Todtnau / Schlechtnau

# Charmantes Einfamilienhaus in Hanglage mit sonniger Südterrasse im Wiesental

***CODICE OGGETTO: 24022073***

**PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m$^2$ • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24022073 |
| Superficie netta | ca. 180 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1998 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 570.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | legno |
| Superficie lorda | ca. 114 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a stufa |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.02.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 82.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998 |

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

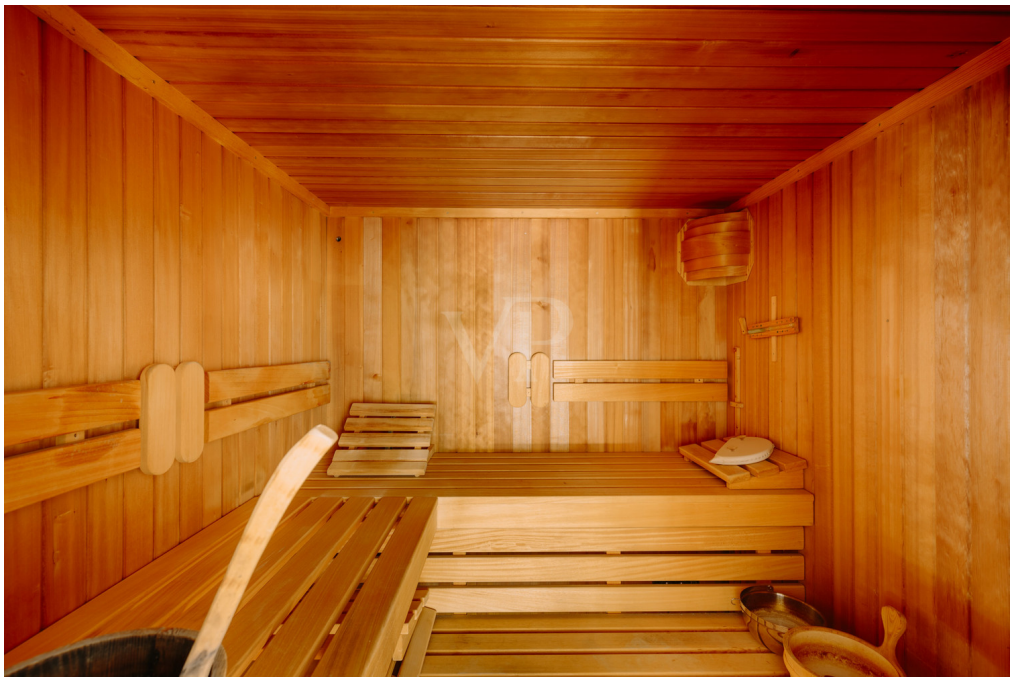
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

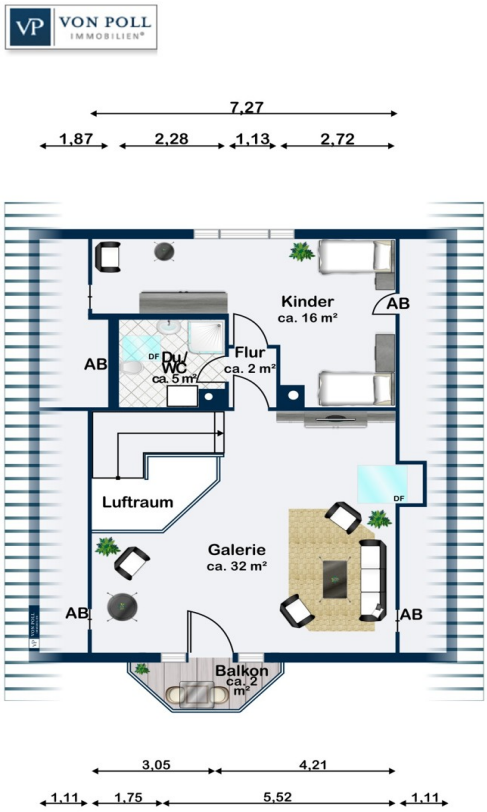
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

