

NEUER PREIS

PELLETSHEIZUNG – WOHNEN ODER ANLEGEN IM SÜDSCHWARZWALD

Objekt: 2026-317 | 79777 Ühlingen-Birkendorf
219.000,00 €



Daten

ImmoNr	2026-317
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Nutzfläche	ca. 4 m ²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.471 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79777
Ort	Ühlingen-Birkendorf
Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Dist. Grundschule (km)	0,3 km
Dist. Realschule (km)	16 km
Dist. Gymnasium (km)	16 km
Kaufpreis	219.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	158,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieeffizienzklasse	E

Beschreibung

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – Birkendorf

Im Hochparterre eines gepflegten 6-Familienhauses im Ühlingen-Birkendorfer Ortsteil Birkendorf erwartet Sie diese attraktive Wohnung mit rund 138 m² Wohnfläche – komfortabel auf einer Ebene und mit einem durchdachten Grundriss, der keine Wünsche offenlässt.

Vier Schlafzimmer, ein lichtdurchfluteter Wohnbereich sowie eine Küche mit Essplatz und charmant integriertem Kachelofen schaffen ein Zuhause mit echtem Wohlfühlcharakter. Badezimmer und separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot sinnvoll. Zwei Balkone laden zum Verweilen ein und unterstreichen die beschauliche Atmosphäre der Schwarzwälder Umgebung.

Technisch ist die Immobilie bestens aufgestellt: Eine neu installierte Holzpellettheizung sorgt für behagliche Wärme und langfristige Planungssicherheit. Ebenfalls neu sind die Elektro- und Wasser-Hauptverteilung im Haus. Die Elektro-Unterverteilung innerhalb der Wohnung sowie die Fenster mit Zweifachverglasung wurden bereits in den Vorjahren modernisiert. Eine neue Dacheindeckung erfolgt in Kürze.

Ein Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten – eine Garage kann optional hinzuerworben werden.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer mit langfristiger Planung wie für Kapitalanleger, die auf eine solide und gepflegte Immobilie im Südschwarzwald setzen möchten.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Diese Immobilie 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.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 138 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Balkon
- Wohnung im Hochparterre über die komplette Fläche des Hauses in 6-Parteienhaus (Bj. 1973)
- großzügige Wohnbereiche mit Wohnzimmer (ca. 26 m²) und Küche-Esszimmer (ca. 26 m²)
- 4 Schlafzimmer
- 2 Balkone
- neue Holz-Pellets-Heizung
- neue Elektro-Hauptverteiler
- bevorstehende Dachmodernisierung (keine Kosten für Käufer)
- optional mit Garage
- 1 Stellplatz inklusive
- ruhige Lage in der Ferienregion Südschwarzwald, nahe Schweiz
- solide Kapitalanlage mit langjährigen Mietern

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.



Grundstück neben dem Haus



Küche und Essplatz



Wohnzimmer



Zimmer mit Ausgang zum Balkon



Balkon



Ansicht mit Stellplätzen



Ansicht



Grundriss_EG



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.