

TRAUMHAFTES ANWESEN MIT EINLIEGERWOHNUNG UND SEPARATEM FERIENHAUS

Objekt: 94 | Poststr. 8 | 78176 Blumberg / Fützen |
639.000,00 €



IMMO4FUTURE

EINEFAMILIENHAUS MIT
EINLIEGERWOHNUNG
UND FERIENHAUS
IN BLUMBERG-FÜTZEN

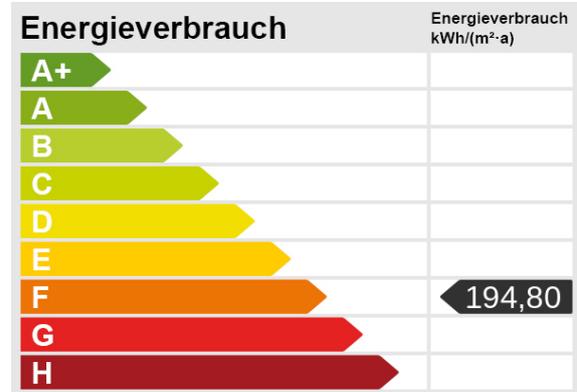
WWW.IMMO4FUTURE.DE

Daten

ImmoNr	94
Befuerung	Öl
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Carport 1 Duplex 1 Freiplatz
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 303 m ²
Nutzfläche	ca. 104 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 3.248 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Poststr.
Hausnummer	8
PLZ	78176
Ort	Blumberg / Fützen
Kaufpreis	639.000,00 €
Außen-Provision	3,57%

Daten

Baujahr	1982
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	194,8 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	22.11.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1982
wesentlicher Energieträger	Alternativ



Beschreibung

Das Hauptgebäude bietet eine Wohnfläche von insgesamt 244 m² und setzt sich aus 160 m² für die Hauptwohnung, 46 m² für die Einliegerwohnung und 38 m² für die Ferienwohnung zusammen. Alle Fenster sind doppelverglast und die Rollläden sind teilweise elektrisch. Das Gebäude ist mit einer Außenwandstärke von ca. 30 cm und Innenwänden zwischen 11,5 cm und 24 cm aus Stahlbeton massiv erbaut. Die Treppen und Fensterbänke sind aus Naturstein gefertigt und das Sparrenrattendach ist mit Tonziegeln eingedeckt. Eine Ölheizung aus dem Jahr 1999 sorgt für wohlige Wärme, während die Fußbodenheizung zusätzlichen Komfort bietet. Eine PV-Anlage mit 5kWp aus dem Jahr 2006 und eine PV-Anlage mit 5,8kWp aus dem Jahr 2008 runden das Angebot ab und ermöglichen es, Stromkosten zu sparen.

Die Hauptwohnung verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet sowie ein separates Gäste-WC. Von einem der Schlafzimmer haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon. Die große Küche ist ein wahrer Traum für jeden Hobbykoch und bietet genügend Platz für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Der Küchenbereich ist offen gestaltet und geht nahtlos in den Essbereich über. Auch vom Essbereich haben Sie einen Zugang zum Balkon. Das Wohnzimmer der Hauptwohnung ist ein beeindruckendes und geräumiges Zimmer mit einem gemütlichen Ambiente. Eine besondere Atmosphäre schafft hier der Kaminofen, der an kühlen Tagen für eine angenehme Wärme und einen behaglichen Flair sorgt. Die Sitzbank am Kamin ist über die Zentralheizung beheizbar. Große Fenster lassen viel Licht in den Raum und bieten zudem einen wunderschönen Blick in die umliegende Landschaft. Vom Wohnzimmer aus gelangt man ebenfalls auf den Balkon, der einen weiteren Blick ins Grüne ermöglicht und an warmen Tagen zum Entspannen einlädt.

Ausstattung Beschreibung

Die Einliegerwohnung im Hauptgebäude verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine offene Küche mit Essbereich und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Diese ist derzeit zu einer Warmmiete von 340 € vermietet. Die Ferienwohnung im Haus ist gleich ausgestattet, wie die Einliegerwohnung und ist derzeit nicht vermietet.