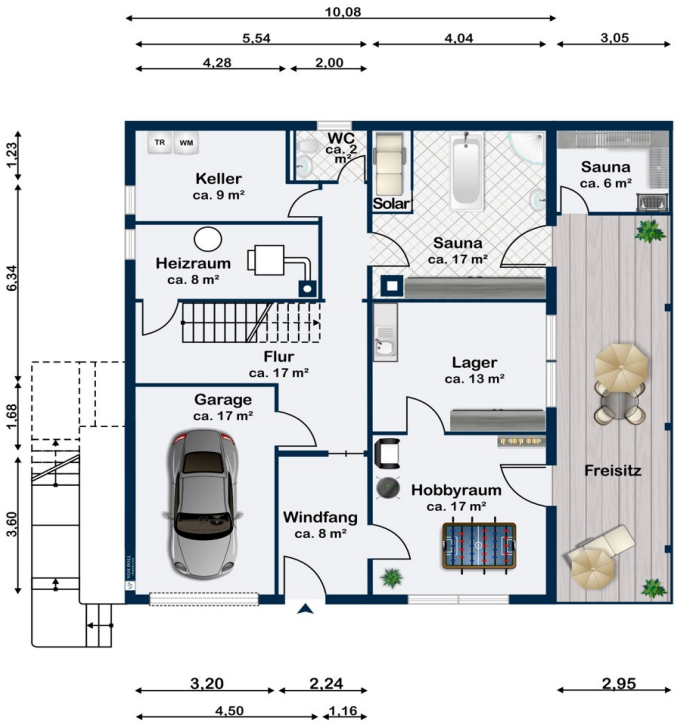
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

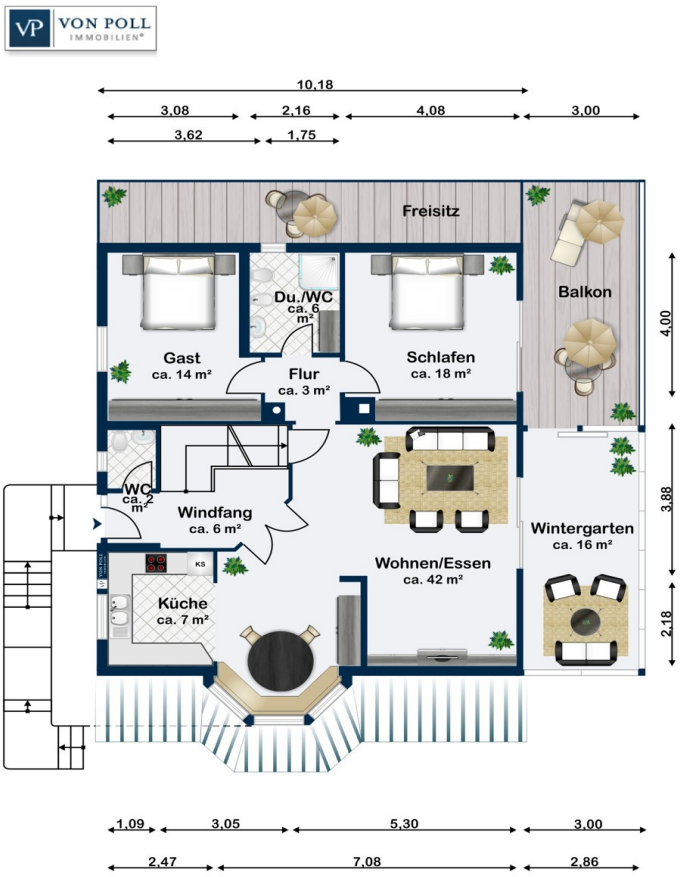
# Planimetrie




**Obergeschoss**




Untergeschoss




Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# Una prima impressione

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Hanglage von Todtnau-Schlechtnau im Wiesental.

