Süddeutsche Immobilien GmbH

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektnummer 159

Wohnen mit Charakter: Besonderes Haus mit Wintergarten, Einliegerwohnung und Freiraum für Ideen

Eckdaten

Kaufpreis	***395.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*196,0 m²*
Grundstücksfläche	*593,0 m²*
Anzahl Zimmer	*7,0*
Anzahl Schlafzimmer	*4,0*
Anzahl Badezimmer	*3,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Einliegerwohnung	*true*
Baujahr	*1984*
Zustand	*Gepflegt*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Küche	*Einbauküche*
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*21.07.2035*
Energiekennwert	*127.3 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Strom*
Energieeffizienzklasse	*D*
Ausstelldatum	*21.07.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt befindet sich in Schenkenzell im Kinzigtal, einer Gemeinde im Landkreis Rottweil im Mittleren Schwarzwald. Der Ort ist durch seine landschaftlich reizvolle Lage und die gute Anbindung an die Region geprägt.

Schenkenzell bietet eine solide Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Eine gemeinsame Grundschule mit der Nachbargemeinde Schiltach sichert die schulische Grundversorgung, weiterführende Schulen sind in den umliegenden Orten erreichbar. Ärztliche Versorgung ist vorhanden. Durch ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten ist die Gemeinde auch kulturell attraktiv.

Der Bahnhof Schenkenzell liegt an der Kinzigtalbahn und ist fußläufig erreichbar, sodass eine Anbindung nach Freudenstadt, Hausach und Offenburg gewährleistet ist. Mit dem Pkw ist Freudenstadt in etwa 15 Minuten erreichbar, Hausach in rund 20 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt zur A81 bei Sulz am Neckar erreicht man in etwa 30 Minuten.

Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und Nähe zu touristischen Angeboten des Schwarzwalds sowie einer stabilen Nachfrage durch die örtliche Bevölkerung.

Objektbeschreibung

Wer ein Zuhause mit Charakter sucht, findet in Schenkenzell ein Architektenhaus mit besonderer Ausstrahlung. Die markante Architektur mit versetzten Ebenen macht es zu einer Immobilie für Menschen, die kein Standardhaus möchten.

Die Hauptwohnung umfasst rund 147 m² Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen. Wintergarten und Galerie mit Blick in den Wohnbereich unterstreichen den besonderen Charakter. Für zusätzliche Wohnqualität sorgen zwei Holzöfen, die nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine besondere Atmosphäre sorgen. Ergänzt wird das Angebot durch eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und rund 49 m² Wohnfläche – ideal zur Vermietung oder für die Nutzung durch eine weitere Generation in der Familie. Aktuell ist diese Wohnung für 500 € Kaltmiete vermietet.

Eine große Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie ein Garten gehören ebenfalls zum Haus. Der gepflegte Zustand bildet eine solide Basis, zugleich gibt es Gestaltungsspielraum für eigene Ideen.

Ein Objekt, das Substanz, Besonderheit und flexible Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Ausstattung

Zur Ausstattung gehören eine große Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie ein gepflegter Garten, der Platz für Erholung und Gestaltungsideen bietet. Insgesamt verfügt das Haus über sieben Zimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob für eine große Familie, Gäste oder auch für Arbeiten von zu Hause aus. Die drei Bäder schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag, während die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang Einnahmen durch Vermietung oder Raum für eine weitere Generation bietet.

Die Galerie im Wohnzimmer sorgt für ein offenes Wohngefühl und macht den Bereich zu einem besonderen Mittelpunkt des Hauses. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum, bringt viel Tageslicht ins Haus und unterstützt zugleich dabei, die Wärme effizient zu nutzen. Für behagliche Atmosphäre stehen Nachspeicheröfen und zwei Holzöfen zur Verfügung, zudem besteht durch den vorhandenen Gasanschluss die Option, die Heizungsart individuell zu gestalten. Auch die teilweise wärmegedämmte Fassade trägt zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. Zwei vorhandene Einbauküchen erleichtern den direkten Bezug und bieten zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus bietet das Haus Potenzial für die Nutzung von Solarenergie – eine Möglichkeit, langfristig Energiekosten zu reduzieren.

