

# GRÜNE OASE – MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG AM ORTSRAND

Objekt: 26 | Am Wald 19 | 78089 Unterkirnach |  
89.000,00 €

IMMO4FUTURE

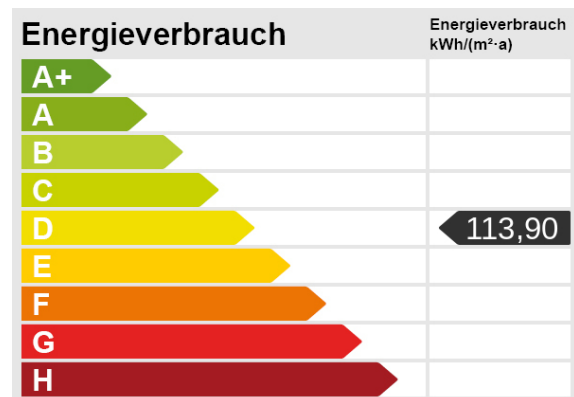
2-ZIMMER-WOHNUNG  
IN UNTERKIRNACH

[WWW.IMMO4FUTURE.DE](http://WWW.IMMO4FUTURE.DE)



## Daten

ImmoNr	26
Befeuernung	Gas
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 10.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Am Wald
Hausnummer	19
PLZ	78089
Ort	Unterkirnach
Kaufpreis	89.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	299,00 €
Vermietet	Ja



## Daten

Baujahr	1973
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	113,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	13.09.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1973
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 40,86 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1973 gebaut und befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Eingang zur Wohnung ist barrierefrei. Die Wohnung wurde in 2022 kernsaniert. In der kompletten Wohnung ist ein wunderschönes helles Vinyl verlegt. Das Bad ist mit grauen Fußbodenfliesen und weißen Wandfliesen versehen.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie links direkt in das helle Badezimmer, das mit einer bodenebenen Walk-In-Dusche mit Glaswand, einer Toilette, einem Waschbecken und einem Spiegelschrank ausgestattet ist. Weiter dem Flur entlang liegt ebenfalls auf der linken Seite die neue und moderne Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss. Direkt nebenan befindet sich das gemütliche, innenliegende Schlafzimmer. Am Ende des Flurs folgt das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus haben Sie einen tollen Blick in die Talebene.

## Ausstattung Beschreibung

Ein Highlight in dieser Wohnanlage sind der Indoorpool und die Sauna. Hier können Sie sich jederzeit alleine oder auch mit Ihren Freunden und Verwandten entspannen.

## Sonstige Angaben

Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 4 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Der vorhandene Tiefgaragenstellplatz erspart Ihnen die Parkplatzsuche. Dieser kann für 10.000€ zusätzlich erworben werden.

Die neuen und unbenutzten Möbel können gegen einen Aufpreis von 1.500€ mit erworben werden.

Auf Wunsch wird der Eigentümer ein Fenster ins Schlafzimmer einbauen oder die Wand Richtung Wohnzimmer weiter verschieben, wodurch Sie mehr Platz im Schlafzimmer gewinnen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Kündigungsfrist beläuft sich hier auf 6 Wochen!

## Lage

Das Haus liegt etwa 1km vom nächsten Supermarkt entfernt. Der Kindergarten und die Grundschule sind ca. 1,5km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist mit einer Entfernung von ca. 300m ebenfalls schnell zu erreichen. Die Stadt Villingen-Schwenningen ist etwa 10km entfernt. Hier befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten und Läden des täglichen Bedarfs.

Unterkirnach ist eine Gemeinde im Ostbereich des Schwarzwalds. Hier sind ca. 2.500 Einwohner zu Hause. Die Gemeinde grenzt nördlich an Villingen-Schwenningen und Mönchweiler, südlich an Vöhrenbach und nordwestlich an St. Georgen an. Das familienfreundliche Wanderdorf, bietet Ihnen und Ihrer Familie genug Möglichkeiten Ihre Freizeit kreativ zu gestalten. Die Anbindung an den regionalen Busverkehr ist hier gegeben.





Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Tiefgaragen





Tiefgaragenstellplatz



Badezimmer





Schlafzimmer



Balkon





Wohnzimmer



Wohnzimmer





Küche



Schwimmbad





Sauna



Eingang Sauna

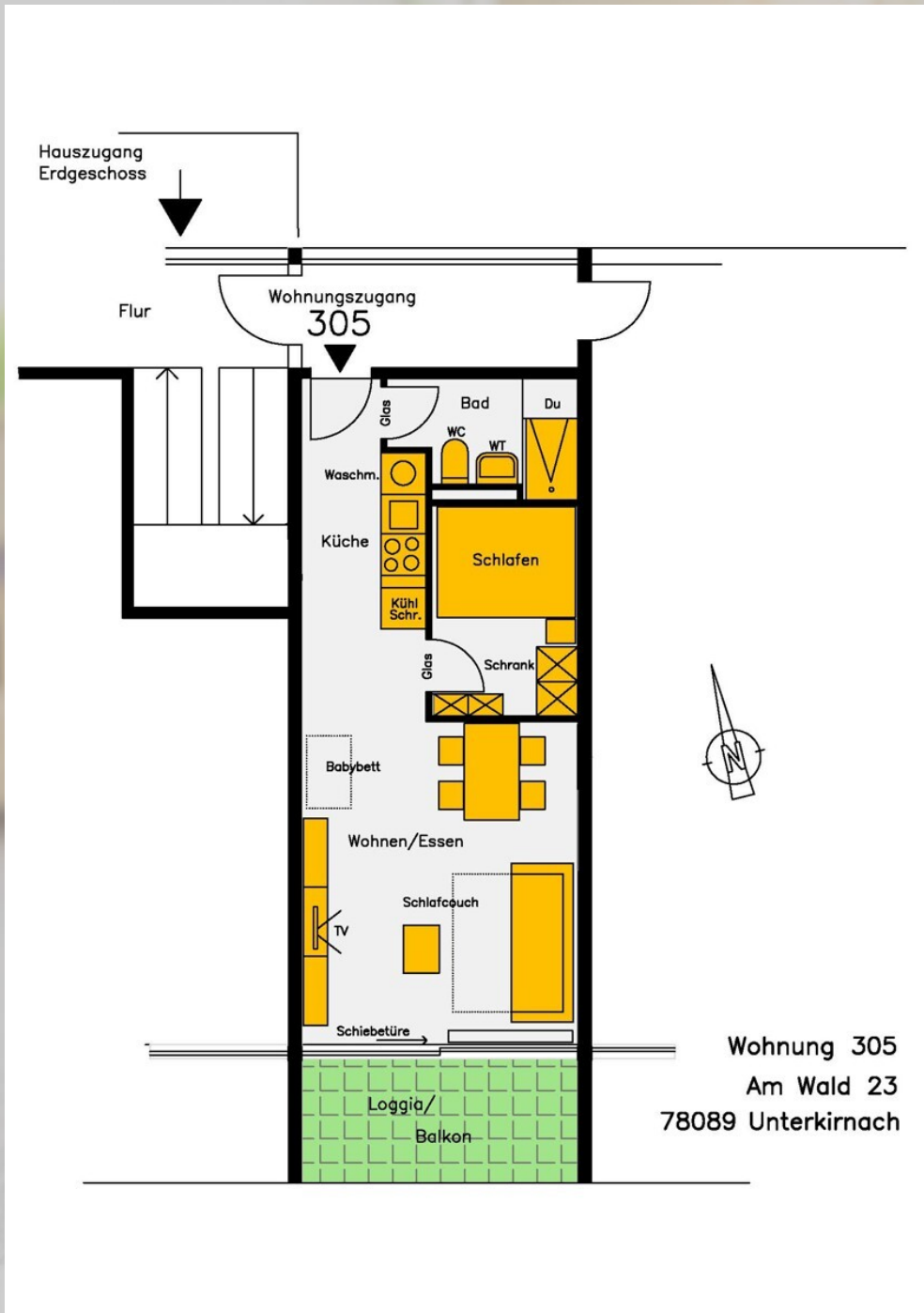


IMMO **FUTURE**



Luftbild

DIE ZUKUNFT ENTSTEHT HEUTE



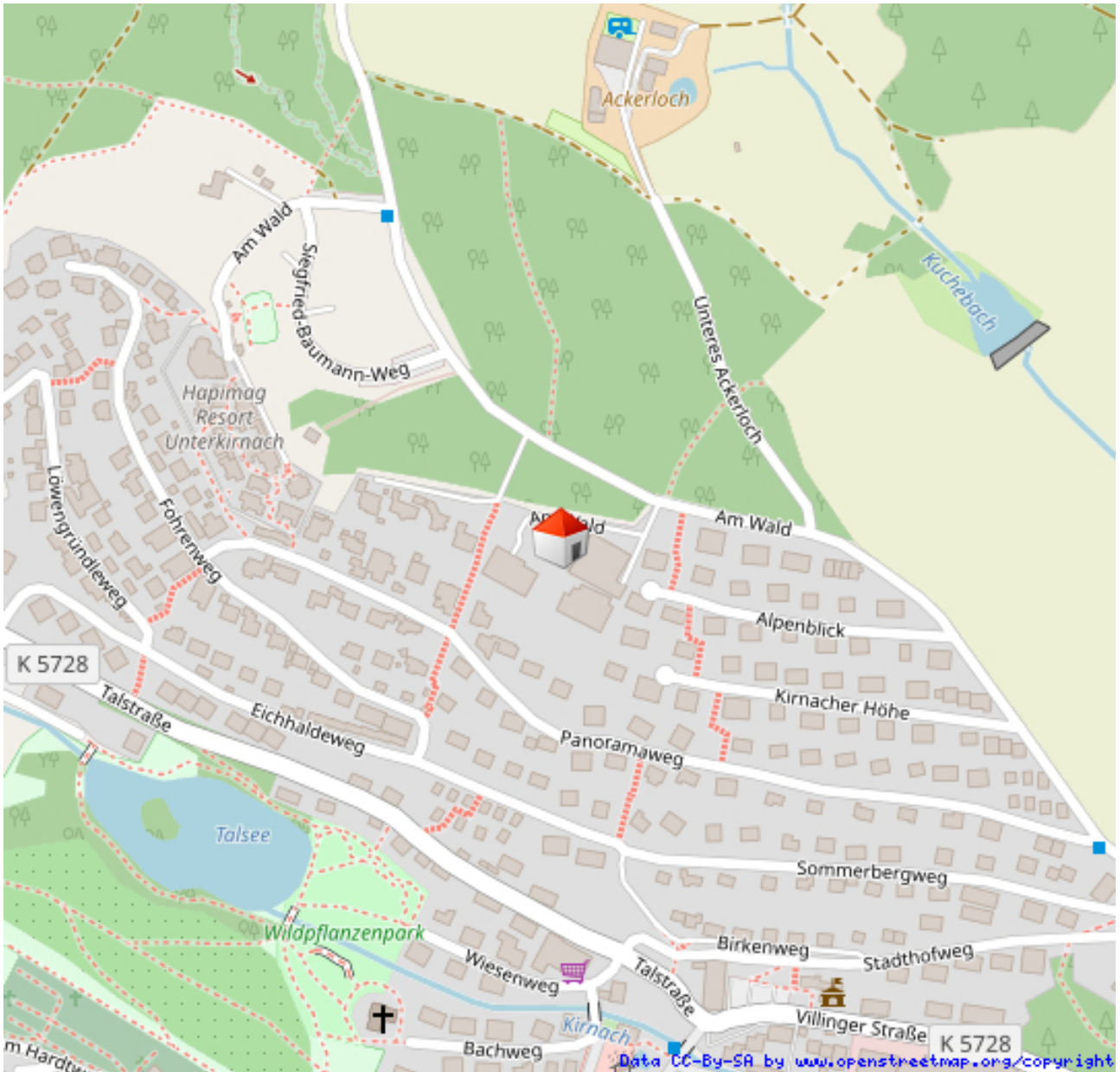
Wohnung 305  
Am Wald 23  
78089 Unterkirnach

