

EXPOSÉ

# Naturnah wohnen in exklusiver Waldrandlage

## Einfamilienhaus mit Gästewohnung | Furtwangen im Schwarzwald

- **Objektart:** Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten
- **Lage:** Exponierte Waldrandlage, Sackgasse
- **Wohnfläche:** ca. 240 m<sup>2</sup>, davon 70 m<sup>2</sup> separate Gästewohnung
- **Grundstück:** 1.525 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 7
- **Bäder:** 2 + Gäste-WC + Sauna-Dusche
- **Baujahr:** 1980 (Holzständerbauweise, FRITZ-Haus)
- **Heizung:** Ölzentralheizung + Kachelofen
- **Photovoltaik:** 10 kWp (2020) mit BYD 10 kWh Speicher
- **Garage:** Doppelgarage + Carport
- **Bezug:** nach Vereinbarung
- **Kaufpreis:** Offenes Bieterverfahren, Mindestgebot: 500.000 €
- **Käuferprovision:** keine

Wunderschönes, ruhiges, geräumiges Einfamilienhaus in Top-Lage mit insgesamt ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive einer 70 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung und Doppelgarage sowie großem Garten. Gehobener Wohnstandard mit hochwertigen Materialien, Sauna, 10 KWP PV-Anlage, Fußbodenheizung, Fliesen etc. Ideal als Mehr-Generationen-Haus oder Teil-Vermietung.





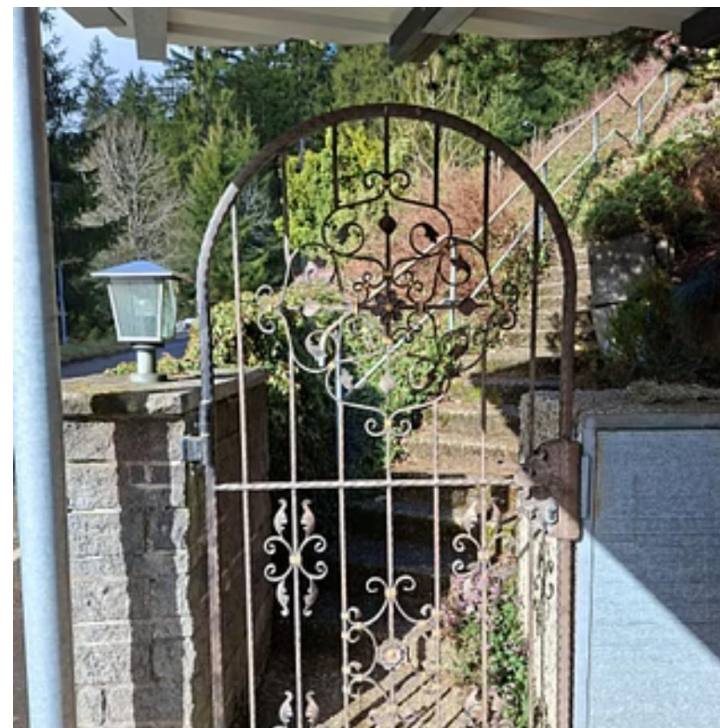
## Sonnenhaus mit Doppelgarage und Carport

In idyllischer, ruhiger Wohnlage der Hochschulstadt Furtwangen im Schwarzwald erwartet Sie dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.525 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Waldrand. Das Sonnenhaus mit großem Süd-Balkon, 2 Terrassen und großem Garten wurde im Jahr 1980 in solider Fritz-Haus-Holzständerbauweise errichtet. Das Gebäude bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit Hauptwohnung und separater Einliegerwohnung – ideal für Mehrgenerationennutzung, Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## EINE RARITÄT FÜR NATURLIEBHABER

Dieses freistehende Einfamilienhaus darf ohne Übertreibung hinsichtlich Lage und Erholungswert als Rarität bezeichnet werden. In einer ruhigen Sackgasse am Rande des Schwarzwald-Panoramawegs erwartet Sie dieses außergewöhnliche Sonnenhaus. Auf ca. 1.000 Höhenmetern genießen Sie hier nicht nur die reinste Luft, sondern auch einen unverbaubaren Blick über die Stadt Furtwangen und den Schwarzwald.

Das Haus ist ein wahres Raumwunder und bietet durch seine Gästewohnung maximale Flexibilität: Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung (Airbnb/Studenten) oder als großzügiges Refugium für Ihre Familie mit Home-Office im Grünen.





