



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



Objekt: FE 390

Gemütliche Dachgeschosswohnung in zentraler Lage + Einbauküche + Stellplatz

Dachgeschoss, Forsthausstr. 10

79682 Todtmoos



Daten

ImmoNr	FE 390
PLZ	79682
Ort	Todtmoos
Kaufpreis	110.000,00 €
Außen-Provision	Die Käufercourtage beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19%.
Hausgeld	183,10 €
Befeuernng	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Duplex
Wohnfläche	ca. 46 m ²
Nutzfläche	ca. 21 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1



Weitere Informationen

Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Dist. Grundschule (km)	1,4 km
Dist. Realschule (km)	14,6 km
Dist. Gymnasium (km)	14,6 km
Dist. Autobahn (km)	40 km
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	93 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1984
wesentlicher Energieträger	Öl

Highlights

- ✓ Praktische Einbauküche
- ✓ Renoviertes Badezimmer
- ✓ Ausgebauter Dachspeicher mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Stellplatz im Doppelparker
- ✓ Zentrale Lage in Todtmoos



Beschreibung

Entdecken Sie ein charmantes Maisonettejuwel im idyllischen Todtmoos, das zum Kauf bereitsteht. Diese gepflegte Wohnung, die im Jahr 1984 errichtet wurde, bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis und beeindruckt durch ihren durchdachten Raumzuschnitt.

Die Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen: Eine Etage mit ca. 46 m² sowie ein zusätzlich ausgebauter Dachspeicher mit Grundfläche ca. 21 m². Die Wohnung verfügt über drei geschmackvoll gestaltete Zimmer und ein kürzlich renoviertes Badezimmer, das mit einer großzügigen Dusche ausgestattet ist.

Ein Highlight der Immobilie ist die große, offene Einbauküche, die genug Raum für kulinarische Entfaltung bietet.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehört ein Stellplatz im Doppelparker, der direkten Zugang zum Haus ermöglicht. Diese Maisonette eignet sich ideal sowohl als Hauptwohnsitz oder auch als charmante Ferienwohnung.

Interessierten Käufern bietet sich zudem die seltene Gelegenheit, eine weitere Wohnung im Erdgeschoss des Hauses zu erwerben, was zusätzliche Flexibilität und Investitionsmöglichkeiten schafft.

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus Erholung, Komfort und Flexibilität und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in Todtmoos kennenzulernen.

Gut zu wissen ...

Das Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen nach den Informationen und Dokumenten erstellt, die vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Abweichungen, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



Die ersten Einblicke ...



Wohnbereich



Einbauküche



Badezimmer



Eingangsbereich



Schlafzimmer



ausgebauter Dachspeicher



ausgebauter Dachspeicher



Garagengeschoss



Treppenhaus



Blick über die Dächer von Todtmoos

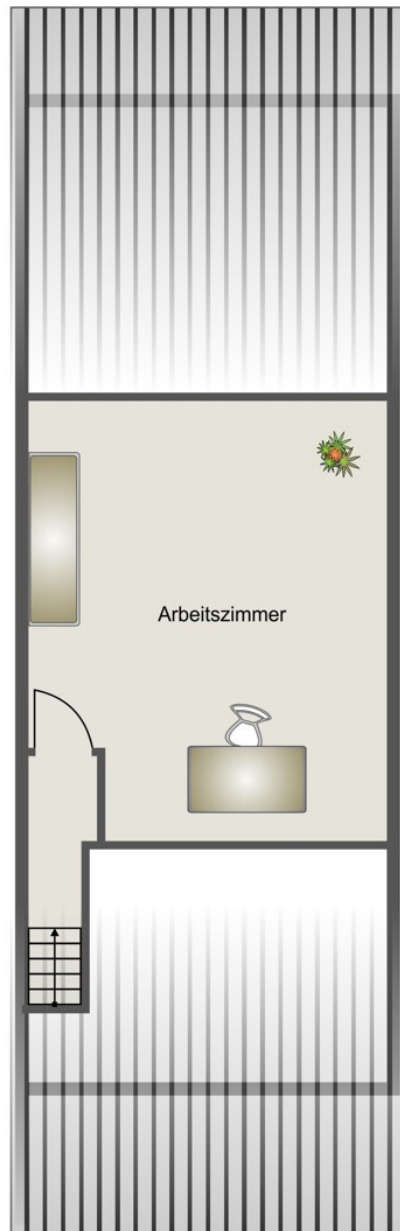


Ansicht



Grundriss





Dachgeschoss -Maisonette - Grundriss/Möblierung nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten



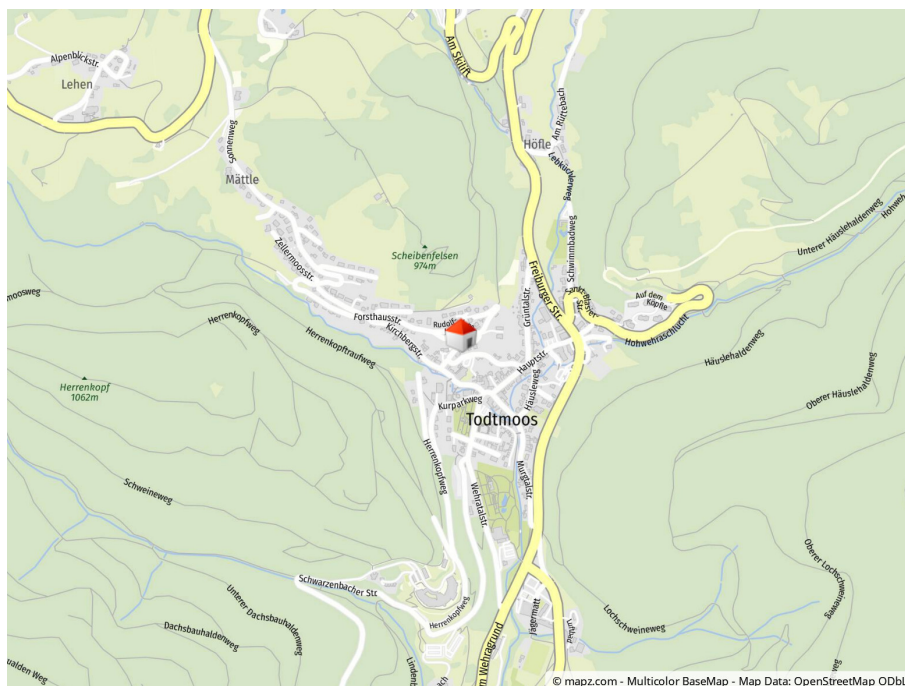
Lage

Diese reizvolle Dachgeschosswohnung befindet sich im idyllischen Luftkurort Todtmoos, malerisch gelegen im Herzen des Dorfkerns im Naturpark Südlicher Schwarzwald. Die Region bietet nicht nur eine idyllische Umgebung, sondern auch eine herzliche Gemeinde, die für ihre kulturellen Veranstaltungen und traditionellen Feste bekannt ist.

Todtmoos selbst bietet eine wohltuende Auszeit vom hektischen Stadtleben, während die umliegende Natur, mit unzähligen Wanderwegen und Erholungsmöglichkeiten, zu jeder Jahreszeit zum Genießen einlädt.

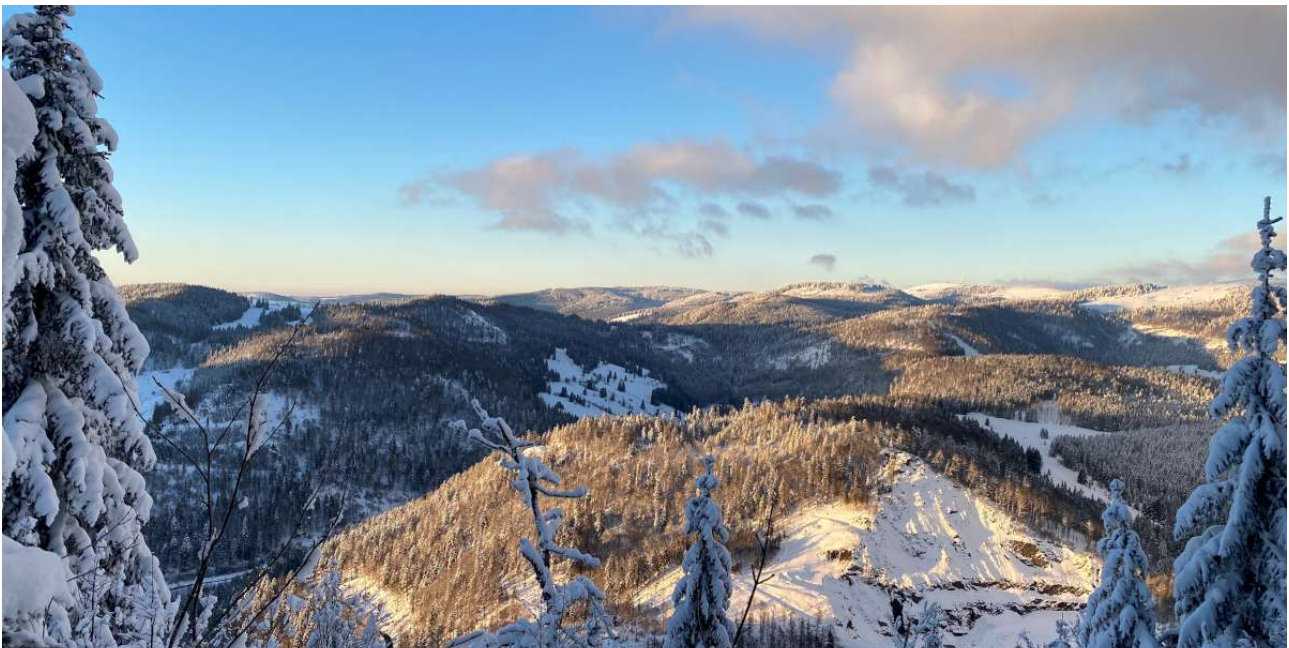
Fußläufig erreichen Sie Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und Cafés und den Kurgarten. Hier gibt es Open-Air Veranstaltungen und Konzerte. Die angrenzende Wehratalhalle wird vielseitig kulturell genutzt.

