

## Fußläufig zum See ! Geräumiges, energetisch saniertes 1-2 Familienhaus mit möglichen Gästebereichen mit Traumgrundstück



### Lage:

**in beliebter, ruhiger Lage  
am Schluchsee**

Das Haus liegt fußläufig zum Schluchsee in einer ruhigen Straße gelegen.

### Objektart:

**1-2 Familienhaus mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten**

### Zimmer:

**7,5**

### Wohnfläche:

**ca. 205 m<sup>2</sup>**

### Grundstück:

**ca. 936 m<sup>2</sup>**

### Baujahr:

**1972**

**Sanierungsjahr:** **2016**

Das Haus ist hochwertig ausgestattet und sehr gepflegt.  
2016 wurde das Haus energetisch saniert. Die Außenwände wurden mit einem 18 cm dicken Wärmeverbundsystem gedämmt.  
Die Wand ist mit der Dämmung nun 32 cm dick.  
Das Dach wurde ebenfalls erneuert. Die Fenster wurden gegen hochwertige, witterungsbeständige Holz-Alu-Fenster getauscht.  
Die Heizung wurde bereits vor 2016 als neue Öl-Zentralheizung mit Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung erneuert.  
Für das Gebäude liegt eine energetischen Gutachten vor. Dieses kann über unser Büro angefordert werden.

**Einbauküchen:** **ja, hochwertig**

**Keller:** **ja**

**Heizung:** **Öl-Zentralheizung mit Solaranlage**

**Stellplatz:** **Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie mit direktem Zugang ins Haus**

**Besonderheiten:**

- fußläufig zum Schluchsee
- sehr gepflegt und energetisch saniert
- offener Kamin
- mehrere Nutzungsmöglichkeiten

**Kaufpreis:** **nur Euro 580.000,-**  
**zuzüglich vom Käufer zu bezahlende**  
**3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).**  
**Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.**

Da es sich beim Verkauf um die Auflösung einer Gemeinschaft handelt, kann bei mehreren Geboten unter Umständen davon ausgegangen werden, dass ein nachträgliches Bieterverfahren eröffnet wird und der Zuschlag an den Höchstbietenden erfolgen wird.

## Haustour-Video:

<https://youtu.be/DQ1uDRIjsTY>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie auf unser Hautour zu dieser Traumimmobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett.



## Onlineexposé:

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/schluchsee>

Gerne können Sie diese Liegenschaft online Bekannten zeigen. Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser zu dieser Traumimmobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



**Ihr  
Ansprechpartner:**



**Tobias Kessler**

**Telefon: 0761-211 97 79**

**Email: tobias.kessler@kesslerimmobilien.de**

**weitere Angebote  
finden Sie unter:**

**[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)**

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.  
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.  
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.  
Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.  
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses geräumige 1 Familienhaus mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten ist z.B. auch sehr gut als 1-2 Familienhaus zum Generationenwohnen nutzbar, als Einfamilienhaus mit 2 Gästebereichen nutzbar oder selbstverständlich auch ideal zum Wohnen und Arbeiten.

Zuletzt wurde das Haus als 2 Generationenhaus bewohnt.

Da das Haus über 2 Treppenhäuser verfügt, sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorhanden und sehr einfach änderbar.

Das energetisch sanierte Haus kann als sehr gepflegt bezeichnet werden.

Das Grundstück ist wunderschön und auch ideal zur Hundehaltung angelegt.

Im Untergeschoss verfügt das Haus über eine Doppelgarage mit elektrischen Toren.

Über die Garage gelangen Sie auch direkt ins Haus. Im Untergeschoss befinden sich des Weiteren ein Flur, der Keller und Hauswirtschaftskeller sowie der Heiz- und Technikraum.

Im Erdgeschoss gelangen Sie im Eingangsbereich zum Hauptwohnbereich.

Dieser verfügt über eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC, den geräumigen Essbereich mit Zugang zur großzügigen Küche sowie über den Wohnbereich mit offenen Kamin sowie mit Zugang zu den Gartenbereichen sowie zur großzügigen Terrasse.

Weiterhin gelangen Sie im Erdgeschoss zum damaligen „Gästebereich“.

Dieser verfügt im Erdgeschoss über einen Windfang sowie Zugang zum möglichen Gäste- oder Arbeitsbereich 1.

Dieser verfügt über einen Flur, ein Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster sowie über ein großzügiges Zimmer mit Küchenanschlussmöglichkeit.