## Lichtdurchflutetes Wohnen in offenem Wohn-Essbereich

Herzstück der Hauptwohnung ist der beeindruckende, 70 qm große Wohn- und Essbereich. Ein gemauerter Kachelofen sorgt für wohlige Wärme, während das Panoramafenster den Wald direkt ins Wohnzimmer holt.

Das Raumangebot umfasst:

- Sehr großzügiger Wohn/Essbereich mit vorgelagertem Balkon und freiem Blick über die Stadt
- Offener Küchenbereich mit angrenzender Terrasse und Garten
- Raumhöhe bis zum First (ca. 4,80 m)
- Galerie mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, TV-Ecke und Bad

## Highlights:

- Süd-Balkon mit ganztägiger Sonne
- Terrasse und direkte Gartenzugänge
- Gemauerter Kachelofen
- Hochwertige Einbauschränke vom Schreiner gefertigt
- Fußbodenheizung
- In der Galerie befinden sich: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Dusche, Wanne u. Bidet



## Garten und Außenbereich

- Der 1.525 m<sup>2</sup> große Naturgarten ist ein Paradies für Kinder und Gartenliebhaber
- Auf dem Süd-Balkon u. 2 Terrassen lässt sich die Sonne von morgens bis abends genießen
- Der Garten mit Waldzugang grenzt direkt an den Fernwanderweg Pforzheim–Basel
- Der Käufer der Immobilie erhält auf Wunsch einen Bauwagen am Waldrand dazu. Dieser kann als Spielhaus oder Rückzugsort für Kinder genutzt werden
- Ein großer Holzschuppen im Garten bietet viele Möglichkeiten zur Lagerung von Brennholz, Gartengeräten etc.





## Auto und Parken

- Doppelgarage mit Stromanschluss (ideal für Betrieb einer Wallbox)
- Carport über gesamte Garagenbreite (ideal im Winter)
- Mehrere kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt an der Straße
- Garagröße: ca. 6,20m x 6,20 m





## Flexibilität durch Gästewohnung

Die ca. 70 m<sup>2</sup> große Gästewohnung im Erdgeschoss verfügt über separaten Eingang, 2 Zimmer, Küche, Bad, eigene Terrasse und Abstellraum.

Ideal zur Vermietung, als Airbnb oder als Wohnung für Familie, Großeltern oder Gäste.



## Lage und Anbindung

Das Objekt liegt in ruhiger Sackgassenlage von Furtwangen im Schwarzwald auf rund 1.000 m. Mit Stadtbus ist die Innenstadt in 5 Minuten erreichbar, fußläufig in 20 Min. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken vor Ort. Nähe zur Hochschule Furtwangen. Naturnahes Wohnen bei gleichzeitig guter Infrastruktur.



## Mitten in der Natur mit den Vorteilen städtischer Infrastruktur

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Die Hochschulstadt Furtwangen verbindet die Idylle des Hochschwarzwalds mit der Dynamik einer Hochschulstadt.

- Verkehr: Stadtbus in 1 Min. fußläufig, Innenstadt in 4 Min. mit dem Auto.
- Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Ärzte
- Einkaufen bei ALDI, LIDL; REWE, EDEKA
- Freizeit: Wandern, Skilanglauf und Naturerlebnisse beginnen direkt an Ihrer Grundstücksgrenze.
- vor Ort.



