

PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE: GROSSZÜGIGES HAUS MIT ZWEI WOHNMÖGLICHKEITEN

Objekt: 212 | Steinbruchweg 6 |
72275 Alpirsbach / Röttenbach | 291.000,00 €



Daten

ImmoNr	212
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Anzahl Zimmer	7,5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 752 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Steinbruchweg
Hausnummer	6
PLZ	72275
Ort	Alpirsbach / Rötenbach
Kaufpreis	291.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	80,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1940
wesentlicher Energieträger	Öl

Beschreibung

Dieses großzügige Haus vereint Gemütlichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde 2017 umfassend von innen renoviert und mit neuen Stromkästen im Erdgeschoss und Obergeschoss ausgestattet. Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2021. Die Fensterläden an allen Fenstern verleihen dem Haus nicht nur zusätzlichen Schutz, sondern auch einen charmanten Charakter.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne runden diese Etage ab. Das Obergeschoss überzeugt mit einem bereits vorhandenen Küchenanschluss, was die Nutzung als separate Wohneinheit ermöglicht. Neben einem modernen Badezimmer mit Dusche bietet das Obergeschoss ein Wohnzimmer und drei weitere Schlafzimmer, die viel Platz und Flexibilität bieten.

Durch die durchdachte Raumaufteilung ist dieses Haus ideal als Einfamilienhaus nutzbar, bietet jedoch auch die Möglichkeit, es in zwei Wohneinheiten aufzuteilen. Die bereits vorgenommenen Renovierungen und Modernisierungen machen die Immobilie sofort bezugsfertig und bereit für Ihre individuellen Wohnträume.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten und der gemütlichen Atmosphäre dieses Hauses begeistern!

Ausstattung Beschreibung

Der Keller mit insgesamt fünf Kellerräumen schafft zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Werkstatt. Der große Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet eine grüne Oase direkt am Haus.

Die Garage bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren Stellplatz.

Lage

Rötenbach, ein malerischer Ortsteil von Alpirsbach im Schwarzwald, zeichnet sich durch seine idyllische Lage und die Nähe zur Natur aus. Eingebettet in die sanften Hügel und dichten Wälder des Nordschwarzwalds bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Umgebung, die besonders bei Naturliebhabern und Erholungssuchenden beliebt ist. Gleichzeitig überzeugt Rötenbach durch seine gute Anbindung: Über die B294 erreicht man Alpirsbach und Freudenstadt in kurzer Zeit, und der öffentliche Nahverkehr verbindet den Ort zuverlässig mit den umliegenden Städten und Gemeinden.

Die Region bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Wanderwege, wie der Kinzigtal-Radweg, und zahlreiche Pfade durch die umliegenden Wälder laden zu aktiver Erholung ein. Gleichzeitig ist die historische Altstadt von Alpirsbach, mit ihrer berühmten Klosterbrauerei und dem imposanten Kloster, ein kulturelles Highlight, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Die Wohnlage in Rötenbach überzeugt durch Ruhe, großzügige Grundstücke und eine harmonische Mischung aus traditionellen Schwarzwaldhäusern und moderner Architektur, die sich perfekt in die Umgebung einfügt. Für Familien bietet Rötenbach eine sichere und kinderfreundliche Umgebung. Kindergärten und Schulen sind in Alpirsbach sowie in den Nachbargemeinden gut erreichbar. Zudem begeistert die Region mit zahlreichen Freizeitangeboten, wie Naturerlebnispfaden oder Abenteuerspielplätzen. Insgesamt vereint Rötenbach die Vorzüge eines naturnahen Lebens mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und kulturellen Highlights. Ob für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber – dieser charmante Ortsteil bietet eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Regionen des Schwarzwalds.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohn- und Esszimmer EG



Wohn- und Esszimmer EG



Bad EG



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Treppenhaus



Küche OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Bad OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG



