



DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

- 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, Keller- und Fahrradabstellräumen
- **WOHNUNG 3 zur Vermietung ab Juni 2024**
3-Zimmer-Wohnung 68,07 m² + Terrasse 35,98 m² + Keller 4,81 m²
- Sanierung der Terrasse bis Einzug vollendet
- Kernsanierung nach KFW-Effizienzhaus 85 inkl. Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Gasinstallation
- Zwei Einheiten (Wohnung 4 & 5) im veredelten Rohbau mit Vermietung ab Juli 2024

KONTAKT

Patrick Blessing

p.blessing@altbausanierungen.net



WOHLFÜHLDOMIZIL IN BESTER LAGE

Lebensqualität und Komfort – damit überzeugt das Wohnhaus, welches in direkter Umgebung von dem größten Marktplatz Deutschlands liegt und alle Vorzüge eines Wohlfühlomizils in einer begehrten Wohngegend bietet.

Das Objekt wurde nach KFW-Effizienzhaus 85 Standard kernsaniert mit energieeinsparenden Maßnahmen wie wärme-gedämmte Fassade und Dächer sowie isolierverglaste Fenster in den Wohnungen und im Treppenhaus.

Zum modernen Erscheinungsbild tragen das neue WDVS und die Schindelfassade ebenso bei wie die schwarzwaldgrünen Fensterläden.

Stadtbahnhof	300 m
Hauptbahnhof	1,8 km
Marktplatz	100 m
Kita/Kindergarten	< 350 m
Schulen (1. – 13. Klassenstufe)	< 1,3 km
Campus Schwarzwald	1,5 km
Krankenhaus	1,5 km
Edeka	350 m
Panorama-Bad	1,3 km