Karte: Furtwangen im Schwarzwald

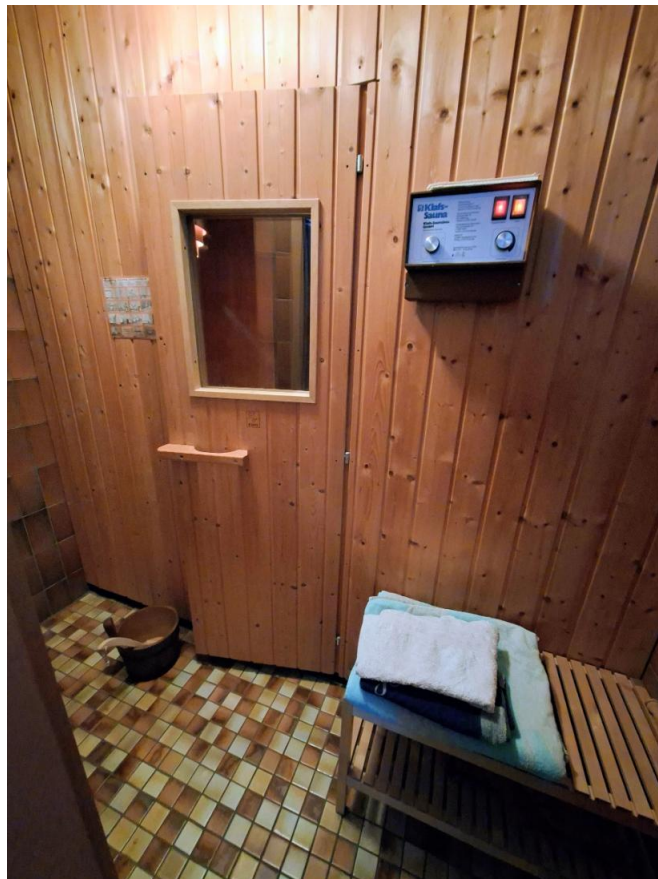
## Technik, Energie und Wellness

- Glasfaser-Anschluss (Schnelles Internet)
- Ölzentralheizung (gewartet, aktuelle Grenzwerte erfüllt)
- 10 kWp Photovoltaikanlage
- BYD Stromspeicher mit 10 kWh
- Voll unterkellert mit separater Waschküche, großer trockener Kellerraum
- Sauna und Dusche im Untergeschoss

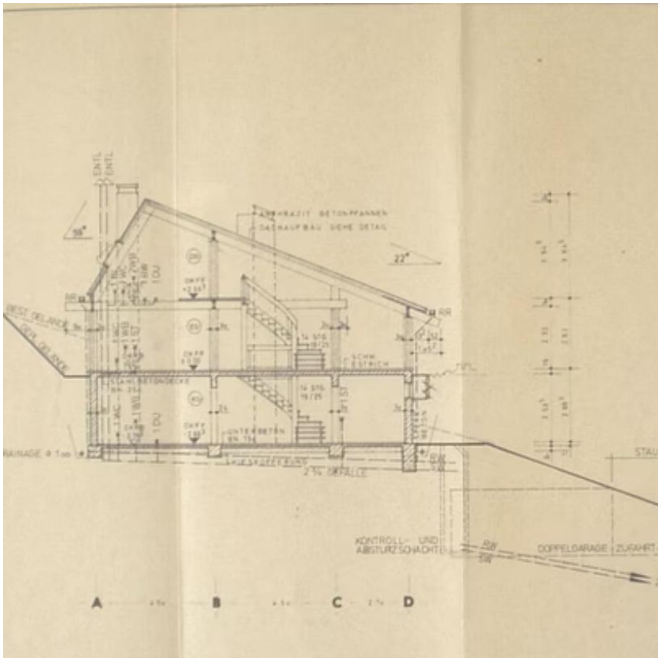
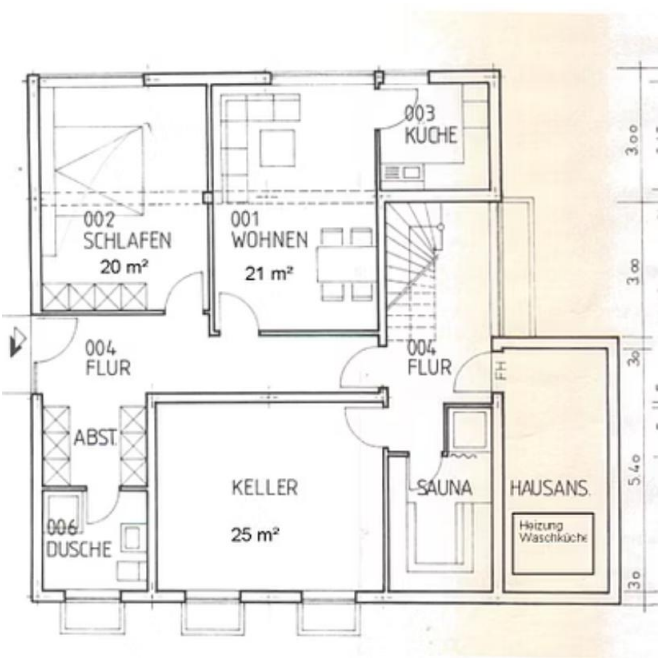
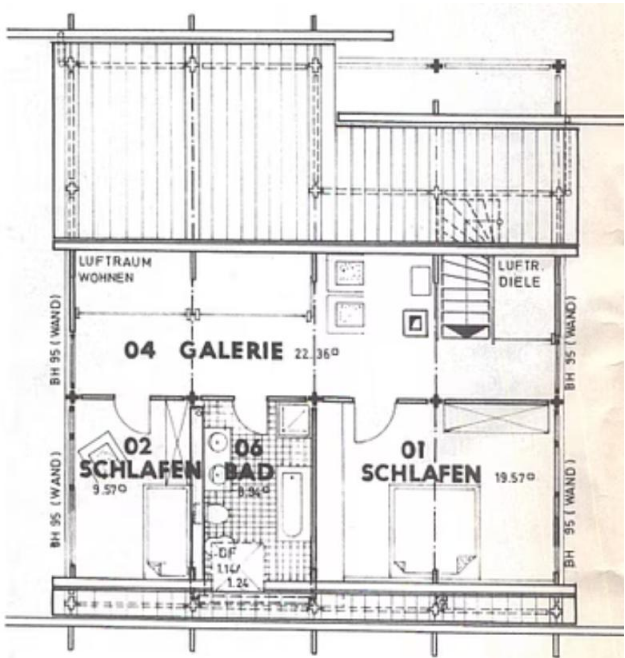
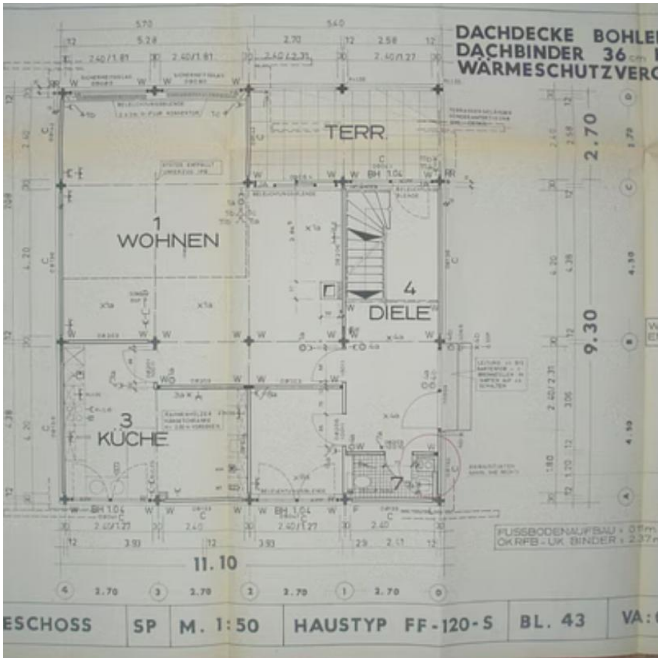


