

Todtnau / Schlehtnau

## Charmantes Einfamilienhaus in Hanglage mit sonniger Südterrasse im Wiesental

Número de propiedad: 24022073



PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## De un vistazo

|                      |                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24022073                                                                |
| Superficie habitable | ca. 180 m²                                                              |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                                       |
| Habitaciones         | 7                                                                       |
| Dormitorios          | 4                                                                       |
| Baños                | 3                                                                       |
| Año de construcción  | 1998                                                                    |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 595.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Estructura de madera                                                      |
| Espacio utilizable     | ca. 114 m²                                                                |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Balcón                       |

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | Gas        |
| Certificado energético válido hasta | 16.02.2034 |
| Fuente de energía                   | Gas        |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 82.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1998                   |

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



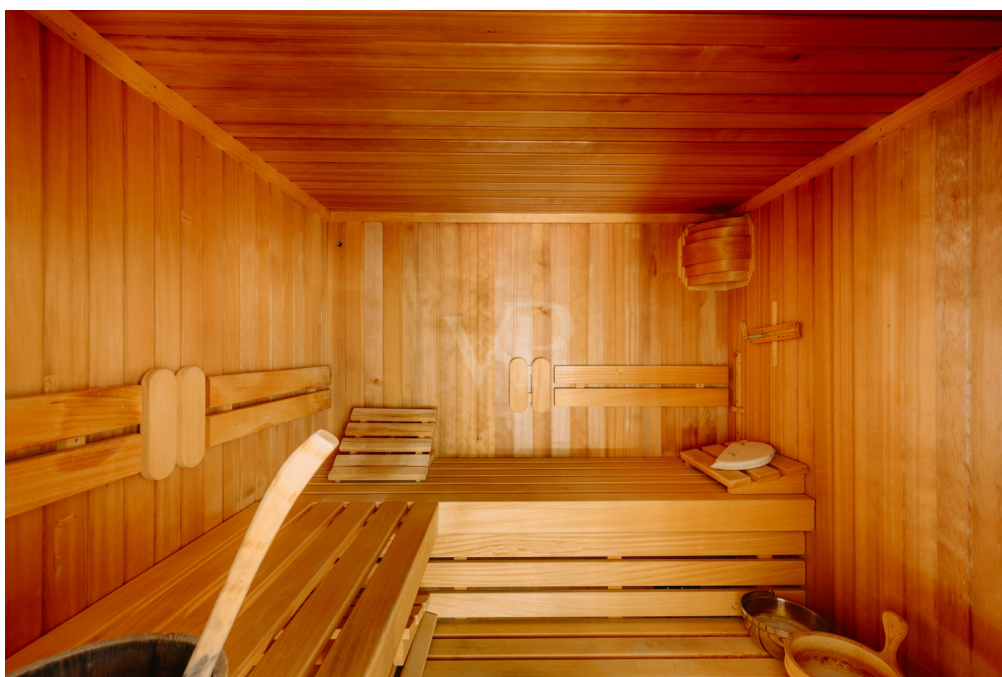
Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



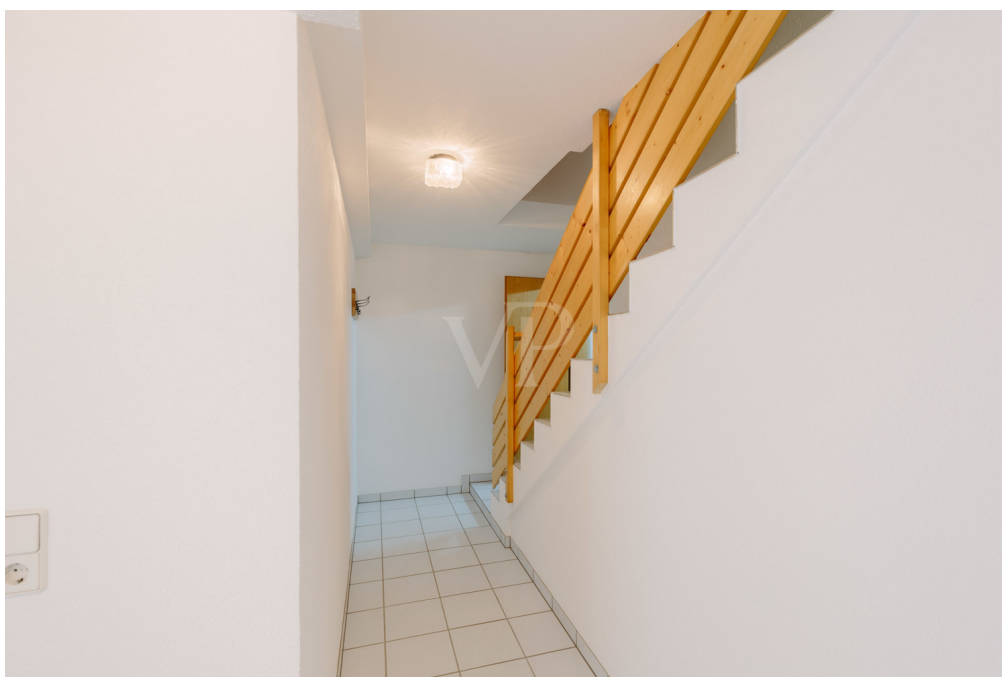
Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad



