



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DrJa-63680

Großzügiges, modernes Familienhaus mit Einliegerwohnung & Top-Energieeffizienz

Eckdaten

Kaufpreis	575.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.558,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	215,0 m²
Grundstücksfläche	900,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1976
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Wanne, Pissoir
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.04.2032
Energiekennwert	75 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	04.04.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Lage, die durch eine ruhige und idyllische Umgebung im Herzen des Schwarzwaldes überzeugt.

Für Familien besonders wichtig ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Der Kindergarten Villa Purzellino liegt etwa 100 Meter entfernt, für die älteren Kinder befindet sich die Grundschule Friedenweiler-Rötenbach in einer Entfernung von circa 240 Metern. Ergänzt wird dieses Bildungsangebot durch eine Vielzahl an Spielmöglichkeiten: Der nächstgelegene Spielplatz ist lediglich ca. 200 Meter entfernt und bietet den perfekten Raum für Spiel und Spaß im Freien.

Der naheliegende Bahnhof Rötenbach, der in nur vier Minuten mit dem Fahrrad erreichbar ist, trägt zur Mobilität und Flexibilität bei, insbesondere für Pendler oder Familienausflüge in umliegende Städte. Für alle Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls gut: Sie erreichen in nur 3 Minuten die B31 in Richtung Freiburg oder zur A81.

Um Lebensmittel einzukaufen, erreichen Sie mit dem Fahrrad den Dorfladen Rötenbach in nur zwei Minuten. Ein Hausarzt ist in nur 600 Metern Entfernung vom Objekt niedergelassen. Ebenso können Sie zum Abendessen in der nahen Umgebung ausgehen: Das Gasthaus Zu's Bierhanse oder Ana?S Restaurant zum Bierhaus befinden sich weniger als 850 Meter vom Haus entfernt.

Kurz gesagt: Diese Immobilie stellt mit ihrer idealen Lage eine exzellente Wahl für Familien dar, die eine sichere, ruhige und zugleich gut angebundene Umgebung suchen, um sich langfristig wohlfühlen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges und modernes Zuhause in idyllischer Lage? Dann ist dieses wunderschöne Haus im Schwarzwald genau das Richtige für Sie!

Auf einem 900 m² großen Grundstück erwartet Sie ein modernes Wohnhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 215 m². Mit insgesamt sechs Zimmern und modernen Granitböden im Erdgeschoss bietet es reichlich Platz für Familien, Paare oder auch Mehrgenerationenwohnen. Besonders attraktiv: Die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 40 m² Wohnfläche eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Vermietung, als Gästeapartment oder für ein eigenes Homeoffice. Bei einer Vermietung der Einliegerwohnung sind Netto-Mieteinnahmen i. H. v. ca. 4000 € pro Jahr zu erzielen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie helle und großzügige Räume, darunter ein Wohnbereich mit Fußbodenheizung, die auch im Schlaf- und Badezimmer für angenehme Wärme sorgt. Auch der eigene Wohnzimmerkamin sorgt für eine kuschelige Wärme in kalten Jahreszeiten. Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen begehbaren Kleiderschrank und alle Räume im Erdgeschoss sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Die großen Highlights des Hauses sind der eigene Weinkeller und die große Terrasse mit West-Ausrichtung inklusive einem großen Teich. Hier genießen Sie die Abendsonne in vollen Zügen. Auch der große Balkon verläuft an der gesamten West-Seite des Hauses. Dank der modernen Solaranlage, den 3-fach-verglasteten Fenstern und der insgesamt hervorragenden Energieeffizienzklasse profitieren Sie zudem von niedrigen Energiekosten.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, moderne Einrichtung und eine idyllische Lage in perfekter Harmonie. Ob als Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder mit zusätzlichem Einkommen durch die Einliegerwohnung – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die wichtigsten Daten zum Haus:

- *ca. 215 m² Wohnfläche*
- *900 m² Grundstücksfläche*
- *6 Zimmer*
- *Einliegerwohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche*
- *Top Energieeffizienzklasse - inkl. Solaranlage*
- *Wohnzimmer mit Kamin*
- *große Terrasse mit West-Ausrichtung*
- *Fußbodenheizung im Wohn-, Schlaf- & Badezimmer im EG*
- *begehrbarer Kleiderschrank*

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an – herzlichen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

gültig bis: 16.07.2034

Baujahr des Hauses: 1976

Baujahr der Heizung:

Wesentlicher Energieträger: Öl

Energiekennwert: 75 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: B

Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines Werkzeuges auf Basis einer künstlichen Intelligenz erstellt.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