Im Dachgeschoss verfügt das Haus im Hauptwohnbereich

(Zugang auf Wunsch nur über das innenliegenden Treppenaufgang im Hauptwohnbereich, aber auch über den 2. Treppenaufgang möglich) über einen Flur, zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer (derzeit durch Wandöffnung aus 2 Zimmern vergrößert, einfach wieder zu schließen)

sowie ein geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC, Badewanne, Dusche und Fenster.

Des Weiteren befindet sich im Dachgeschoss der 2. Gäste- oder Arbeitsbereich, welcher sowohl vom Hauptwohnbereich als auch vom 2. Treppenaufgang begehbar ist.

Dieser verfügt über einen Flur, ein Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster sowie über ein geräumiges Zimmer mit Küchenanschlussmöglichkeit.

Das Haus verfügt über einen gemütlichen Studiobereich.

Dieser wurde zuletzt als Lesebereich genutzt.

## **Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?**

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice.

Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler (Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab.

Gerne beraten wir Sie **kostenfrei** und **unverbindlich**.

Gerne können Sie sich vorab unsere Eigentümershow für Verkäufer auf unserer Homepage

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de) ansehen.

Sie wollen keine Immobilie verkaufen. Aber Sie kennen eine Privatperson der ein Haus oder eine Wohnung verkaufen möchte oder haben gehört / gesehen, dass ein Haus oder eine Wohnung von einer Privatperson vermietet oder verkauft wird. Sie sind Wohnungssuchender und Ihre Wohnung von einem Privatvermieter wird frei sobald Sie eine Wohnung gefunden haben. Geben Sie uns den Tipp. Dieser ist uns **Geld** wert. Sofern wir durch Ihren Tipp einen neuen Auftrag generieren erhalten Sie entweder einen Sachpreis, eine Bargeldauszahlung oder ggf. einen Nachlass auf unsere Maklerrechnung.

Wenn Sie über uns kaufen oder mieten können Sie auch einen Nachlass auf Ihre Provisionszahlung erhalten.

