Exposé

UG - Mietwohnung in Titisee-Neustadt

Hochwertige Neubau 4-Zimmer-Wohnung mit Südwestgarten

- Energieeffizienzhaus nach KFW 55



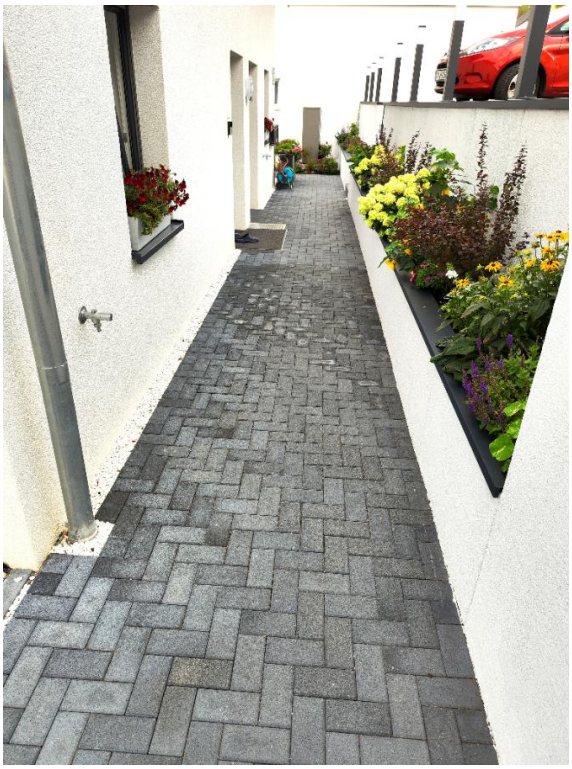
Hausvisualisierung - Gartenseite



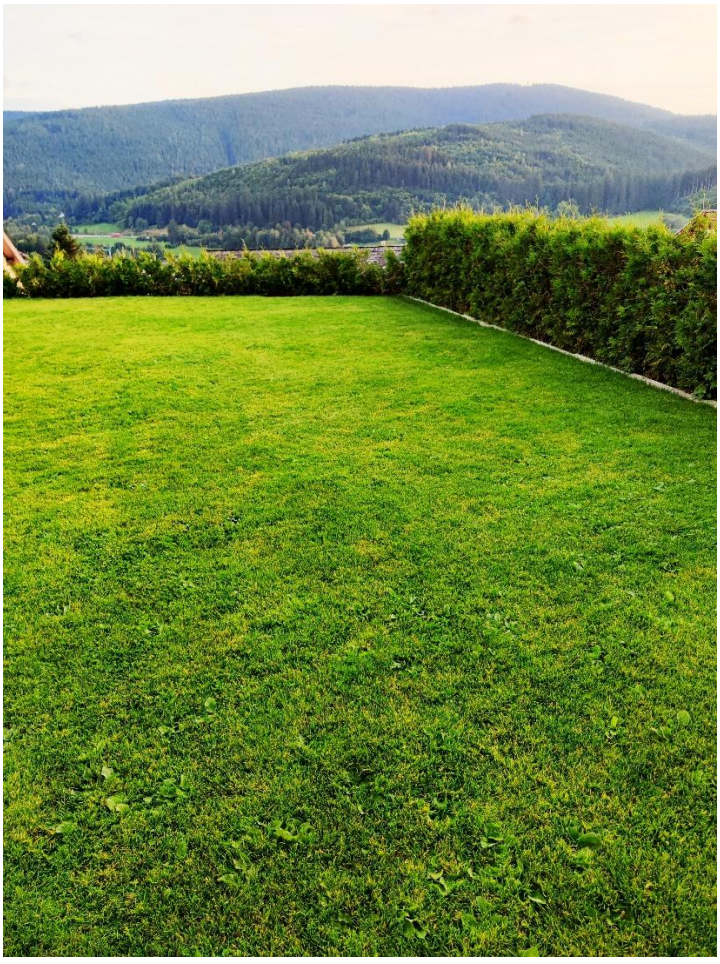
Haus - Straßenseite (Bauzustand 11/2026)



Haus - Gartenseite (Bauzustand 11/2026)