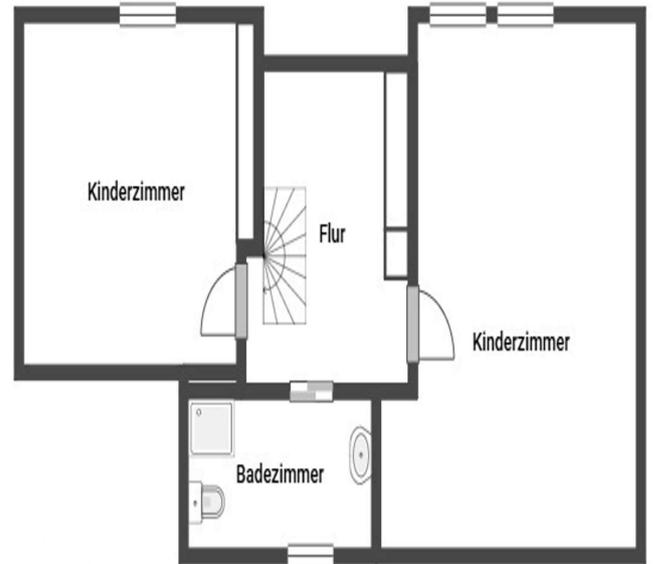
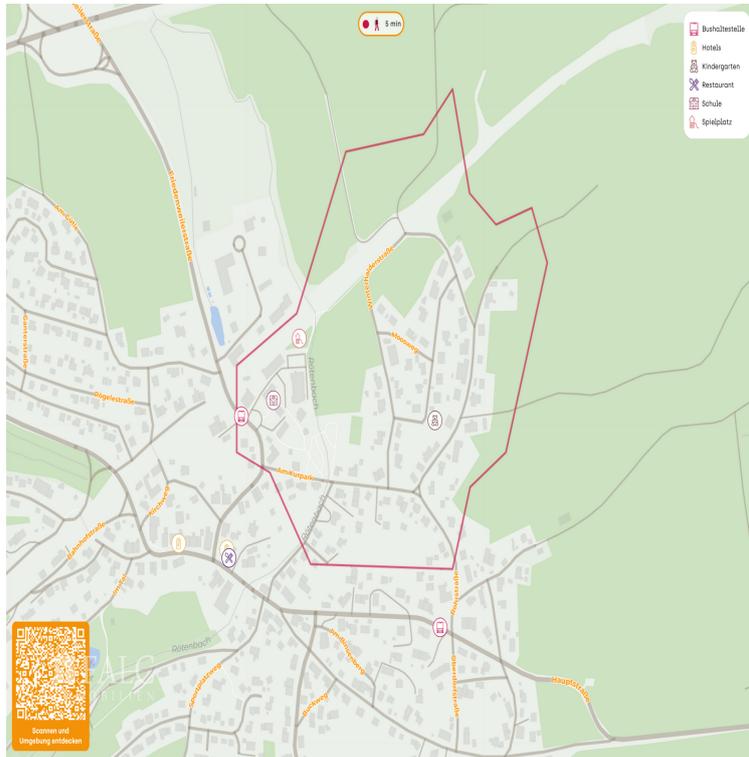
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

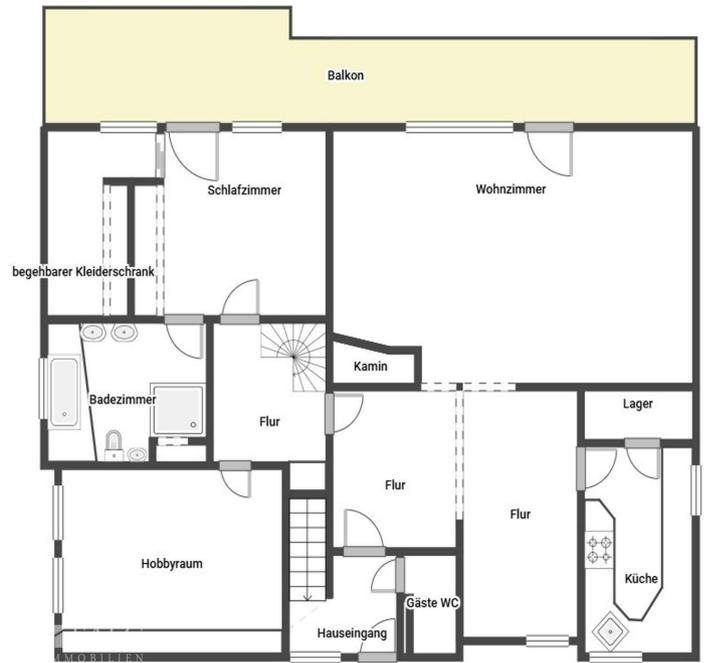
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)