Exposé

EG - Mietwohnung in Titisee-Neustadt

Hochwertige Neubau 4-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon

- Energieeffizienzhaus nach KFW 55



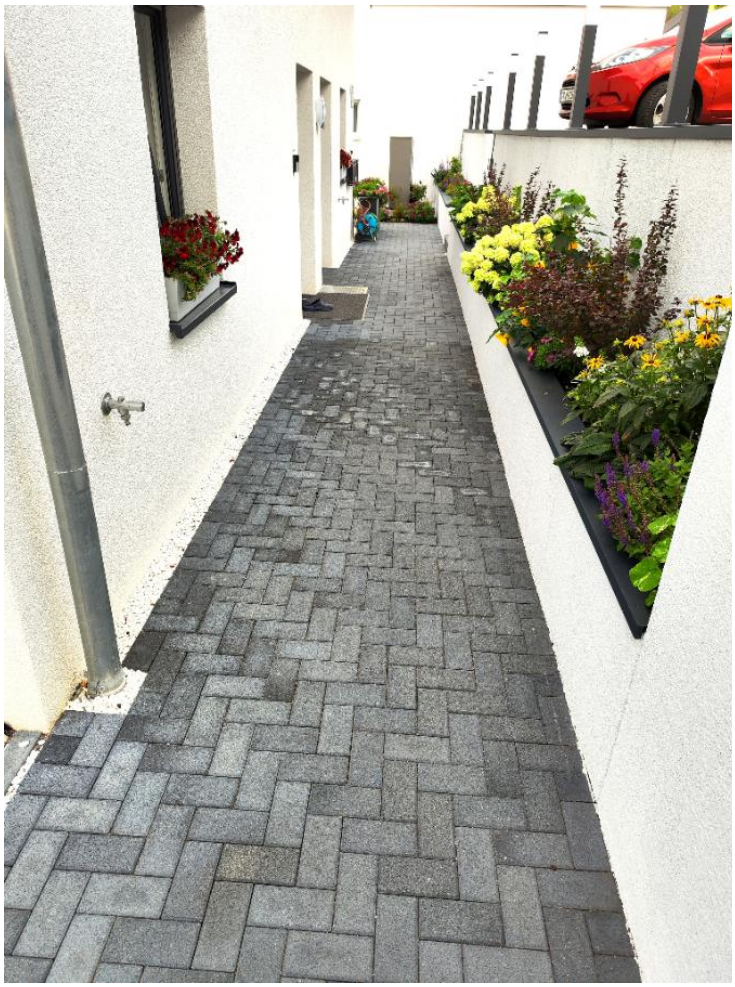
Hausvisualisierung - Gartenseite



Haus - Straßenseite (Bauzustand 11/2026)



Haus - Gartenseite (Bauzustand 11/2026)



Hauseingangsbereich (Beispielabbildung Vergleichshaus)



Privater Balkon – Aussicht Balkon DG über Neustadt

Grundriss:

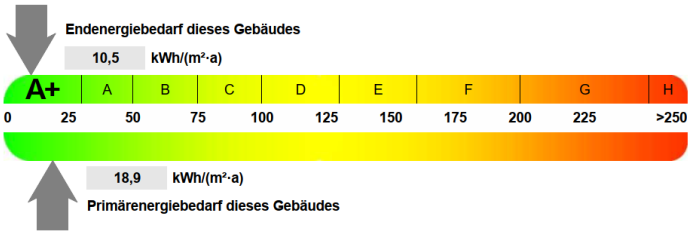


Grundriss EG-Wohnung links und DG-Wohnung rechts → Auf dieser Etage stehen zwei separat vermietbare Wohnungen zur Verfügung.



Grundriss Visualisierung EG-Wohnung links und EG-Wohnung rechts → Auf dieser Etage stehen zwei separat vermietbare Wohnungen zur Verfügung.