Das separate Ferienhaus bietet eine Wohnfläche von 59 m² und besteht aus vier Zimmern, einer Küche, dem Badezimmer und einem sonnigen Balkon. Das Mauerwerk aus Porenbeton ist 30 cm dick und das Außenmauerwerk besteht aus 80 mm dickem WDVS. Die Innenwände haben eine Stärke von 11,5 cm bis 24 cm. Alle Fenster sind isolierverglast. Die Fensterbänke sind innen aus Naturstein und außen aus Aluminium. Das Satteldach und die Holzbalkendecke

verleihen dem Ferienhaus einen rustikalen Charme. Eine Ölheizung aus dem Hauptgebäude und die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgen für eine angenehme Wärme. Der Anschluss für einen Ofen ist vorhanden. Das Ferienhaus ist derzeit zu einer Kaltmiete von 350 € vermietet.

Dieses Angebot bietet eine hervorragende Gelegenheit für eine Familie oder für Investoren, die nach einem besonderen Haus mit Einliegerwohnung und separatem Ferienhaus suchen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen!

Sonstige Angaben

Das Angebot wird abgerundet durch eine große Doppelgarage, ein Carport mit zwei Stellplätzen und einen Parkplatz im Freien. Das komplette Hauptgebäude ist voll unterkellert. Die Kellerräume bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Der Garten erstreckt über eine beträchtliche Fläche und bietet Ihnen unendliche Möglichkeiten, die Pracht der Natur zu genießen. Inmitten des Gartens befinden sich zwei Teiche. Angrenzend an den Hauptgarten folgt ein Obstgarten mit vielen verschiedenen Bäumen. Der Garten bietet nicht nur eine atemberaubende ästhetische Erfahrung, sondern auch eine Vielzahl von Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Ob Sie sich für Gartenarbeit begeistern, in der Sonne entspannen, ein Picknick mit Freunden veranstalten oder einfach nur die Schönheit der Natur bewundern möchten - hier finden Sie alles, was Sie brauchen.

Lage

Blumberg-Fützen ist ein charmantes, ländliches Dorf im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg. Die idyllische Lage inmitten der malerischen Landschaft des Schwarzwaldes bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die ideal für alle ist, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. Blumberg ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Skifahren im Winter. Die Region ist bekannt für ihre zahlreichen Wanderwege und bietet auch viele Möglichkeiten für Wassersport auf den umliegenden Seen und Flüssen.

Insgesamt bietet diese Immobilie in Blumberg-Fützen ein idyllisches Landleben inmitten der atemberaubenden Landschaft des Schwarzwaldes und dennoch mit guter Anbindung an die nächstgelegene Stadt.



Außenansicht



Außenansicht



Hof



Garage



Balkon



Balkon



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Bad



Gäste-WC



Essbereich & Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin



Treppenhaus



Flur



Bad Einliegerwohnung



Flur Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Essbereich Einliegerwohnung