Die ärztliche Grundversorgung, Apotheken sowie die Kurklinik und diverse Versorgungseinrichtung finden Sie direkt in Todtmoos.





Todtmoos mitten im Naturpark Südschwarzwald



Todtmoos und Region:

Im oberen Wehratal auf über 700 Metern Höhe liegt der heilklimatische Kurort Todtmoos. Der charmante und geschichtsträchtige Ort im Südschwarzwald überzeugt durch mildes Reizklima, viele Sonnenstunden und Luftreinheit, die Ihr körperliches und geistiges Wohlbefinden nachhaltig fördern.

Der alte Wallfahrtsort zeigt seine Ortsgeschichte im Museum "Heimethus" in einem 250 Jahre alten Schwarzwaldhaus. Auch die Barocke Wallfahrtskirche ist Teil der Geschichte von Todtmoos. Von Oben kann man den Ort vom Hochkopfturm aus betrachten.



Der Hausberg Hochkopf mit seinen 1263 Höhenmetern erlaubt bei gutem Wetter einen klaren Blick auf das Alpenpanorama. Er bietet Wanderern, Nordic-Walkern und Mountainbikern verschiedene Routen wie dem Genießerpfad Todmooser Lebküchlerweg in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden und wird dabei von blühenden Tälern, wilden Schluchten und sanften Bergrücken umgeben, die Sie Ihren Alltagsstress vergessen lassen.

Auch Wintersportler können um den Hochkopf herum Langlaufen oder Schneeschuhwandern. Denn mit bis zu 60cm Schnee im Durchschnitt und schön gelegenen Loipen bietet Todtmoos ideale Voraussetzungen, gerade für Familien.

Kulinarische Besonderheiten finden sich im Todtmooser Lebkuchen, der früher als „Pilgerbrot“ diente sowie in diversen Seminaren und Kursen, wie dem Speckseminar, dem Kirschtorten-Backkurs oder der Kräuterwanderung. Eine Vielzahl an Restaurant und Cafés ergänzen das Angebot durch regionale Spezialitäten in gut bürgerlicher Küche. Hier wird unter anderem das Badische Rehschäufele serviert oder in gehobener Gastronomie aus heimischen Zutaten etwas typisch Badisches gezaubert.

Kulturell ist die barocke Wallfahrtskirche „Unserer lieben Frau“ ein absolutes Highlight, nicht nur unter Pilgern.

IMMOBILIEN FELBER WIR ÜBER UNS

Verkauf:

Unser **Rundum-Sorglos-Paket**: Wir begleiten Sie von A bis Z durch den Verkaufsprozess bis zur Beurkundung auf dem Notariat und darüber hinaus. Wir legen Wert auf **aussagekräftige und hochwertige Exposé**s, welche das Charisma der Immobilie widerspiegeln. Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung verkaufen möchten oder ein neues Zuhause suchen, dann rufen Sie uns einfach an. Wir beraten Sie gerne.



Monika Felber
Immobilienmakler IHK
Wertermittler IHK



Michael Felber
Dipl. Vermögensmanager DIA
Immobilienmakler IHK

Vermietung:

Sie möchten Ihre Immobilie sicher vermieten? Ihre Immobilie repräsentiert einen hohen Wert – sowohl monetär als auch ideell. Eine **professionelle Vermietung** ist daher umso wichtiger.

Gerne sind wir für Sie da.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns **Immobilien Felber I Albert-Rupp-Str. 9 79664 Wehr** - Tel: 07762 809 44 55 | E-Mail: kontakt@immobilien-felber.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie eine Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Haftungsausschluss

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Provision

Bei erfolgreicher Tätigkeit der Firma Immobilien Felber beträgt die Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr für Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung verdient und fällig.

Datenschutz

Der Interessent ist damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zum Zwecke der Durchführung des bestehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen (DSGVO) erhoben, übermittelt, genutzt und gespeichert werden. Gemäß §17 DSGVO können Sie jederzeit die Berechtigung, Löschung und Sperrung der Daten verlangen.

Schlussbestimmung

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.

Wohnträume erfüllen

Immobilien Felber
Albert-Rupp-Str. 9
79664 Wehr

☎ 07762 809 44 55

✉ kontakt@immobilien-felber.de
www.immobilien-felber.de



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN