / Süd / West
- Kellerraum: vorhanden
- Stellplatz: Tiefgarage

Grundrissbeschreibung:

Die Wohnung ist als Maisonette gestaltet und bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, der durch die Galerieebene ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die Küche ist harmonisch integriert und mit einer Landhausküche ausgestattet. Drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss verfügt über Badewanne, sowie Dusche. Auf dem Galeriegeschoss befindet sich ein funktionales Badezimmer mit Dusche. Zwei zusätzliche Abstellräume sorgen für praktischen Stauraum. Der sonnige Balkon eröffnet einen Blick auf das Hasenhorn.



6. Ausstattung

- Bodenbeläge: Vinyl, Teppich und Fliesen
- Fenster: Kunststoff, 2-fach verglast
- Badezimmer Dachgeschoss: Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Badezimmer Galeriegeschoss: funktionales Badezimmer mit Dusche
- Küche: Einbauküche im Landhausstil



7. Energieangaben (Pflichtangaben nach GEG)

- Art des Energieausweises: Verbrauch
- Endenergiekennwert: 95 kWh/(m²*a)
- Energieträger: Gas
- Baujahr der Heizungsanlage: 1997
- Energieeffizienzklasse: C

8. Wirtschaftliche Angaben

- Hausgeld: 372,60 € / Monat
 - davon umlagefähig: 326,40 €
 - davon nicht umlagefähig: 46,20 €
 - Instandhaltungsrücklage (WEG gesamt): 10.878,00 €
-

9. Rechtliche Angaben

- Grundbuch: Todtnau, Nr. 1.180, Wohnungseigentum Nr. 4
 - Teilungserklärung: vorhanden
 - Sondernutzungsrechte: Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 1
 - Beschlüsse der WEG mit Kostenrelevanz: Ja, Betonsanierung der Tiefgarage (Gesamtkosten ca. 140.000 €)
-

10. Anlagen

- Grundrisse und Schnitte
 - Kurzgutachten
 - Energieausweis
-

11. Sonstiges

- Übergabetermin: noch zu klären
- ohne Maklerprovision

Haftungsausschluss:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Ansprechpartner:

Dirk Lais
+49 7673 8889611
dirk.lais@gmx.de