Sonstiges

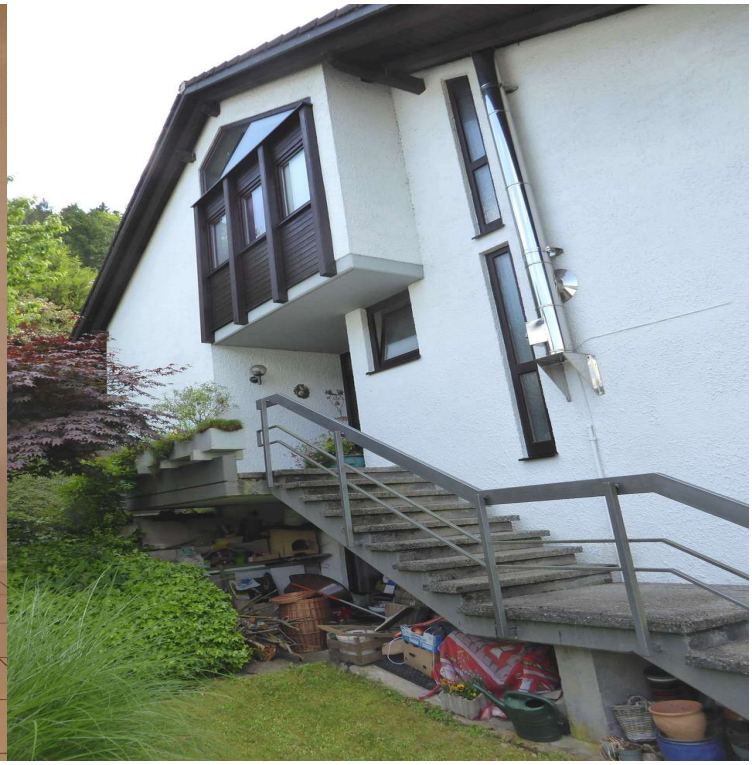
***Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Verkäufer nur wenige Innenfotos
veröffentlichen können.***

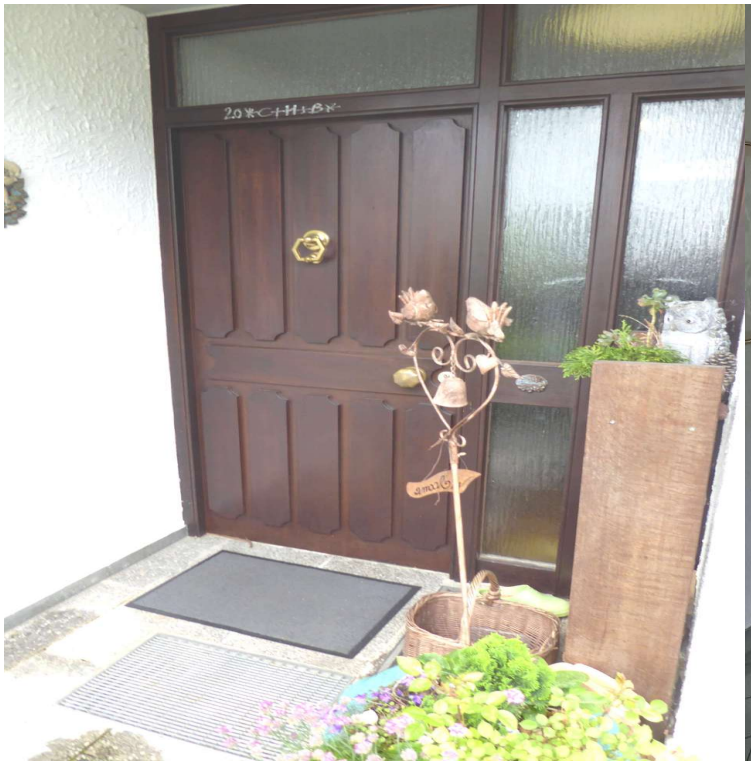
Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

