

TOP-ZWEI- ZIMMERWOHNUNG IM SCHWARZWALD.

Objekt: IM-2694 | 79777 Ühlingen-Birkendorf / Birkendorf
125.000,00 €



Daten

ImmoNr	IM-2694
Wohnfläche	ca. 61 m ²
Nutzfläche	ca. 77 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79777
Ort	Ühlingen-Birkendorf / Birkendorf
Dist. Kindergarten (km)	0,2 km
Dist. Grundschule (km)	0,4 km
Dist. Realschule (km)	13 km
Dist. Gymnasium (km)	13 km
Dist. Zentrum (km)	0,4 km
Kaufpreis	125.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	77,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	06.06.2024
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem soliden 6-Familienhaus, das 1970 in Massivbauweise errichtet wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihre gute Grundsubstanz und den gepflegten Gesamtzustand. Obwohl die Wohnung im Erdgeschoss liegt, erreicht man sie über eine Treppe, da das Gebäude in Hanglage erbaut wurde.

Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² bietet die Wohnung eine angenehme Raumaufteilung mit einem hellen Wohnzimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das großzügige, nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront, die den gesamten Raum mit Licht durchflutet und für ein freundliches Wohnambiente sorgt. Von hier aus gelangt man auf den ca. 10 m² großen Balkon – ideal zum Entspannen, Grillen oder einfach zum Genießen der Sonne. Der Balkon ist zudem mit einer Markise ausgestattet, und der elektrische Rollladen an dieser Fensterfront sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Küche präsentiert sich modern und nahezu neuwertig – sie wurde erst vor wenigen Jahren eingebaut und zeigt augenscheinlich keinerlei Gebrauchsspuren. Das Badezimmer befindet sich größtenteils im Stil des Baujahres, kleinere Modernisierungen wurden bereits vorgenommen.

Die Wohnung ist mit dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die für gute Wärmedämmung sorgen. Beheizt wird das Haus über eine zuverlässig arbeitende Ölheizung aus dem Jahr 1999. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist eine Garage, die gerade im Winter einen deutlichen Komfortgewinn bietet und das lästige Eiskratzen am Morgen erspart.

Die Kombination aus guter Bauqualität, heller Wohnatmosphäre und solider Ausstattung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Substanz legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ferienort Birkendorf, einem Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im südlichen Schwarzwald. Die Lage auf rund 780 m Höhe bietet eine herrliche Naturlandschaft, klare Luft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Ob Wandern, Radfahren, Langlaufen oder einfach Entspannen – Birkendorf ist ganzjährig ein idealer Ausgangspunkt für Erholung und Naturgenuss.

Neben der touristischen Attraktivität überzeugt der Standort auch durch eine sehr gute Infrastruktur im Ort. Ein Lebensmittelgeschäft, Kindergarten und Grundschule sind direkt in Birkendorf vorhanden und bequem erreichbar. So verbindet der Standort den Charme einer ruhigen Ferienregion mit der Alltagstauglichkeit einer voll ausgestatteten Gemeinde.

Durch die Nähe zu Waldshut-Tiengen, St. Blasien und der Schweizer Grenze ist Birkendorf zudem hervorragend angebunden. Damit bietet die Lage sowohl Erholungssuchenden als auch Dauerbewohnern beste Voraussetzungen für Wohnen, Leben und Freizeit im Herzen des Schwarzwalds.

Sonstige Angaben

Haben Sie eine Immobilie zu veräußern, oder spielen vielleicht mit dem Gedanken dies zu tun? Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Erstgespräch und die Klärung Ihrer Fragen.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen.