Grundriss





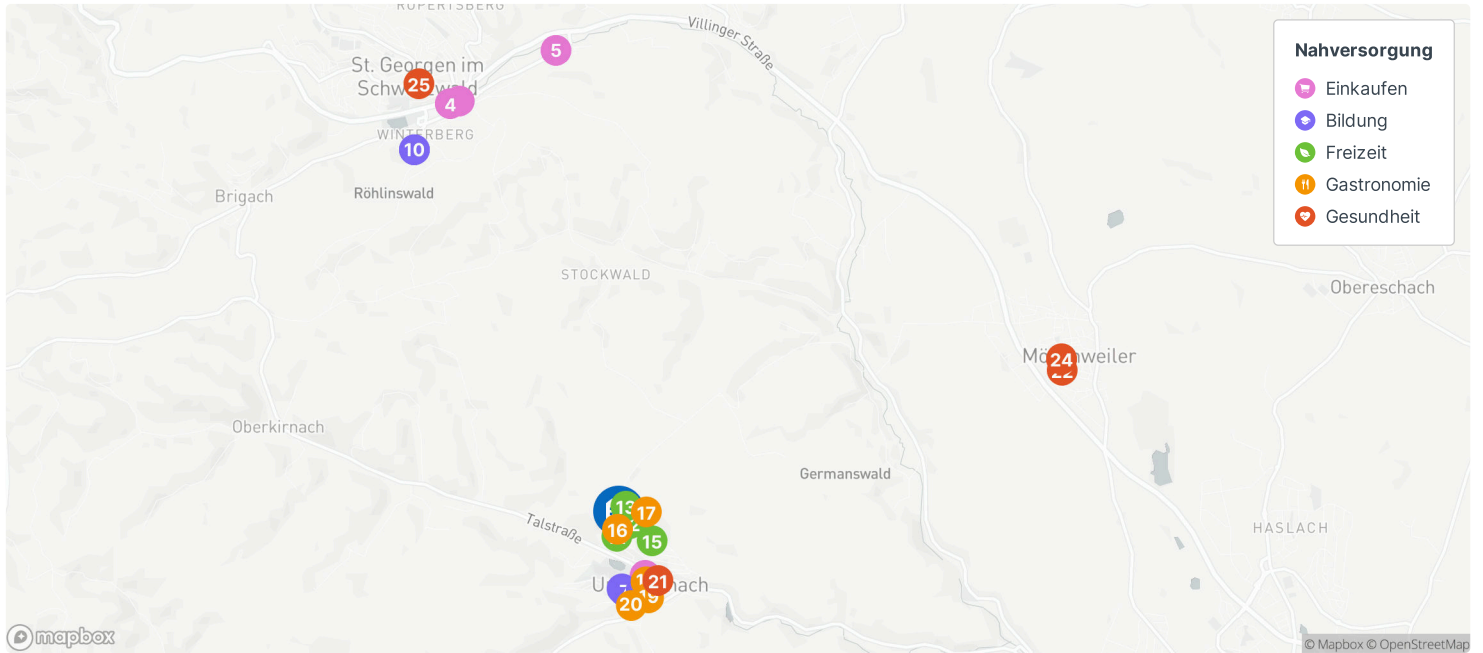
3D-Grundriss



Lageplan



# Nahversorgung



## 2.3 Einkaufen

1	Nahkauf	663 m
2	Wochenmarkt	754 m
3	Rewe	4.7 km
4	Lidl	4.7 km
5	Aldi Süd	5 km

## 2.7 Bildung

6	Roggenbachschule	751 m
7	Roggenbachschule	774 m
8	St. Elisabeth	792 m
9	TKA Grundschule Grundsch...	4.4 km
10	TKA Grundschule Grundsch...	4.4 km

## 4.7 Freizeit

11	Spielplatz	102 m
12	Walking Treff	135 m
13	Finnbahn	143 m
14	Sport	197 m
15	Lauftreff	423 m

## 3.8 Gastronomie

16	Restaurant Fohrenhof	124 m
17	Ackerloch-Grillschopf	297 m
18	Mühlen-Cafe	754 m
19	Unterwirt	905 m
20	Schlossberg-Stuben	930 m

## 1.6 Gesundheit

21	Apotheke Unterkirnach	773 m
22	Zahnarzt	4.9 km
23	Doktor	5 km
24	Albert-Schweitzer Apotheke	5 km
25	St.Georgs-Apotheke	5 km

# Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel  
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem  
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches  
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken  
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank





Wir helfen Ihnen gerne weiter

## Kontaktieren Sie uns

**Immo4future GmbH**



Max-Planck-Str. 4  
78052 Villingen-Schwenningen



[www.immo4future.de](http://www.immo4future.de)  
[info@immo4future.de](mailto:info@immo4future.de)



+49 7720 4623606  
+49 173 4543811