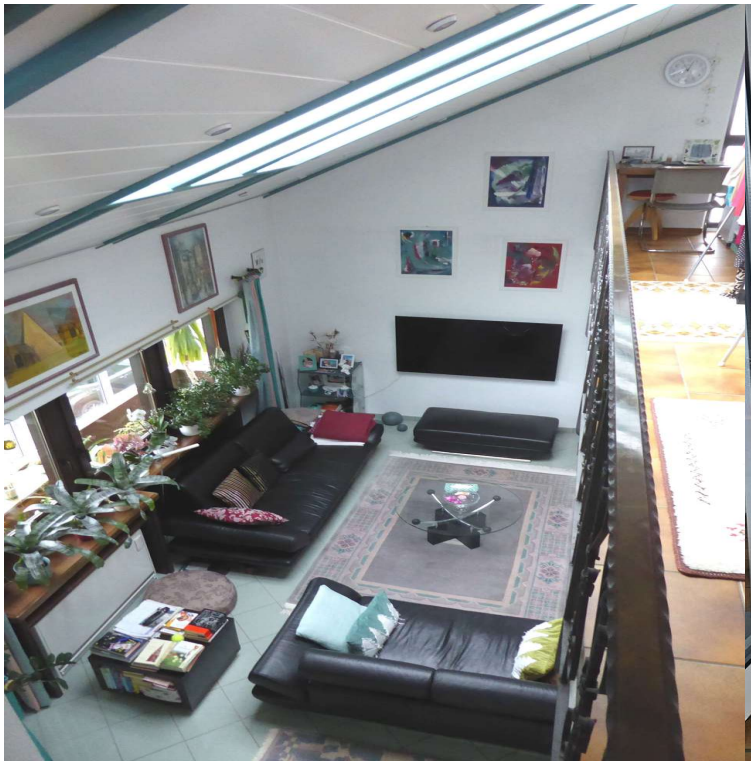
Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!