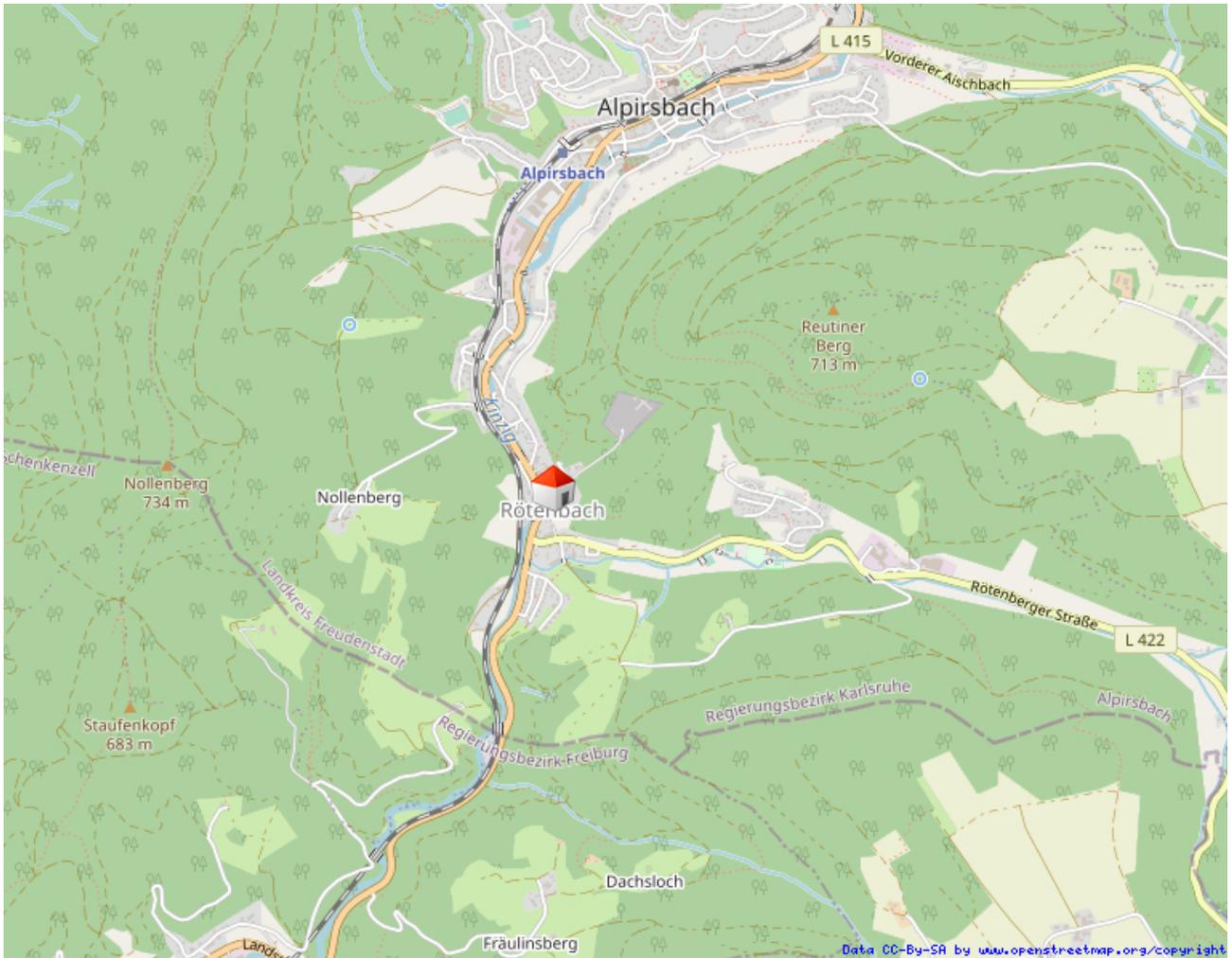
Grundstück

IMMO **FUTURE**



Luftbild

DIE ZUKUNFT ENTSTEHT HEUTE



Lageplan

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





Villingen-Schwenningen

Hauptniederlassung

Luisenstraße 10
78048 Villingen-Schwenningen



Konstanz

Niederlassung

Line-Eid-Straße 6
78467 Konstanz

Kontakt

+49 173 4543 811

+7721 91 66 917

info@immo4future.de

www.immo4future.de