## Zukunftssicherheit

Zukunftssicher wohnen: Die 2020 installierte 10 kWp PV-Anlage inklusive 10 kWh BYD-Speicher deckt einen Teil des Energiebedarfs ab. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für ein gesundes Raumklima. Die Kombination aus PV-Anlage und Speicher reduziert Stromkosten und erhöht die Unabhängigkeit von immer teurer werdender Energie.



# Pläne und Grundriss



## Wirtschaftliche Perspektive

Durch die Nähe zur Hochschule sowie regionaler Arbeitgeber ist die Vermietbarkeit attraktiv. Zusätzliche Einnahmemöglichkeit über Vermietung der Gästewohnung als Miet- oder Ferienwohnung.

## Bieterverfahren

Das Mindestgebot beträgt 500.000 €. Es handelt sich um ein offenes Bieterverfahren, jedoch nicht um eine Versteigerung. Der Eigentümer entscheidet frei über die Annahme eines Angebots. Ein Kaufvertrag kommt erst mit notarieller Beurkundung zustande.

## Maklerprovision

Der Kauf der Immobilie erfolgt ohne Maklerprovision.



## Kontakt / Ihr Ansprechpartner

Mobil 0170 6468508

### Haftungsausschluss

Das Exposé, einschließlich aller Anlagen, wurde nach bestem Wissen und Gewissen aus vorliegenden Informationen und Unterlagen erstellt. Für alle Angaben in diesem Exposé einschließlich aller Anlagen ist Irrtum vorbehalten; eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Es gelten die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Objekts und der noch zu schließende Kaufvertrag.