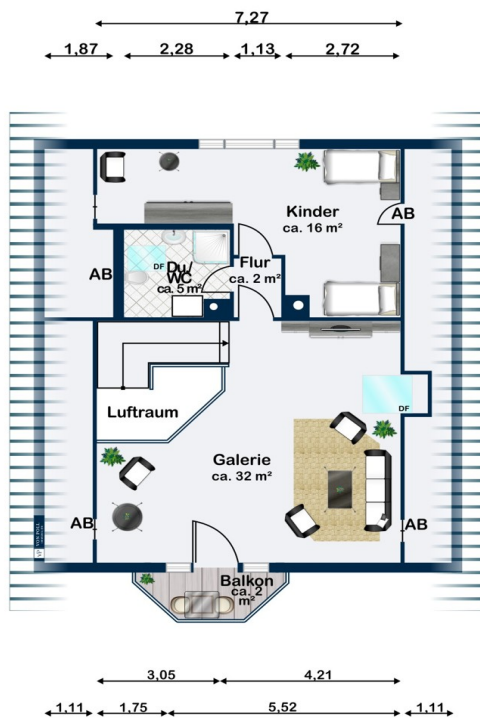
Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La propiedad

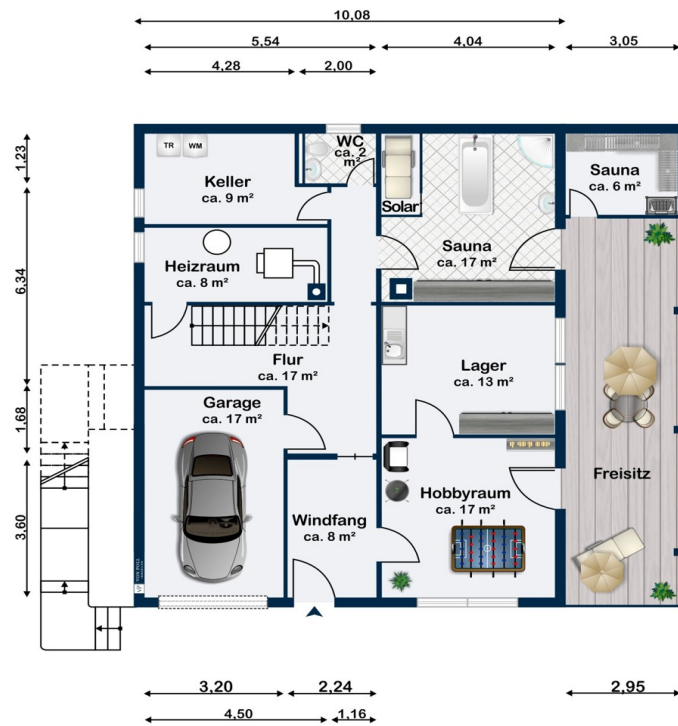


Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

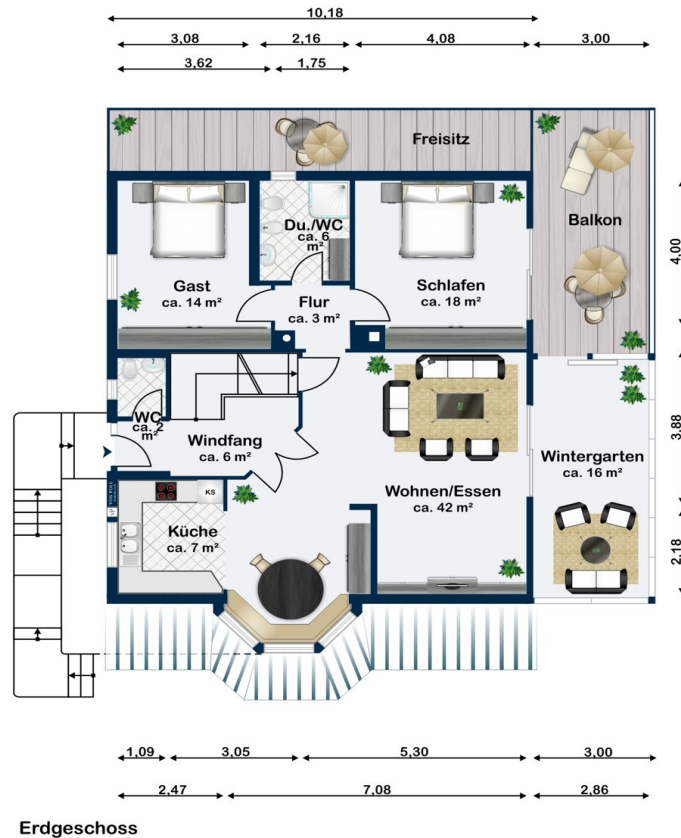
## Planos de planta



Obergeschoss



Untergeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Una primera impresión

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Hanglage von Todtnau-Slechtnau im Wiesental. Dieses 1998 in Holzbauweise errichtete Haus bietet ca. 180 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Detalles de los servicios

- Echtholzparkettboden im Wohnbereich
- Fliesen in Bädern, Nutzräumen und Küche
- Frischluftversorgungssystem im gesamten Haus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gasheizung von 1998, Zentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- Karmin (Holz) als zusätzliche Heizmöglichkeit
- 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

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Todo sobre la ubicación

Todtnau-Slechtnau, 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-Slechtnau 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-Slechtnau 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“

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)