



Objektnummer 354

Schöne Aussicht. Baujahr 2006. Wohnen & Arbeiten. – Loßburg-Lombach

Eckdaten

Kaufpreis

699.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

**3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig
Kaufvertrages. inkl. MwSt.**

Ihr Partner für schönes Wohnen

Wohnfläche	189,9 m²
Nutzfläche	28,5 m²
Grundstücksfläche	948,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2006
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Befuerung	Elektro
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.03.2029
Energiekennwert	22 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	20.03.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Ihr Partner für schönes Wohnen

Lage

Lombach ist ein Ortsteil der Gemeinde Loßburg im nördlichen Schwarzwald und bietet vor allem eines: viel Natur und ein ruhiges Wohnumfeld. Das Haus liegt in der Alten Bergstraße, einer ruhigen Anliegerstraße. Durch die Lage genießt man vom Grundstück einen weiten Blick in die umliegende Landschaft.

Trotz der naturnahen Lage sind die Dinge des täglichen Lebens gut erreichbar. Im nahegelegenen Loßburg stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch für Familien ist die Lage interessant: Eine Grundschule befindet sich direkt in Lombach.

Eine Busverbindung bindet Lombach an Loßburg an. Von dort bestehen weitere Verbindungen unter anderem in Richtung Freudenstadt. Die Kreisstadt Freudenstadt mit einem deutlich größeren Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und Freizeitangeboten ist ebenfalls gut erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Gleichzeitig profitiert man von der Infrastruktur Loßburgs und der Nähe zu Freudenstadt.

Damit verbindet die Lage zwei Dinge, die bei der Suche nach einem Wohnhaus nicht immer zusammenkommen: Ruhe und Natur direkt vor der Haustür – und eine alltagstaugliche Infrastruktur in erreichbarer Nähe.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektbeschreibung

Manche Häuser lassen sich über einzelne Ausstattungsmerkmale beschreiben. Hier ist es vor allem die Kombination, die das Angebot besonders macht: viel Wohnfläche, ein großes Grundstück, moderne Energietechnik, ein separates Teileigentum für Wohnen und Arbeiten – und dazu eine Lage mit fantastischem Blick in die Natur.

Das 2006 erbaute Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Loßburg-Lombach. Auf dem 948 m² großen Grundstück stehen ca. 190 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 28 m² Nutzfläche zur Verfügung. Damit verbindet die Immobilie eine naturnahe Wohnlage mit einem großzügigen Platzangebot, das heute nicht mehr selbstverständlich ist.

Eine Besonderheit des Hauses ist der separate Bereich im Untergeschoss. Dieser wird derzeit als Hobbyraum genutzt und verfügt im noch nicht ausgebauten Nebenraum über Anschlüsse zur Herstellung eines WCs mit Waschbecken sowie eine schöne Terrasse. In der genehmigten Teilung ist dieser Bereich als eigenes Teileigentum mit „Wohn-Büronutzfläche“ ausgewiesen. Damit bietet er gerade für Selbstständige oder Freiberufler interessante Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach klar voneinander zu trennen.

Gleichzeitig eröffnet die ausgewiesene Wohn-Büronutzung weitere Möglichkeiten: Der Bereich könnte entsprechend umgestaltet und beispielsweise zu einer kleinen separaten Wohneinheit ausgebaut werden.

Auch bei der Haustechnik wurde bereits umfangreich auf erneuerbare Energien gesetzt. Beheizt wird das Haus mit einer Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung in der Küche, im Wohn-/Esszimmerbereich sowie im Bad. Hinzu kommen eine Photovoltaikanlage mit ca. 10 kW Leistung sowie eine Solarthermieanlage. Im großzügigen Wohn- und Essbereich befinden sich Parkettboden und ein hochwertiger Specksteinofen; von hier führt der direkte Zugang auf den großen Balkon mit Blick in die umliegende Natur.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie eine Sauna. Auf dem Grundstück steht eine separate Doppelgarage zur Verfügung.

Häuser gibt es viele – diese Kombination deutlich seltener: Baujahr 2006, rund 190 m² Wohnfläche, 948 m² Grundstück, moderne Energietechnik und ein rechtlich separat aufgeteilter Bereich, der für Wohnen und Arbeiten interessante Möglichkeiten eröffnet. Vor allem aber gibt es etwas, das sich später weder anbauen noch nachrüsten lässt: die ruhige Lage und den freien Blick in die Natur.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Ausstattung

Ein wesentlicher Vorteil des Hauses ist die Kombination aus Fußbodenheizung in der Küche, im Wohn-/Esszimmerbereich sowie im Bad und einer umfangreich auf erneuerbare Energien ausgerichteten Haustechnik. Für die Beheizung sorgt eine Luft-Wärmepumpe, während eine Photovoltaikanlage mit ca. 10 kW Leistung für Zusatzeinnahmen sorgt. Es besteht hierzu noch ein einige Jahre laufender Vertrag mit relativ hoher Einspeisevergütung. Ergänzend wird Solarthermie genutzt.

Im großzügigen Wohn- und Essbereich ist Parkettboden verlegt. Hier befindet sich auch der hochwertige Specksteinofen, der insbesondere in der kühleren Jahreszeit zusätzlich zum Heizsystem genutzt werden kann. Vom Wohnbereich führt der direkte Zugang auf einen großen Balkon mit schöner Aussicht in die umliegende Natur. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Im Schlafzimmer wurde die Decke mit hochwertigem Zirbenholz verkleidet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Außerdem gehört eine Sauna zum Haus.

Im Untergeschoss befindet sich ein separater Bereich, der derzeit als Büro genutzt wird. Hier befindet sich auch ein noch nicht ausgebauter Nebenraum mit vorhandenen Anschlüssen für ein WC und Waschbecken sowie eine Terrasse mit direktem Zugang ins Freie. Dieser Bereich ist als eigenes Teileigentum aufgeteilt und in der genehmigten Teilung als „Wohn-Büronutzfläche“ ausgewiesen. Neben der derzeitigen Nutzung als Büro bietet sich damit auch eine spätere Umgestaltung für Wohnzwecke an.

Neben den ca. 190 m² Wohnfläche stehen weitere ca. 28 m² Nutzfläche zur Verfügung. Zum Haus gehört eine separat stehende Doppelgarage auf dem insgesamt 948 m² großen Grundstück.

Sonstiges

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

Einzelne Fotos wurden mit KI optisch optimiert, z. B. hinsichtlich Belichtung, Ordnung oder der Entfernung persönlicher Gegenstände. Bauliche und für die Immobilie wesentliche Merkmale wurden dabei nicht verändert.

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!