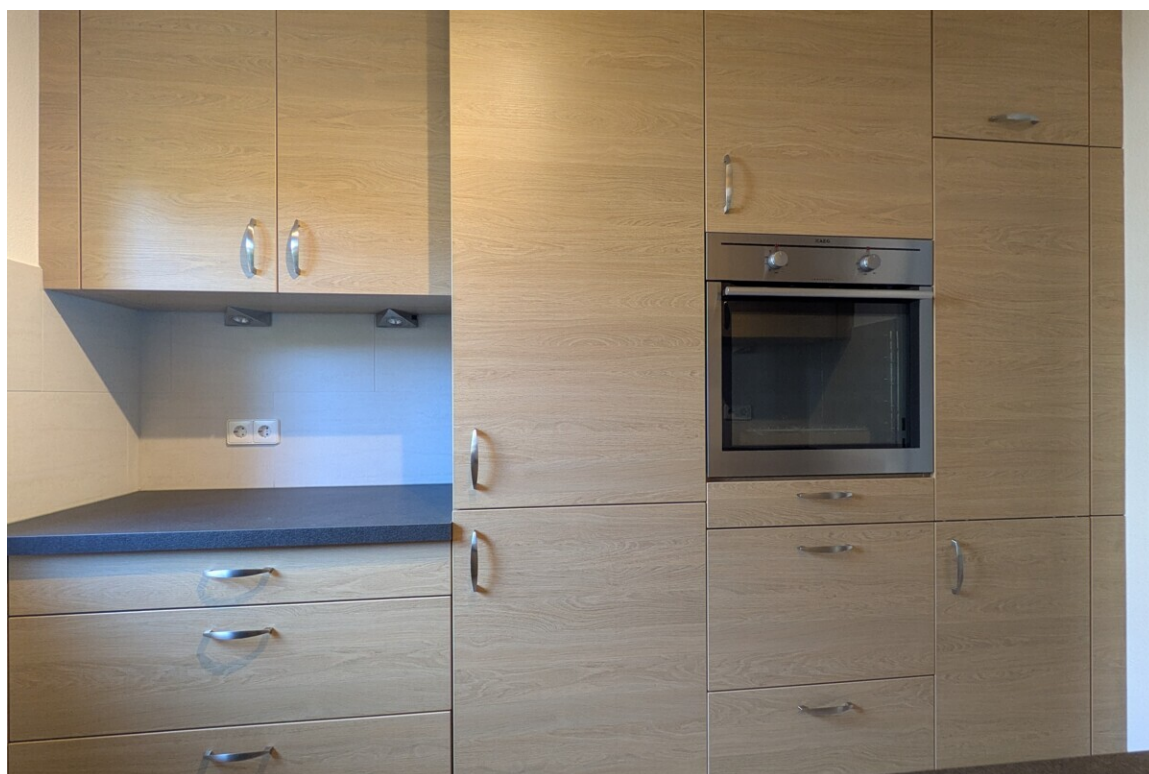
Vorderansicht



Küche



Küche



Küche



Küche



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Schlafen



Schlafen



Schlafen



Bad



Bad



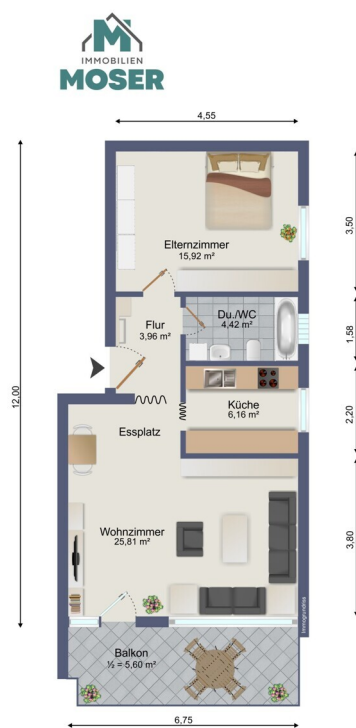
Balkon



Balkon



Garage



Grundriss-EG_animiert




IMMOBILIEN
MOSER

Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Erstgespräch
und eine professionelle Wertermittlung.

- Vertrauen
- Kompetenz
- Fairness

CLAUDIUS MOSER
MOBIL: 0174 40 60 991
CLAUDIUS.MOSER@IMMOBILIEN-MOSER.DE

Kolumban-Schnitzer-Straße 14
79777 Ühlingen-Birkendorf
WWW.IMMOBILIEN-MOSER.DE



Immobilien Moser



Ihr Ansprechpartner

Herr Claudius Moser

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14

79777 Ühlingen-Birkendorf

Telefon: +49 7743 929381

Mobil: +49 174 4060991

E-Mail: claudius.moser@immobilien-moser.de

Web: www.immobilien-moser.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.