**Auf Wunsch behandeln wir Ihren Tipp selbstverständlich diskret.**



# Impressionen Geräumiges, energetisch saniertes 1-2 Familienhaus in Schlussee



**auf Traumgrundstück  
-fußläufig zum See-**





**HAUS**



**DOPPELGARAGE  
MIT EKTRISCHEM TOR  
UND DIRKTEM HAUSZUGANG**







**HAUS**



**EINGANGSBEREICH**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen





**HAUS**



**HUNDEHAUS**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen





← **WOHNBEREICH**

**OFFENER KAMIN**







TERRASSE



ESSBEREICH



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen





## HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE





← DIELE

WC  
↙







KINDERZIMMER



FLUR



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen





**TEIL DES BADES**



**DUSCHE**



**LEIDER LIEGEN VON  
DIESEM BAD KEINE  
WEITEREN BILDER VOR !**







TEIL DER GALERIE





**MÖGLICHER GASTBEREICH - 1**



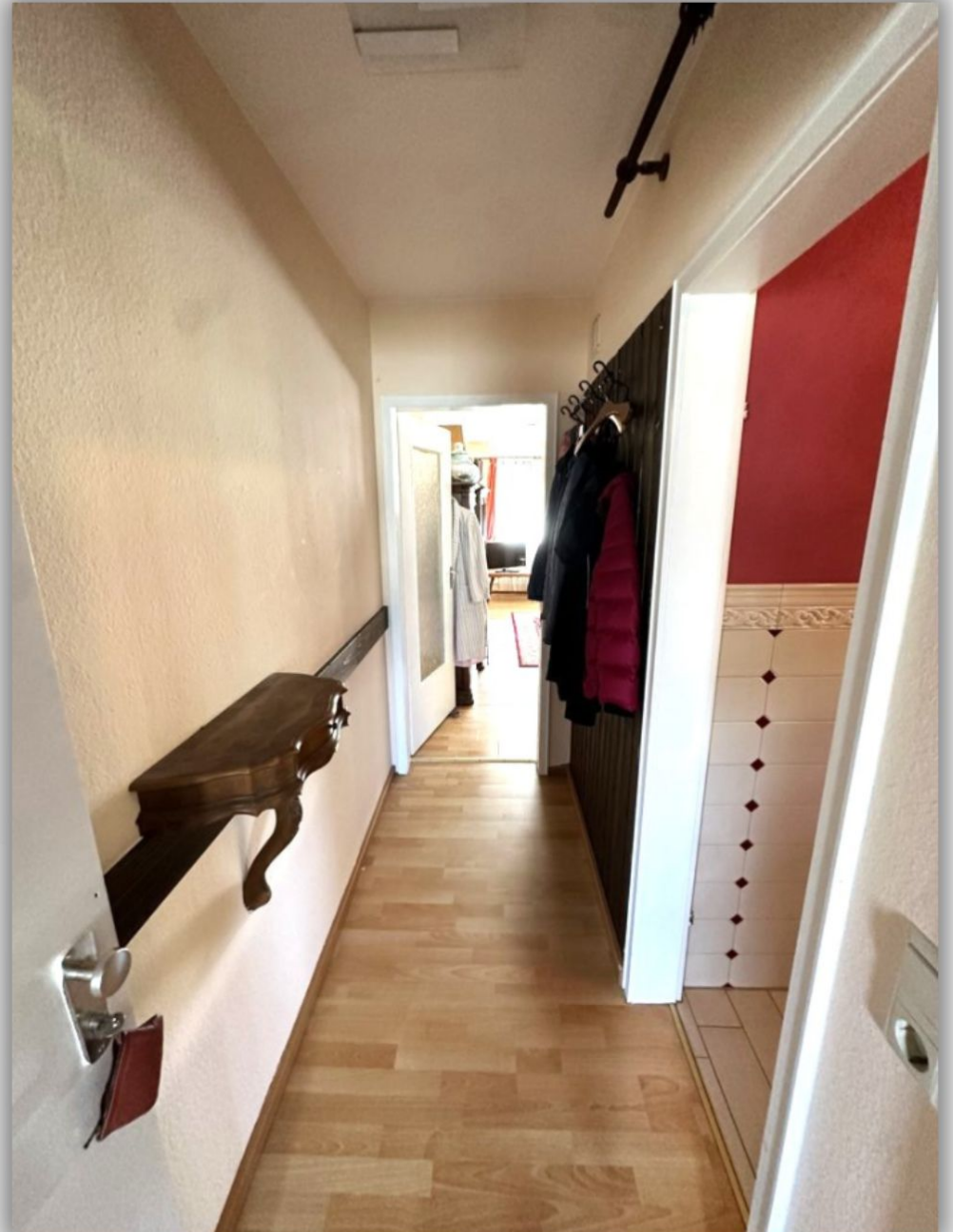
**MÖGLICHER GASTBEREICH - 1**





## TEIL DES BADES

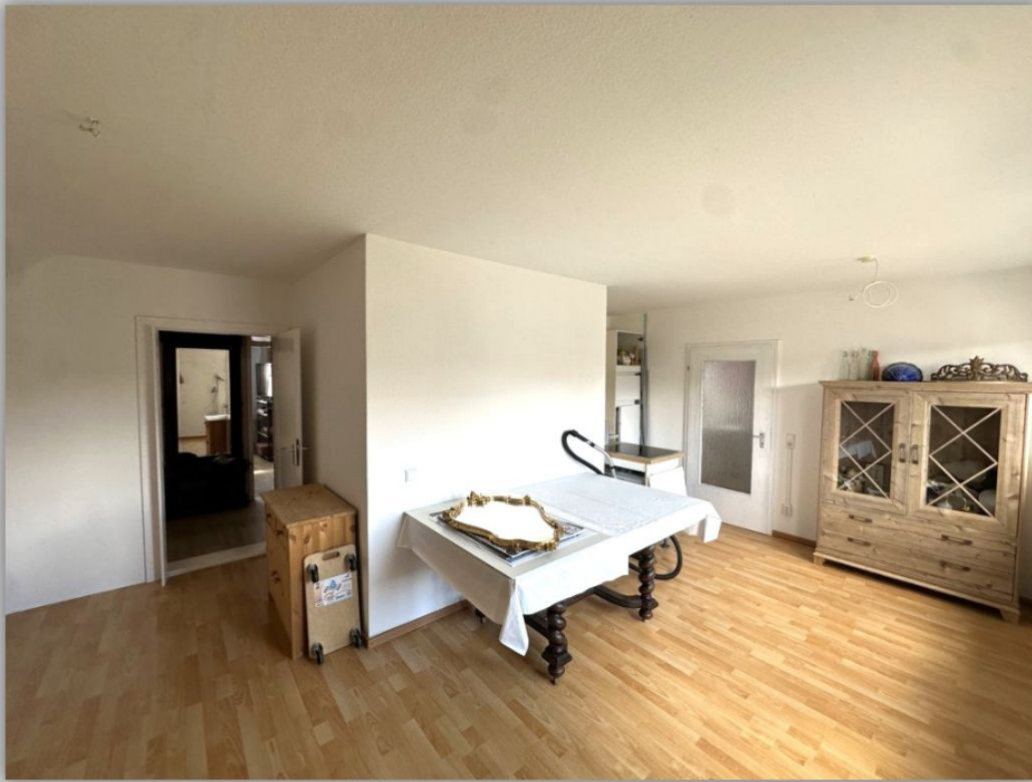
