

ENERGIEEFFIZIENZ A+ / EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

Objekt: IM-2735 | 79777 Ühlingen-Birkendorf / Ühlingen
695.000,00 €



Daten

ImmoNr	IM-2735
Wohnfläche	ca. 210 m ²
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 849 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	2
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79777
Ort	Ühlingen-Birkendorf / Ühlingen
Dist. Kindergarten (km)	1,2 km
Dist. Grundschule (km)	1,2 km
Dist. Realschule (km)	13,5 km
Dist. Gymnasium (km)	13,5 km
Dist. Autobahn (km)	43,8 km
Dist. Zentrum (km)	0,9 km
Kaufpreis	695.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	2018
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	18.01.2028
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Modernes Wohnen, viel Platz und außergewöhnliche Möglichkeiten: Dieses 2018 errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ühlingen verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz. Auf einem 849 m² großen Grundstück bietet es rund 210 m² Wohnfläche und damit ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügig wohnen und ihr Zuhause flexibel nutzen möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 75 m² im Erdgeschoss, ca. 65 m² im Dachgeschoss und die ca. 70 m² große Einliegerwohnung im Untergeschoss. Ob für mehrere Generationen, als eigener Bereich für Familienangehörige oder zur Vermietung: Die zusätzliche Wohnung eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Mögliche Mieteinnahmen können dabei einen Beitrag zur Finanzierung leisten.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich große Garage mit Überhöhe. Sie bietet reichlich Raum für Fahrzeuge, Werkzeug und handwerkliche Hobbys. Je nach Fahrzeugabmessungen eignet sie sich auch als Unterstellmöglichkeit für ein größeres Wohnmobil. Selbst der Einbau einer Hebebühne könnte bei entsprechenden technischen und baulichen Voraussetzungen denkbar sein – ein besonderer Mehrwert für alle, die Platz für ihre Leidenschaft suchen.

Zwei attraktive Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu entspannten Stunden und geselligen Abenden ein. Eine Luftwärmepumpe sowie dreifach verglaste Kunststofffenster ergänzen das moderne Wohnkonzept. Mit der angegebenen Energieeffizienzklasse A+ und einem Energiekennwert von nur ca. 22,90 kWh/(m²·a) überzeugt das Haus auch energetisch.

Ein vielseitiges Zuhause für alle, die großzügiges Familienwohnen, eine zusätzliche Wohneinheit und außergewöhnlich viel Platz für Hobby und Fahrzeuge miteinander verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem schönen Wohngebiet in Ühlingen, einem Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Südschwarzwald. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Apotheke sowie Kindergarten und Kinderkrippe befinden sich im Ort. Die Schlüchttal-Schule und ärztliche Angebote innerhalb der Gemeinde ergänzen die Versorgung und machen den Standort insbesondere für Familien interessant.

Über das regionale Straßennetz bestehen Verbindungen in Richtung Waldshut-Tiengen, Stühlingen und Hochrhein. Busverbindungen ergänzen die Anbindung; in Tiengen besteht Anschluss an den Bahnverkehr. Auch die Schweizer Grenze ist von der Region aus erreichbar.

Die reizvolle Landschaft des Schlüchtals bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Ausflüge. Der Naturena-Badesee in Birkendorf ergänzt das Freizeitangebot – ein attraktives Umfeld für alle, die ihren Familienalltag mit Natur und Erholung verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 2018
- Grundstück mit ca. 849 m²
- Ca. 210 m² Gesamtwohnfläche
- Hauptwohnung mit ca. 140 m² auf zwei Ebenen: Erdgeschoss ca. 75 m², Dachgeschoss ca. 65 m²
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 70 m²
- Flexible Nutzung für Familien, mehrere Generationen oder zur teilweisen Vermietung
- Luftwärmepumpe
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Energieeffizienzklasse A+ laut Energieausweis
- Energiekennwert von ca. 22,90 kWh/(m²·a) laut Energieausweis
- Zwei attraktive Terrassen
- Außergewöhnlich große Garage mit Überhöhe und viel Platz für Fahrzeuge, Werkzeug und Hobby
- Unterstellmöglichkeit für ein größeres Wohnmobil abhängig von Fahrzeugmaßen und Durchfahrtshöhe
- Einbau einer Hebebühne bei entsprechenden technischen und baulichen Voraussetzungen denkbar
- Lage in einem schönen Wohngebiet in Ühlingen

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.



Flur_EG



Wohnen_EG



Wohnen_EG



Küche_EG



Terrasse



Bad_EG



Bad_EG



Gäste_EG



Garage/Werkstatt



Grundriss_EG



Eltern m. Ankleide_DG



Kind_1_DG



Kind_2_DG



Bad_DG



Bad_DG



Grundriss_DG



Wohnen-Essen_UG



Wohnen-Essen_UG



Schlafen_UG



Grundriss_UG



Rückansicht



Seitenansicht



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



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.