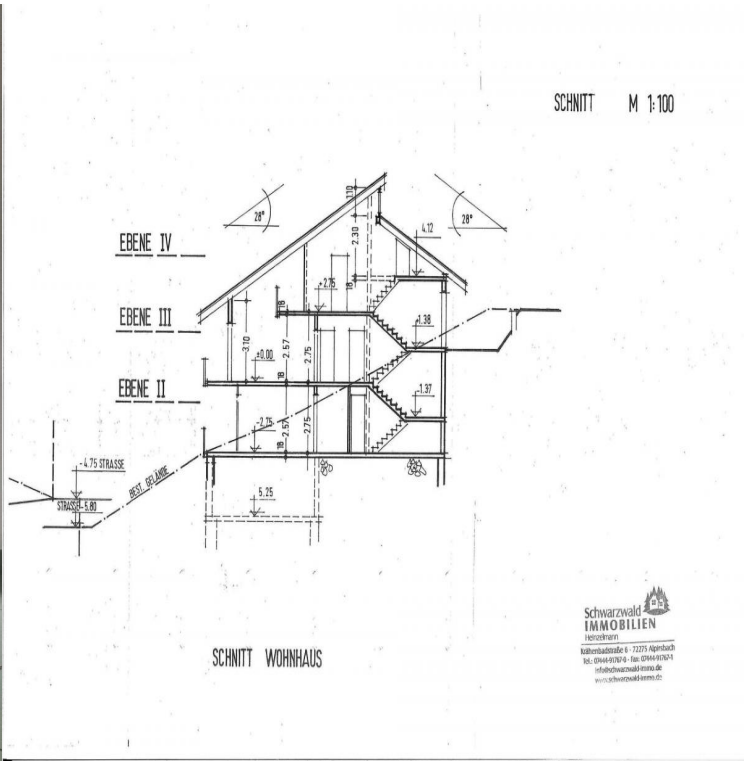
Karton

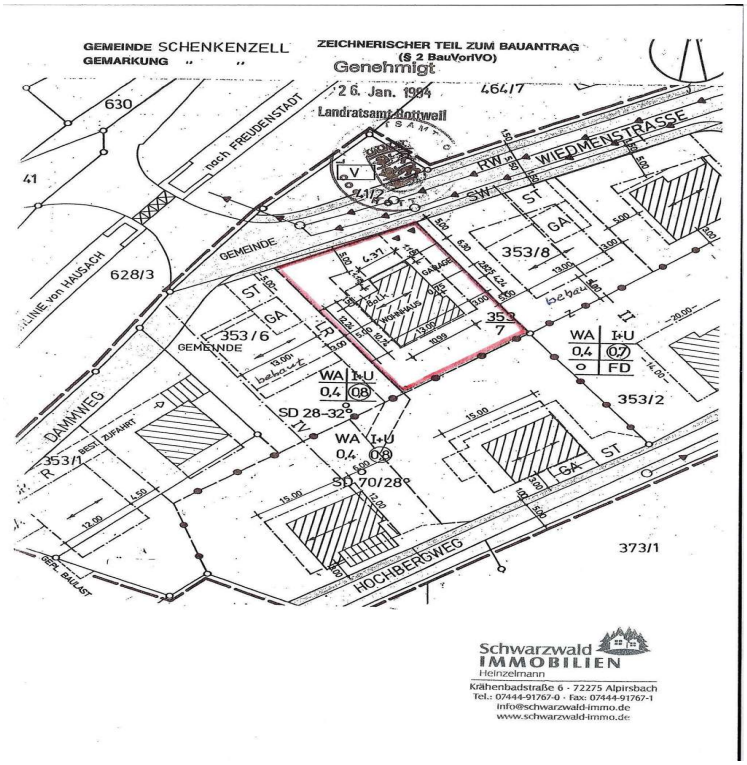


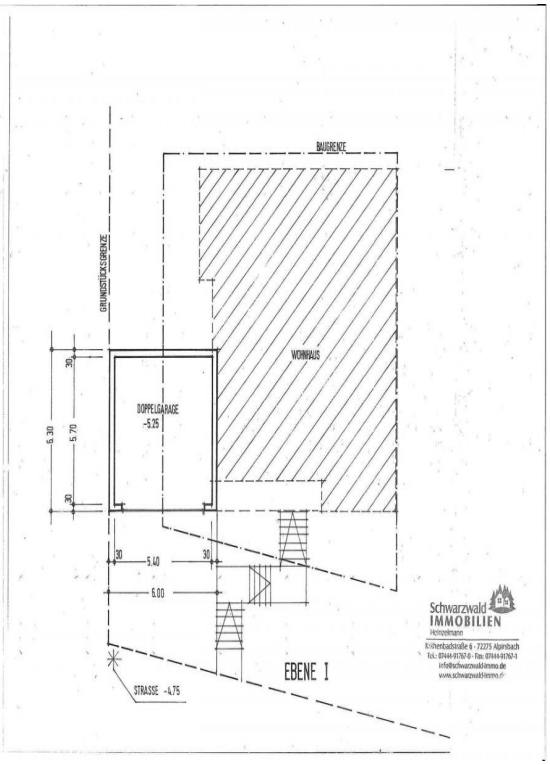


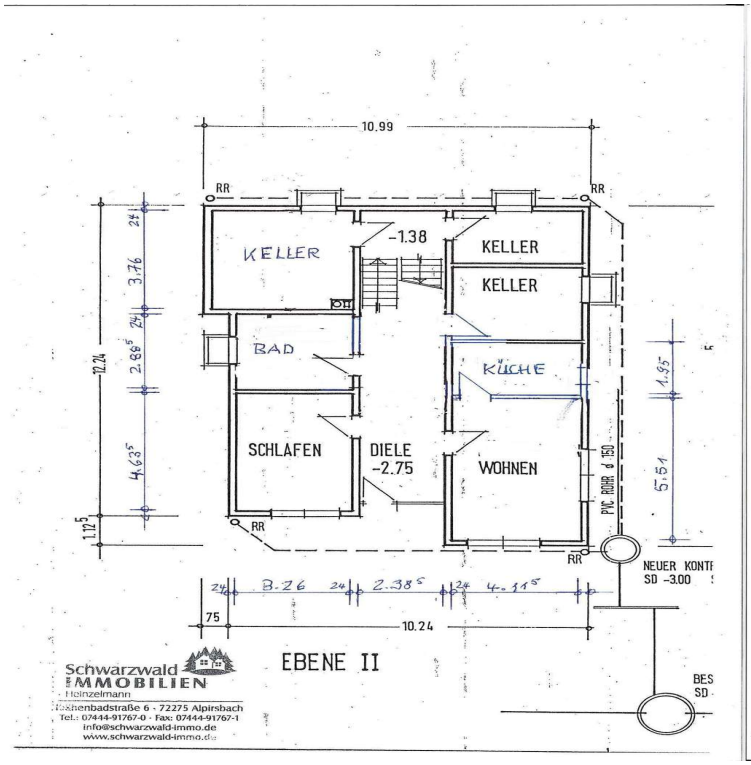


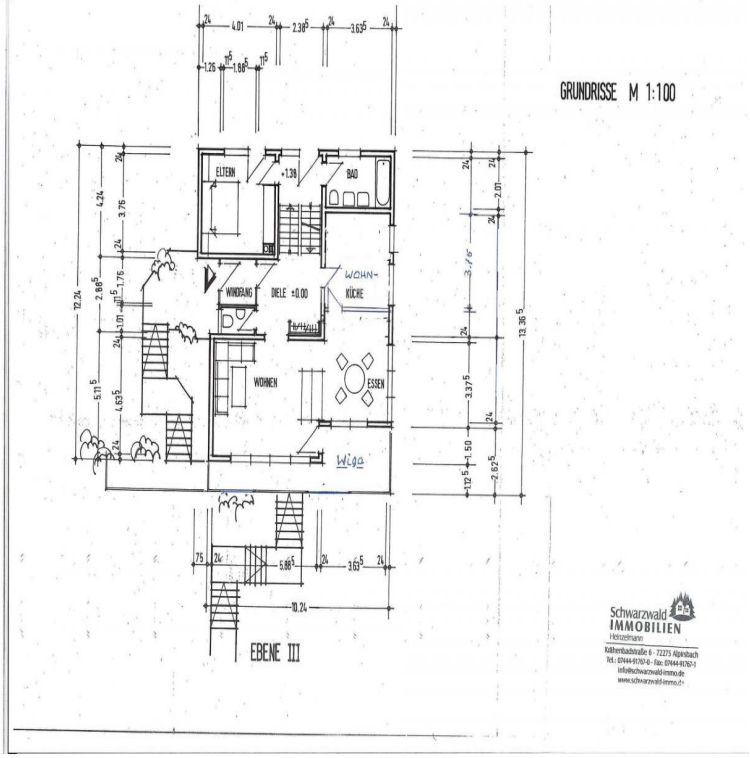
SULTANINEN

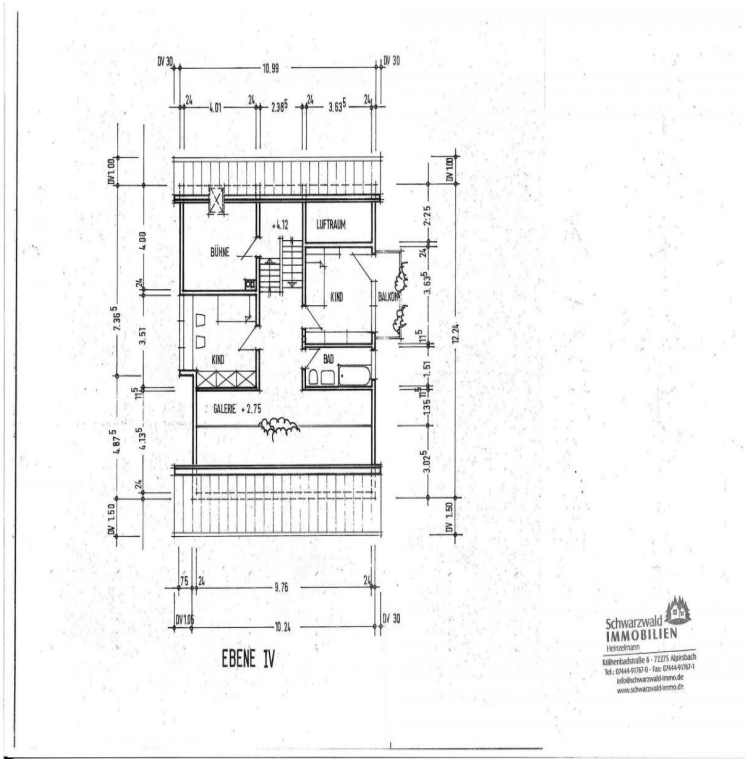

SCHNITT M 1:100
EBENE IV
EBENE III
EBENE II
28°
28°
4.12
2.30
2.75
1.38
3.10
±0.00
2.57
2.75
1.37
2.75
2.57
2.75
4.75 STRASSE
BEST. GELÄNDE
STRASSE 5.00
5.25
SCHNITT WOHNHAUS
Schwarzwald IMMOBILIEN


GEMEINDE SCHENKENZELL
GEMARKUNG
ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG
(§ 2 BauVorlVO)
Genehmigt