Bezugsfrei ab:	01.05.2027
Wohnfläche Quadratmeter:	ca. 105 m²
Zusätzliche Nutzfläche (Keller)	ca. 5 m² (Technikum)
Kaltmiete:	1.220,00 €
Nebenkosten:	200,00 €
In Nebenkosten erhalten:	Heizkosten, Wasser/Abwasser, Hausmeisterdienst, Grundsteuer, Versicherungen und sonstiges.
Kaution:	3 Monatsmieten
Anzahl Stellplätze:	1 oder 2 pro Wohnung
Preis pro Parkfläche:	40 €
Baujahr:	2027
Objektzustand:	Erstbezug
Qualität der Ausstattung:	Gehobene Ausstattung
Heizungsart:	Luft-Wasserwärmepumpe
Vorläufig Energieausweis:	liegt vor



Vorläufiger Nachweis nach GEG

Ansprechpartner:
Monika und Roman Blatnjak
Mobil: 0170 4310714
E-Mail: traumwohnung-tn@gmx.de

Adresse:
Schwarzwaldstraße 1b
79822 Titisee-Neustadt
Baden-Württemberg / Deutschland

Objektbeschreibung

Diese ca. 105 m² große Erdgeschosswohnung in Titisee-Neustadt verbindet einen großzügigen Grundriss mit einem eigenen Wohnungseingang und einem weiten Blick über Neustadt. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit jeweils drei Wohneinheiten, das in Blähton-Massivbauweise errichtet wird. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

Herzstück der Wohnung ist der rund 33 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Raumaufteilung bietet Platz für einen großzügigen Essbereich und eine gemütliche Sitzecke. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den rund 10 m² großen Südwestbalkon, auf dem Sie die Nachmittags- und Abendsonne mit Blick über Neustadt genießen können.

Drei weitere Zimmer mit jeweils rund 15 m² lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Das geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche und Badmöbeln ausgestattet und bietet Platzt für eine Waschmaschine und Trockner. Ein Abstellraum in der Wohnung und ein Abstellraum/Keller im Technikraum schafft Platz für Vorräte, Haushaltsgeräte und saisonale Gegenstände. Im Garten stehen Fahrradgaragen zur Verfügung. Auf dieser Etage stehen zwei separat vermietbare Wohnungen zur Verfügung.

Bauweise und Energie

Das Mehrfamilienhaus wird in Blähton-Massivbauweise errichtet. Blähton wird aus natürlichem Ton hergestellt und verbindet wärmedämmende Eigenschaften mit der Fähigkeit, Wärme zu speichern. Die massiven Wände tragen zu gleichmäßigen Raumtemperaturen und zum Schallschutz bei.

Der Klimafreundliche Neubau ist nach dem KfW-Standard Effizienzhaus 55 geplant. Bei diesem Standard beträgt der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes höchstens 55 Prozent des Werts eines vergleichbaren Referenzgebäudes. Die gedämmte Gebäudehülle und die dreifach verglasten Fenster begrenzen Wärmeverluste. Eine Buderus Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung und die zentrale Warmwasserbereitung.

Ausstattung und Stellplätze

Elektrisch bedienbare Rollläden und integrierte LED-Spots in der abgehängten Decke des Wohnbereichs ergänzen die Ausstattung. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet. Je nach Vereinbarung stehen ein oder zwei private Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur

Das Mehrfamilienhaus liegt ruhig und sonnig am Waldrand im Stadtteil Neustadt. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen ist zu Fuß erreichbar. Arztpraxen, Apotheken und die Helios Klinik befinden sich ebenfalls vor Ort.

Das Neustädter Münster, das Kino und die örtliche Gastronomie bieten Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Der nahe Waldrand lädt zu Spaziergängen ein. Über den Bahnhof Neustadt und die Bundesstraße B 31 bestehen Verbindungen in Richtung Freiburg und Donaueschingen.