FREUDENSTADT UND DIE UMGEBUNG

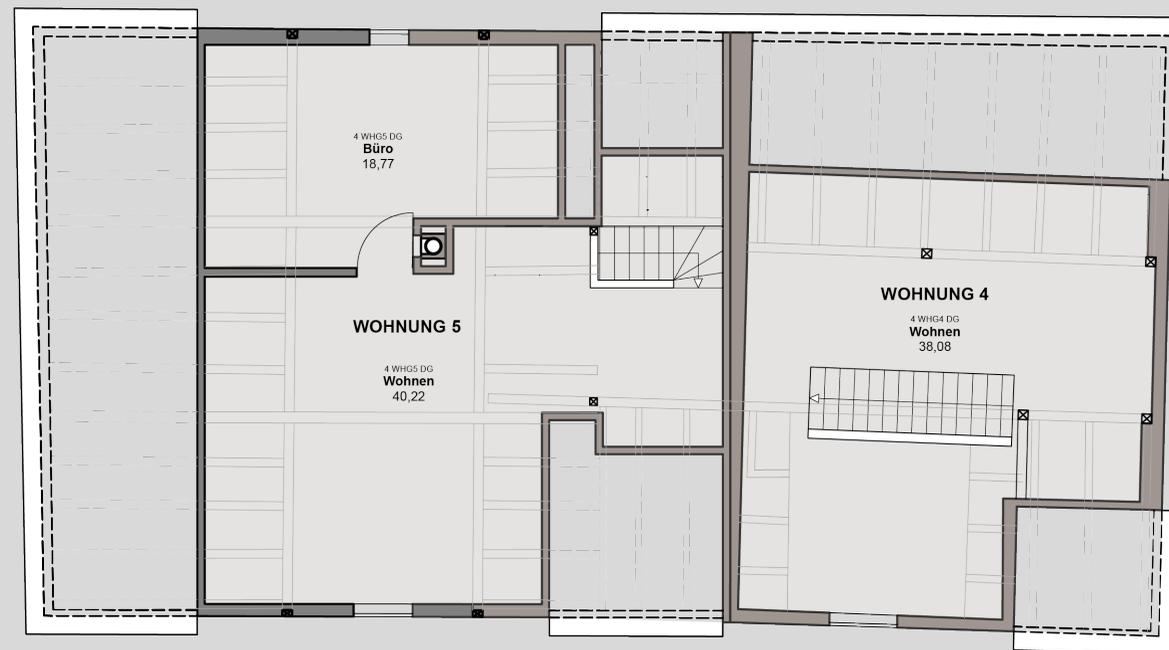
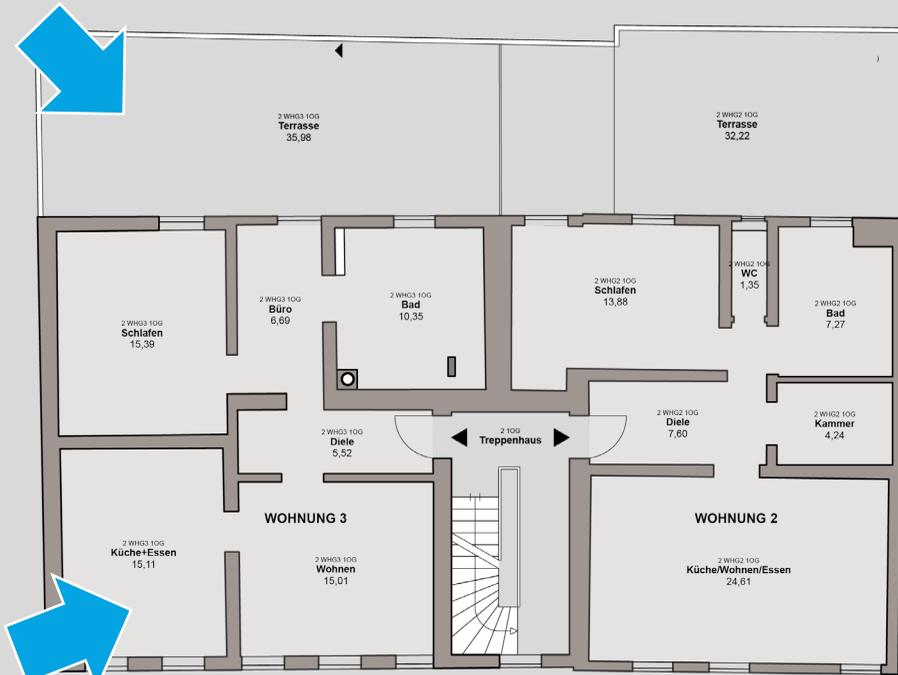
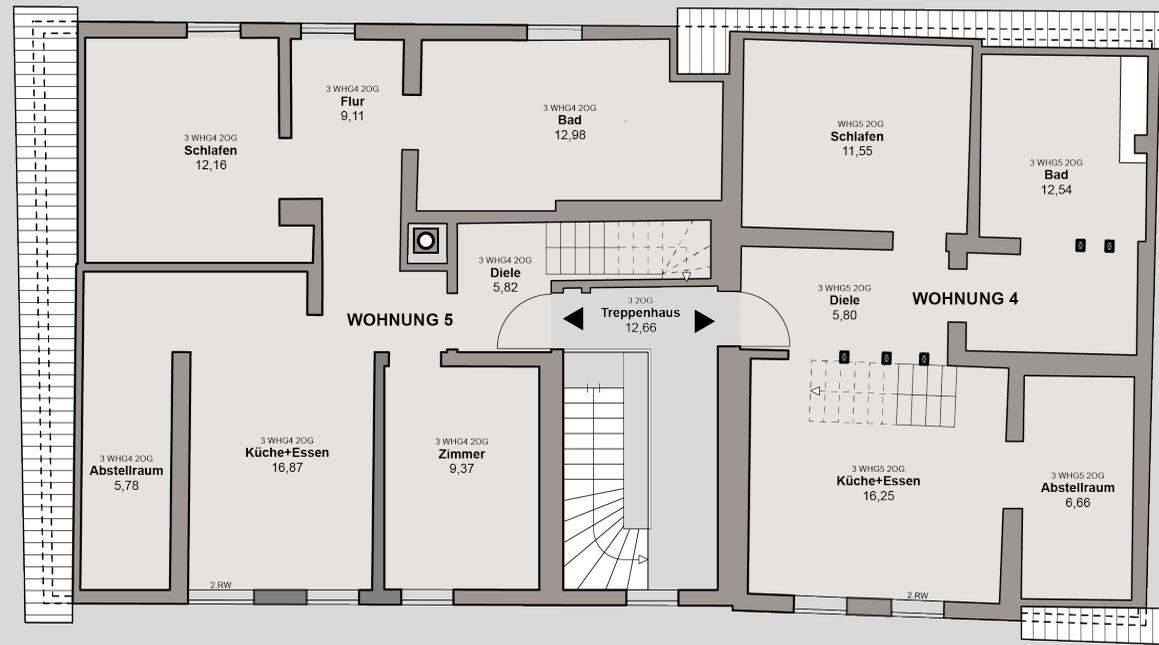
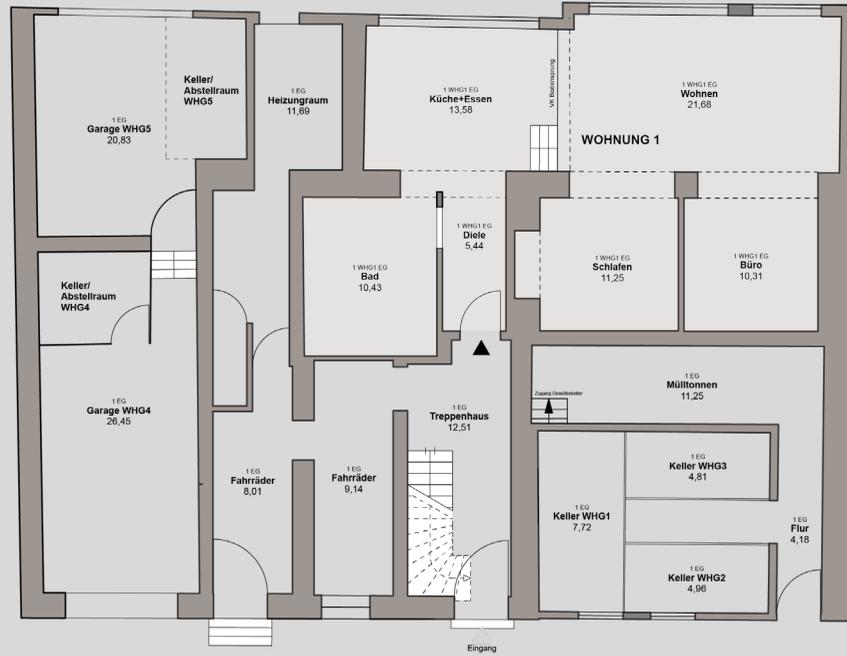
In schönster Lage auf einem Hochplateau im nördlichen Schwarzwald, 65 km südwestlich von Stuttgart und 60 km südlich von Karlsruhe, liegt Freudenstadt mit 24.000 Einwohnern.