Terrasse



Außenansicht Ferienhaus



Außenansicht Ferienhaus



Außenansicht Ferienhaus



Carport



Stellplatz



Garten



Garten



Garten



Garten



Luftbild



Luftbild



Luftbild



Luftbild



3D Grundriss EG



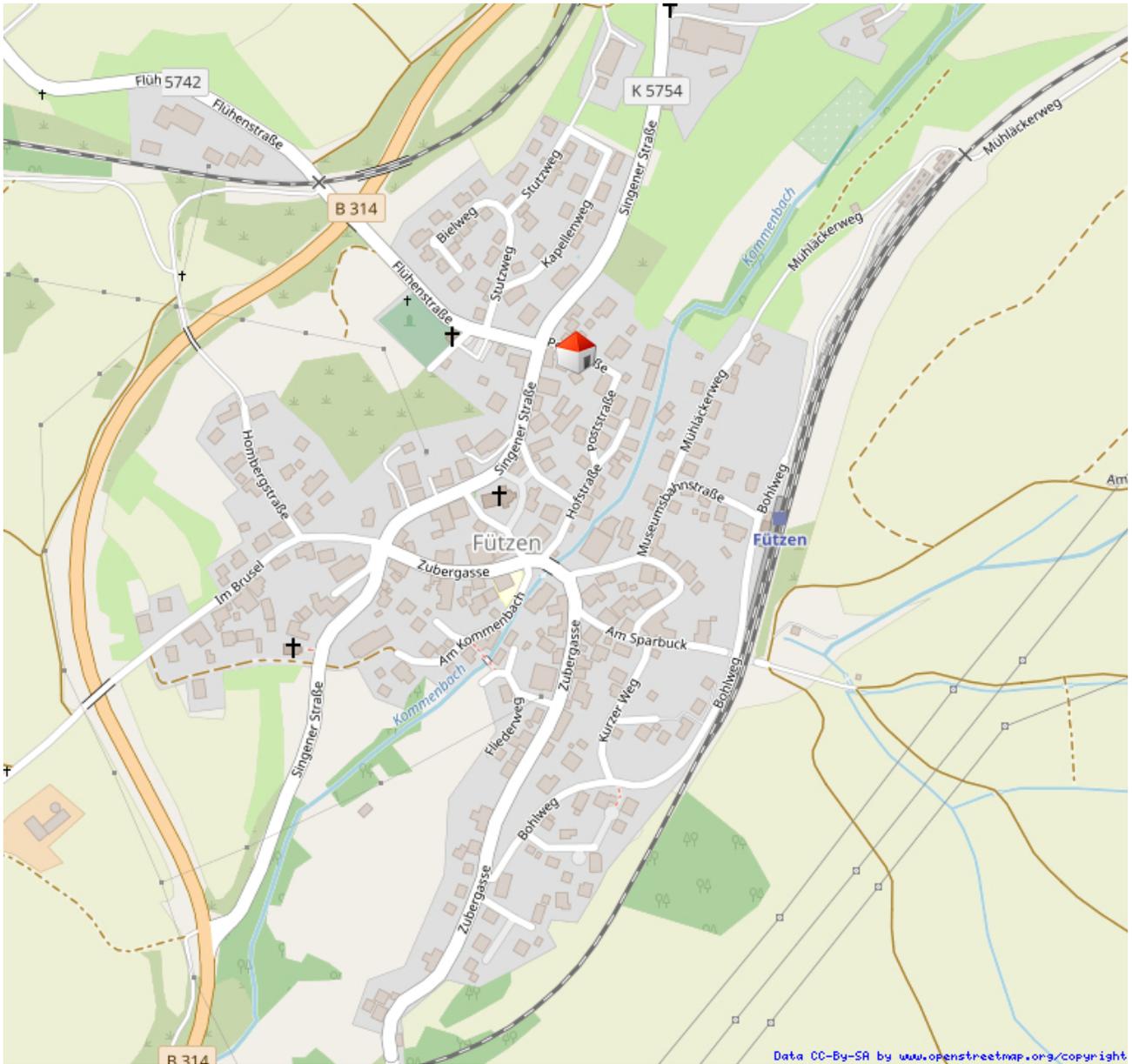
3d Grundriss OG



3D Grundriss EG Ferienhaus

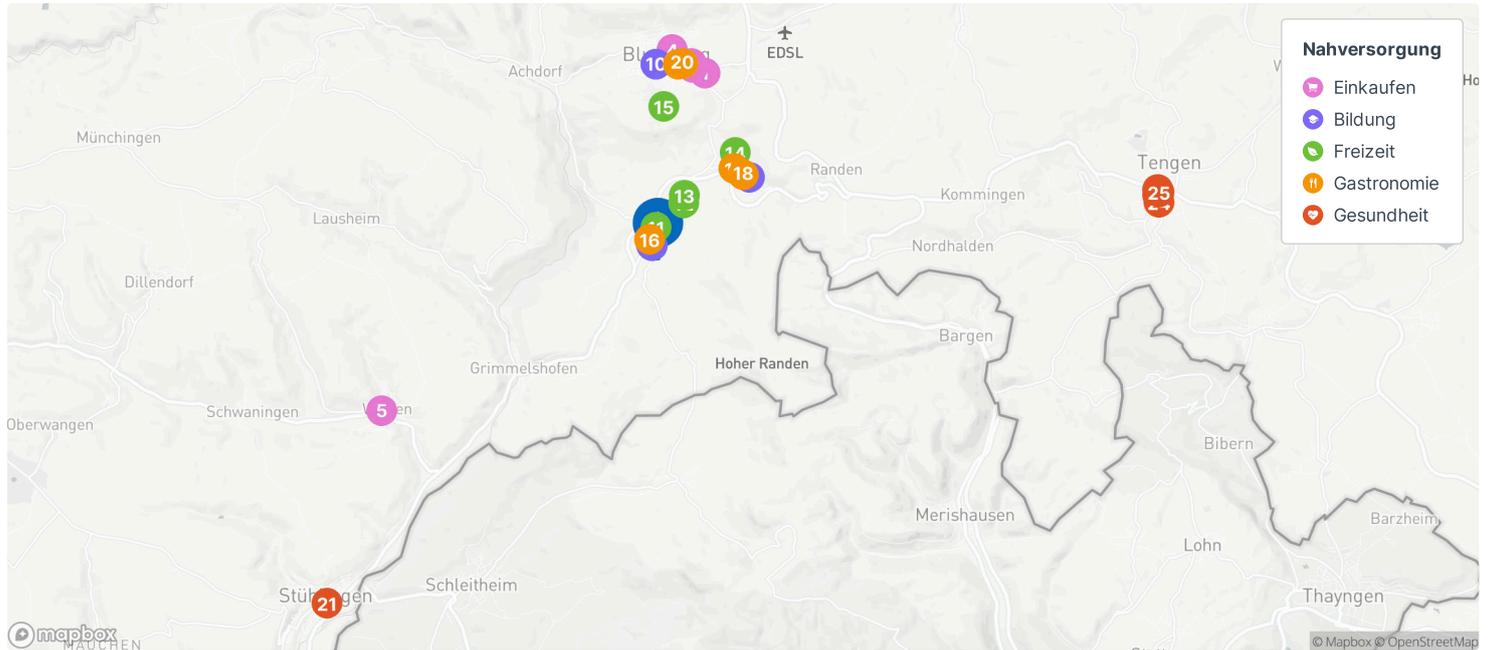


3D Grundriss DG Ferienhaus



Lageplan

Nahversorgung



1.7 Einkaufen

1	Lidl	3.1 km
2	Aldi Süd	3.2 km
3	EDEKA Aktiv Markt Schlesig...	3.2 km
4	Netto Marken-Discount	3.5 km
5	Lebensmittel Würth	6.3 km

2.5 Bildung

6	Grundschule Fützen	314 m
7	Grundschule Fützen	319 m
8	Kindergarten Epfenhofen	2 km
9	Grund- und Werkrealschule ...	3.2 km
10	Grund- und Werkrealschule ...	3.2 km

2.0 Freizeit

11	Sport	65 m
12	Sportplatz Fützen	712 m
13	Sport	838 m
14	Sport	2.1 km
15	Sport	2.4 km

1.8 Gastronomie

16	Restaurant	236 m
17	Gasthaus Linde	1.9 km
18	Landhotel Löwen	1.9 km
19	Bäckerei Knöpfele	3.2 km
20	La Romantica	3.2 km

1.0 Gesundheit

21	Schlossapotheke	9.5 km
22	Gemeinschaftspraxis Hahn ...	9.5 km
23	Stadt-Apotheke Tengen	9.5 km
24	Zahnarzt Dr. Müller	9.6 km
25	Ärztelhaus	9.6 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
info@immo4future.de



+49 7720 4623606
+49 173 4543811