26. Jan. 1984
Landratsamt Rottweil
WIEDMENSTRASSE
HOCHBERGWEG
DAMMWEG
GEMEINDE
353/8
353/6
353/2
353/1
373/1
628/3
630
41
WA I+U
0,4 (07)
FD
WA I+U
0,4 (08)
SD 28-32°
SD 70/28°
Schwarzwald IMMOBILIEN
Heinzelmann
Krähenbadstraße 6 · 72275 Alpirsbach
Tel.: 07444-91767-0 · Fax: 07444-91767-1
info@schwarzwald-immo.de
www.schwarzwald-immo.de


BAUGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
WOHNHAUS
DOPPELGARAGE
EBENE I
STRASSE -4.75
Schwarzwald IMMOBILIEN
Heinzelmann


10.99
RR
KELLER
-1.38
KELLER
KELLER
BAD
KÜCHE
SCHLAFEN
DIELE
-2.75
WOHNEN
RR
RR
RR
PVC ROHR d 150
NEUER KONTR
SD -3.00
BES
SD
12.24
3.76
2.88⁵
4.63⁵
1.12⁵
1.95
5.51
2.4
B.26
2.38⁵
4.11⁵
75
10.24
EBENE II
Schwarzwald
IMMOBILIEN
Heinzelmann
Köhlenbadstraße 6 · 72275 Alpirsbach
Tel.: 07444-91767-0 · Fax: 07444-91767-1
info@schwarzwald-immo.de
www.schwarzwald-immo.de


GRUNDRISSE M 1:100
4.01
2.38⁵
3.63⁵
1.25
1.88⁵
7⁵
ELTERN
+1.38
BAD
WOHN-
KÜCHE
WINDFANG
DIELE ±0.00
DU
WOHNEN
ESSEN
Wiga
12.24
2.88⁵
5.11⁵
4.63⁵
13.36⁵
3.76
3.37⁵
1.50
2.62⁵
75
5.88⁵
3.63⁵
10.24
EBENE III
Schwarzwald
IMMOBILIEN


10.99
4.01
2.36
3.63
BÜHNE
LUFTRAUM
KIND
BALKON
KIND
BAD
GALERIE +2.75
9.75
10.24
EBENE IV