



Objektnummer 308

Mitten im Schwarzwald, direkt am Nationalpark – moderne und gepflegte 2-Zimmer mit Fewo-Konzept

Eckdaten

Kaufpreis	89.000,00 €
Hausgeld	300,00 €
Provision	3.570 € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	3.570 € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.
Wohnfläche	51,3 m²
Grundstücksfläche	4.145,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl der Logia	1,0
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieträger	Öl
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Der Stadtteil Kniebis gehört zu Freudenstadt und liegt auf rund 900 Metern Höhe mitten im Schwarzwald. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Nationalparks Schwarzwald. Die Umgebung ist geprägt von Waldflächen, Wanderwegen und einem ruhigen, gewachsenen Ferienstandort. Durch die direkte Lage am Schutzgebiet ist das Umfeld dauerhaft gesichert, eine weitere Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ist nicht vorgesehen.

Im Ortsteil Kniebis stehen Gastronomieangebote sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und ein umfassendes Dienstleistungsangebot befinden sich im Stadtgebiet von Freudenstadt.

Kindergärten sowie Schulen sind im Stadtgebiet von Freudenstadt vorhanden und gut erreichbar.

Die Lage verbindet Ruhe, direkte Naturanbindung und touristische Attraktivität mit der Infrastruktur einer Kreisstadt im Hintergrund – ein Standort, der sowohl für die Eigennutzung als auch für die Ferienvermietung nachhaltig gefragt ist.

Objektbeschreibung

Mitten im Schwarzwald und direkt am Eingang zum Nationalpark Schwarzwald – diese Wohnung befindet sich in einer Lage, die heute kaum noch neu entstehen kann. Das unmittelbare Umfeld ist von Wald und Natur geprägt und dauerhaft geschützt. Eine weitere Bebauung in direkter Umgebung ist nicht vorgesehen. Diese unverbaubare Situation verleiht dem Standort eine Qualität, die in dieser Form selten geworden ist.

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines ca. 1960 erbauten Hauses im Freudenstädter Stadtteil Kniebis und verfügt über rund 50 m² Wohnfläche. Vor etwa zehn Jahren wurde die Einheit umfassend saniert. Bad und Küche wurden erneuert, die Fenster sind neuwertig.

Seit der Modernisierung wird die Wohnung erfolgreich als Ferienwohnung vermietet. Sie ist am Markt etabliert, verfügt über gute Bewertungen und kann bei Interesse samt bestehendem Vermietungskonzept übernommen und fortgeführt werden.

Der Grundriss ist klar gegliedert: ein separates Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine großzügige Küche sowie ein Bad. Der ehemalige Balkon wurde zu einem geschützten Indoor-Balkon umgebaut und erweitert den Wohnbereich um eine ruhige Lese- oder Rückzugsecke mit Ausrichtung zum Wald.

Die vorhandene Einrichtung kann auf Wunsch übernommen werden, sodass eine unmittelbare Weitervermietung möglich ist. Ebenso bietet sich die Einheit für eine spätere Eigennutzung an.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Außenstellplatz. Die Schneeräumung im Winter und die Rasenpflege werden durch einen Dienstleister übernommen. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer in der Wohnung.

Eine modernisierte, kompakte Einheit in geschützter und ruhiger Umgebung – mitten im Schwarzwald, im Stadtteil Kniebis von Freudenstadt und unmittelbar am Eingang zum Nationalpark, mit eingeführter Ferienvermietung und flexibler Nutzungsperspektive.

Ausstattung

Die Wohnung wurde vor rund zehn Jahren umfassend saniert. In diesem Zuge wurden das Badezimmer und die Küche erneuert. Die Fenster befinden sich in einem neuwertigen Zustand.

Der frühere Balkon wurde zu einem geschützten Indoor-Balkon umgebaut und in den Wohnbereich integriert. Dadurch entstand eine zusätzliche, flexibel nutzbare Fläche innerhalb der Wohnung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in der Wohnung.

Zur Einheit gehören ein separater Kellerraum sowie ein Außenstellplatz. Die vorhandene Möblierung kann bei Bedarf übernommen werden, sodass eine weitere Nutzung als Ferienwohnung ohne größeren Aufwand möglich ist.

