Dieses 1998 in Holzbauweise errichtete Haus bietet ca. 180 m² Wohnfläche auf drei Etagen, ein durchdachtes Raumkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und beeindruckende Energieeffizienz.

Highlights: großzügige Wohnräume, Wellnessbereich mit Sauna, Kaminofen, Wintergarten, Terrasse, integrierte Garage, Carport und drei Außenstellplätze. Das Erdgeschoss eignet sich ideal für Home-Office oder als Einliegerwohnung. Genießen Sie die herrliche Aussicht und die Nähe zur Natur. Fragen Sie das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# Dettagli dei servizi

- Echtholzparkettboden im Wohnbereich
- Fließen in Bädern, Nutzräumen und Küche
- Frischluftversorgungssystem im gesamten Haus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gasheizung von 1998, Zentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- Karmin (Holz) als zusätzliche Heizmöglickeit
- Solar auf dem Dach
- Programmierbares Smarthome-System
- Überspannungsschutz
- Starkstromanschluss im Erdgeschoss
- Regenwasser-Zisterne
- Garage mit elektrischen Rolltor
- Carport
- Sauna
- Wellnessbad
- Gartenhaus
- elektrische Markise über dem Glasdach der Terrasse
- 3 Außenstellplätze
- Der Keller und das Erdgeschoss sind in massivbauweise erbaut. Das OG und DG sind Holzständerbauweise
- im Jahr 2020 wurde die Fassade fachmännisch gestrichen

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# Tutto sulla posizione

Todtnau-Schlechtnau, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Todtnau, liegt malerisch eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Südschwarzwaldes. Diese reizvolle Lage vereint ländliche Idylle mit einer guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg gelegen, befindet sich Todtnau-Schlechtnau etwa 30 Kilometer südöstlich von Freiburg im Breisgau. Eingebettet im Wiesental und umgeben von bewaldeten Hügeln und Bergen, bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung.

Die Infrastruktur vor Ort erfüllt die Grundbedürfnisse des täglichen Lebens. Es gibt Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und gastronomische Angebote direkt im Ort. Für weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung ist das nahegelegene Todtnau schnell erreichbar. Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule befinden sich in Schlechtnau, während weiterführende Schulen in Todtnau und der Umgebung zu finden sind. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B317 und öffentliche Busverbindungen gewährleistet.

Todtnau-Schlechtnau ist ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Die umliegenden Berge und Wälder laden zu Wanderungen und Mountainbike-Touren ein, während Wintersportbegeisterte das nahegelegene Skigebiet Feldberg schätzen werden. Wassersportmöglichkeiten bietet der Schluchsee, der ebenfalls in der Nähe liegt. Kulturelle Angebote finden sich in den umliegenden Städten, wie Freiburg und Basel.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige, naturnahe Wohnlage, die einen hohen Erholungswert bietet und sich sowohl für Familien, Naturliebhaber als auch für Ruhesuchende eignet. Trotz der touristischen Erschließung bleibt der Ort unberührt und familiär.

Diese Lage bietet eine einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit, Ruhe und guter Infrastruktur – perfekt für alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne dabei auf Komfort verzichten zu müssen.

Entfernungen zu Freizeitaktivitäten:

Coasterbahn Hasenhorn 800 m
Mehrere Skigebiete im 20 km Umkreis (Feldberg, Wieden/Münstertal)

Mehrere Langlaufloipen im 20 km Umkreis
Biatlonstrecke am Notschrei
Viele Wanderziele in nächster Nähe
Freizeitpark: Steinwasenpark 22 km
Gastronomie in der Nähe:
Steakhaus 50 m, Lamm 300 m, Pizzeria/Tratoria 600 m, Rössle Geschwend 800 m
Mehrere Supermärkte (Edeka, Netto, Penny) ca. 1 km“

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com