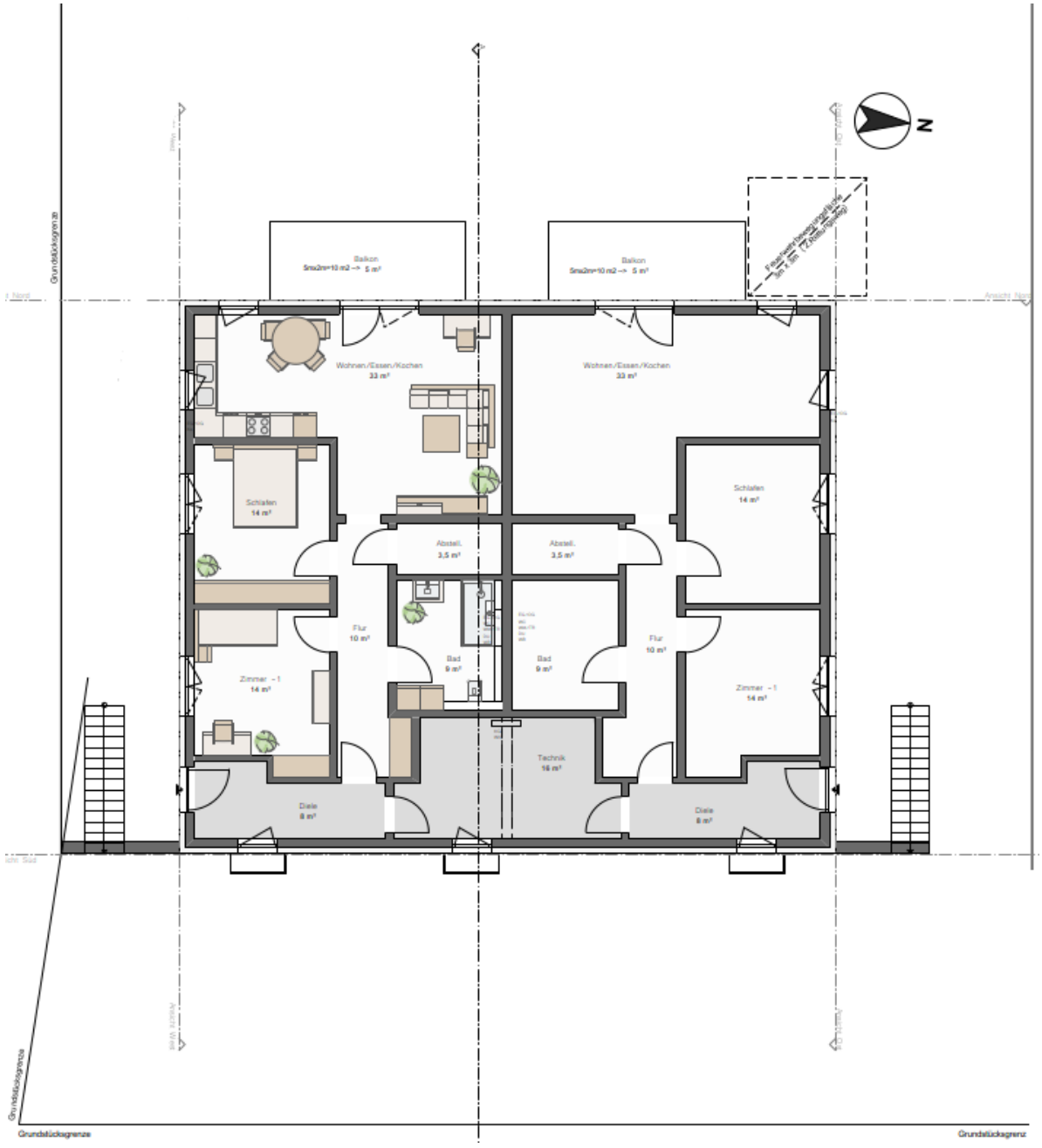


Hauseingangsbereich (Beispielabbildung Vergleichshaus)



Privater Balkon – (Beispielabbildung Vergleichshaus)

Grundriss:

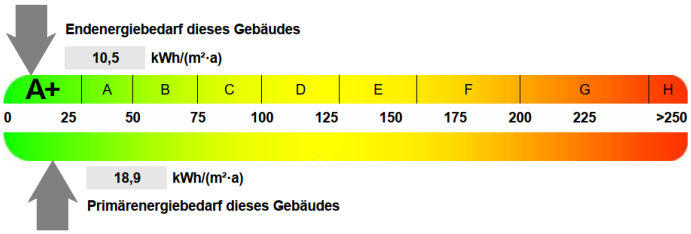


Grundriss UG-Wohnung links und DG-Wohnung rechts → Auf dieser Etage stehen zwei separat vermietbare Wohnungen zur Verfügung.