Fazit

Wer großzügig wohnen und zugleich viel Privatsphäre genießen möchte, findet hier ein Zuhause mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses. Der separate Eingang und der Südwestbalkon mit Blick über Neustadt geben dieser Erdgeschosswohnung ihren besonderen Charakter.

Kontakt

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Nachricht oder Ihren Anruf.
Monika und Roman Blatnjak – E-Mail: traumwohnung-tn@gmx.de – Tel: 0170 4310714



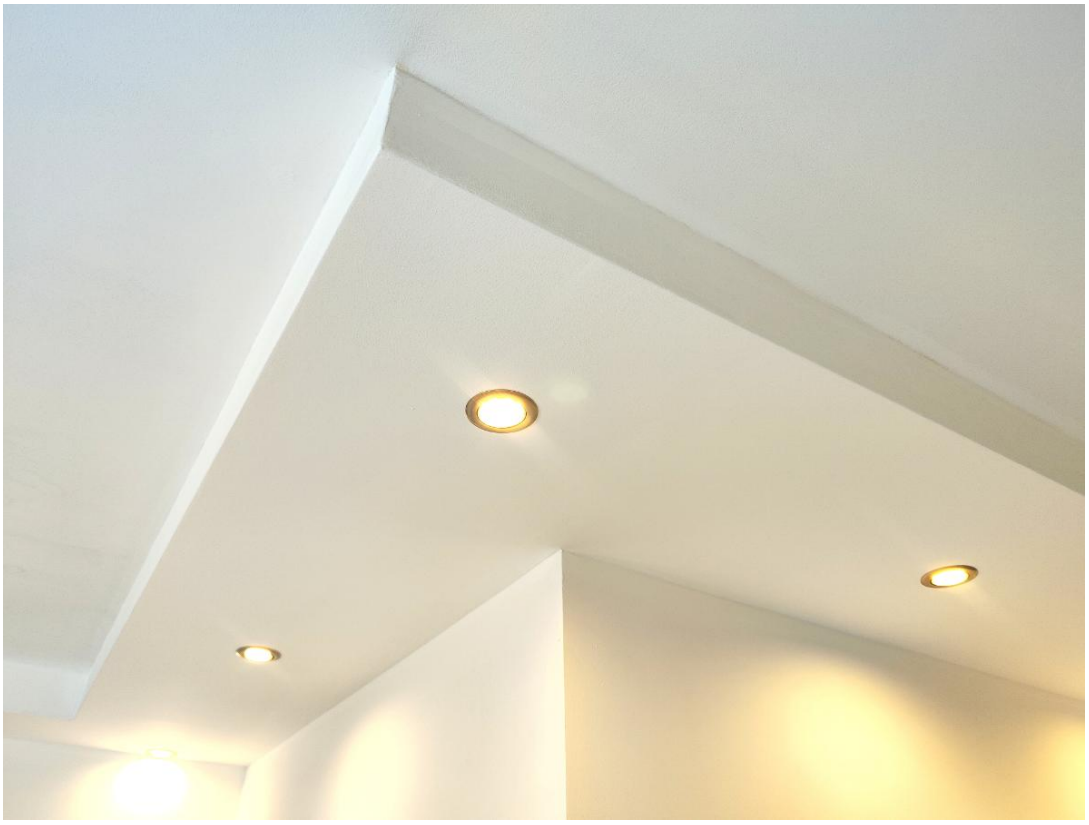
Wohnzimmer (Beispielabbildung Vergleichswohnung)



Küche (Beispielabbildung Vergleichswohnung) – Küche nicht vorhanden Einrichtungsbeispiel



Zimmer (Beispielabbildung Vergleichswohnung)



Abgehängte Decke + LED-Spots (Beispielabbildung Vergleichswohnung)



Bad (Beispielabbildung Vergleichswohnung)



Badewanne und Dusche (Beispielabbildung Vergleichswohnung)



Innentüren (Beispielabbildung Vergleichswohnung)