## FLUR



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

## MÖGLICHER GASTBEREICH - 2



## MÖGLICHER GASTBEREICH - 2



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



## TEIL DES BADES GASTBEREICH - 2



Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

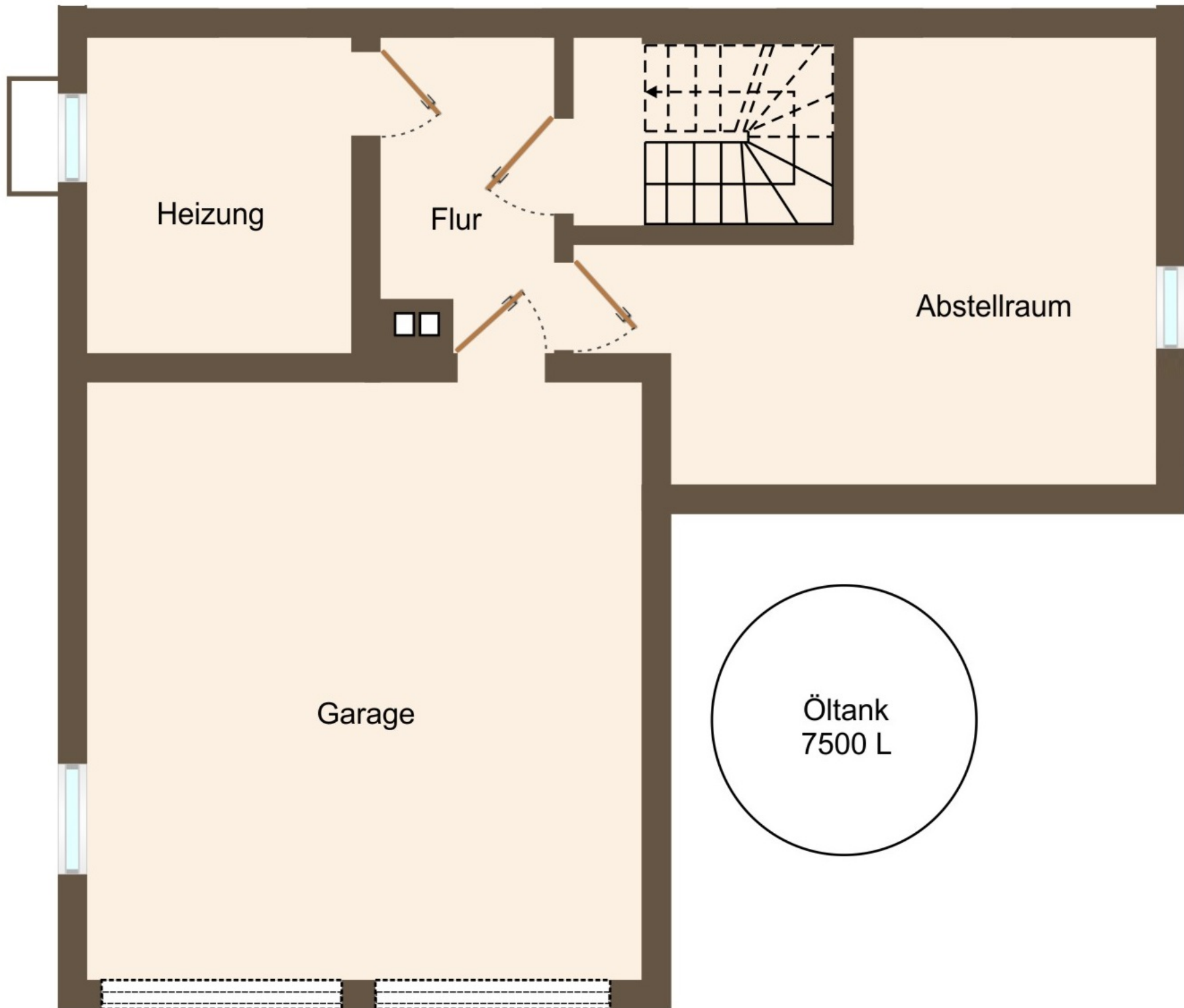




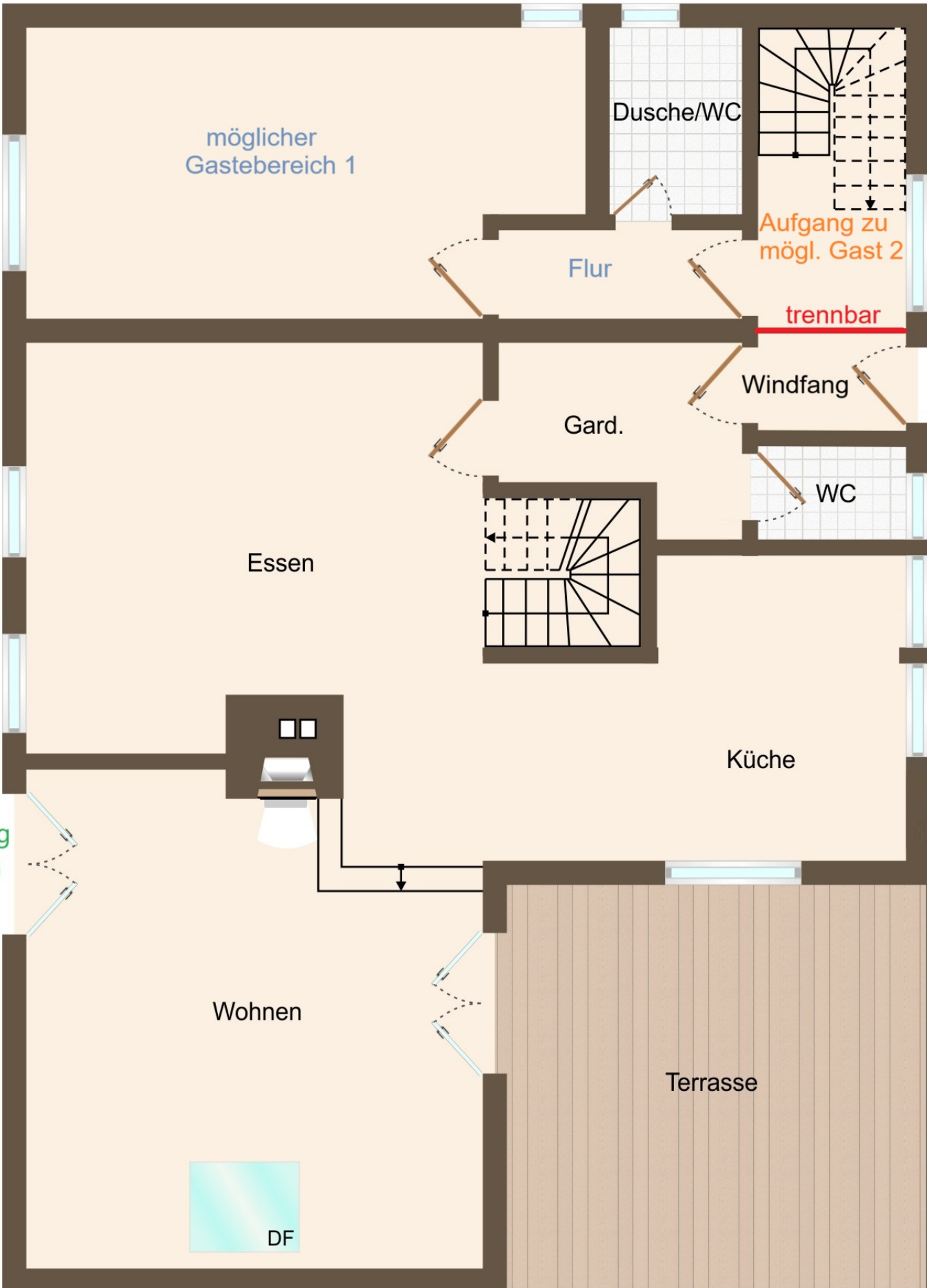
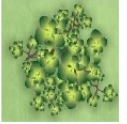
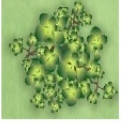
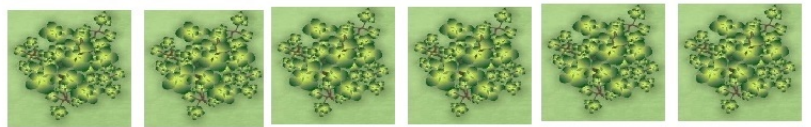
TEIL DES KELLERS