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

Bezugsfrei ab:	01.05.2027
Wohnfläche Quadratmeter (Kniestock 1,60 m):	ca. 89 m²
Zusätzliche Nutzfläche (Diele + Gartenhaus):	ca. 8 + 7 m² = 15 m2
Kaltmiete:	1.110,00 €
Nebenkosten:	170,00 €
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
Vorläufiger 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. 89 m² große Untergeschosswohnung in Titisee-Neustadt verbindet einen großzügigen Grundriss mit einem eigenen Wohnungseingang und einem schönen 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 120 m² großen privaten

Südwestgarten, auf dem Sie die Nachmittags- und Abendsonne mit Blick auf Neustadt genießen können.

Zwei weitere Zimmer mit jeweils rund 14 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 sowie eine eigene Gartenhütte schaffen 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

Die Innenwände der Wohnung werden in Blähton-Massivbauweise errichtet. Blähton wird aus natürlichem Ton hergestellt und verbindet wärmedämmende Eigenschaften mit der Fähigkeit, Wärme zu speichern. Die 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 Südwestgarten mit Blick auf Neustadt geben dieser Untergeschosswohnung 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



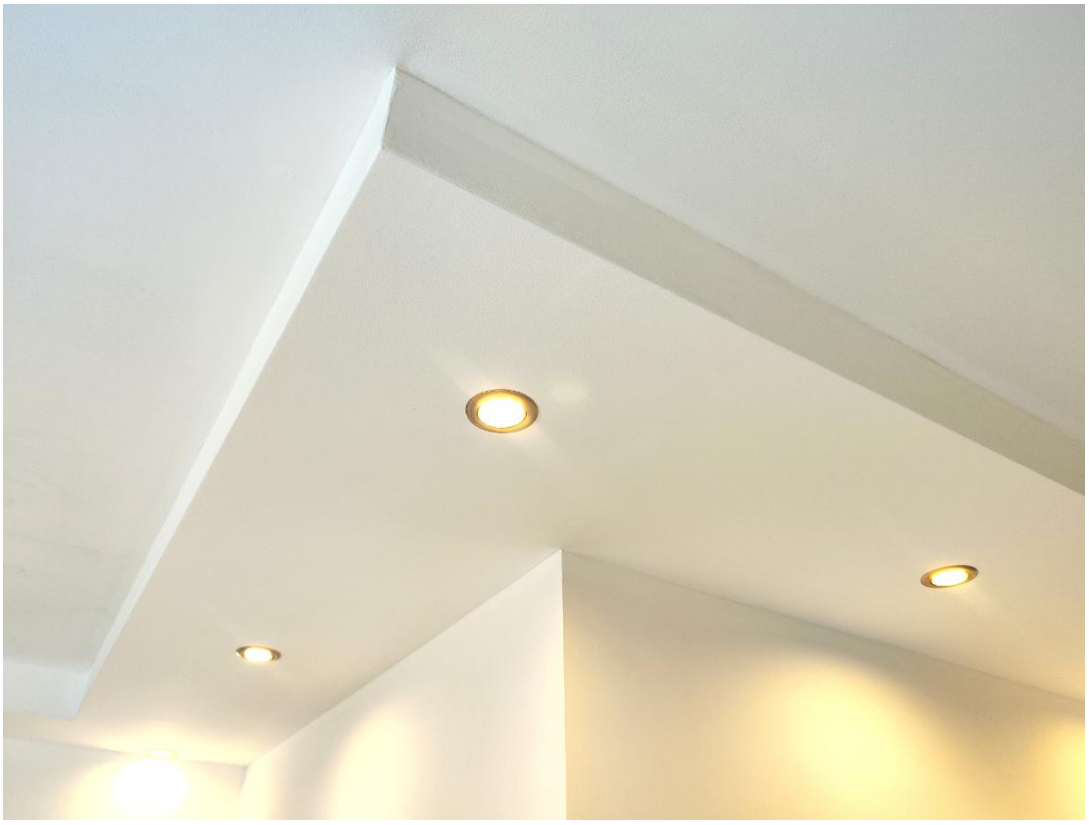
Wohnzimmer (Beispielabbildung Vergleichswohnung)



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)