Der Nordschwarzwald gilt als Deutschlands Top-Wirtschaftsstandort, was nicht nur an einer Vielzahl an bekannten Unternehmen, darunter einige Weltmarktführer, sondern in beeindruckendem Maße an einem gleichermaßen soliden wie innovativen Mittelstand liegt.

Der Campus Schwarzwald – Teil des Masterstudienzweiges Maschinenbau und Technologiemanagement der Universität Stuttgart – ist in der Region das Zentrum für Lehre, Forschung und Technologietransfer. Mit rund 10.000 Arbeitsplätzen verteilt auf über 2.000 moderne Industrie- und traditionsreiche Handels- und Handwerksunternehmen ist der Landkreis Freudenstadt eine aufstrebende Region.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nächsten Flughäfen befinden sich in Karlsruhe/Baden-Baden und Stuttgart. Mit der Bahn erreicht man Straßburg, Karlsruhe und Stuttgart.





WOHNUNGSGRUNDRISSSE

ERDGESCHOSS UND WOHNUNG 1

- 3-Zimmer-Wohnung 72,69 m² + Keller 7,72 m²

WOHNUNG 2 UND 3

- 2-Zimmer-Wohnung 58,95 m² + Terrasse 32,22 m² + Keller 4,96 m²
- 3-Zimmer-Wohnung 68,07 m² + Terrasse 35,98 m² + Keller 4,81 m²

WOHNUNG 4 UND 5 (MAISONNETTE)

- 2-Zimmer-Wohnung 76,63 m² + Garage/Keller 26,45 m²
- 4-Zimmer-Wohnung 109,84 m² + Garage/Keller 20,83 m²



BAUMASSNAHMEN (1/2)

GEBÄUDE

- Kernsanierung nach KFW-Effizienzhaus 85 Standard inkl. Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Gasinstallation
- Erfüllung aller Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Freudenstadt zur Erhaltung des Stadtbildes

BRANDSCHUTZ

- externes Brandschutzkonzept, welches alle Vorgaben nach neuestem Standard erfüllt

DACH

- Zwischensparren- und Aufsparrendämmung inkl. Einlaufbleche und Verwarnungen
- Erneuerung der Dachrinnen und Abläufe

FASSADE

- Wärmedämmverbundsystem gemäß aktueller Brandschutzanforderungen (EG + 1. OG Rück- und Stirnseite)
- vorgehängte hinterlüftete Stulpschalung (2. + 3. OG Stirnseite)

FENSTER

- Holzfenster mit 3-fach-Verglasung (Ug Wert 0,7) und Klappläden bzw. Dachfenster

TERRASSE

- Herstellung einer vollständigen Abdichtung
- Anbau von Geländern geplant (Beläge Käufersache)



BAUMASSNAHMEN (2/2)

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

- Eingangstüren mit einer erhöhten Einbruchssicherheit durch Schutzbeschlag, Stahlrahmen, beschichteten Türblättern in Klimaklasse 3 und Schallschutzklasse 3 Ausführung

TREPPENRÄUME

- komplette Renovierung von Wänden und Decken
- hochwertige Designerleuchten sowie Klingel- und Lichttaster

EINGANGSBEREICH

- Hauseingangstüren aus stabilen, wärmeentkoppelten Aluminiumprofilen
- Design-Briefkästen und Klingeln mit Gegensprechanlage

KELLER

- Neugestaltung der Gemeinschaftsräume (Flure, Mülltonnen- und Fahrradabstellräume)
- Renovierung der Abstellräume in den Kellergeschossen

HEIZUNG:

- Hybrid-Heizung mit Gas-Brennwerttherme und Luftwärmepumpe
- zentrale Warmwasserversorgung mit Wärmemengenzähler
- Strommengenzähler für jede Wohneinheit