# Grundriss Untergeschoss

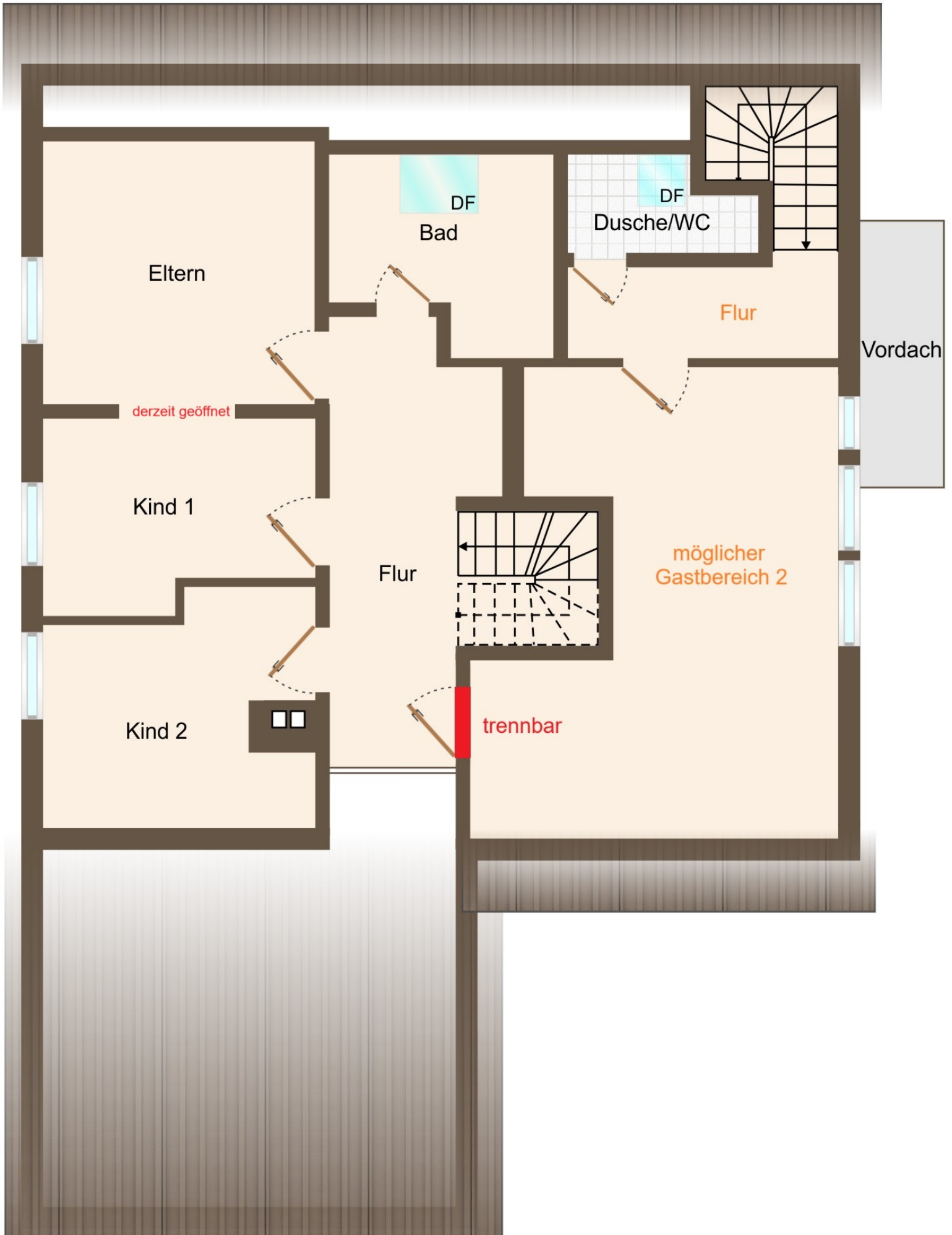


# Grundriss Erdgeschoss



Ausgang Garten

# Grundriss Dachgeschoss





# Grundriss Studio

