

Todtnau / Schlechtnau

# Charmantes Einfamilienhaus in Hanglage mit sonniger Südterrasse im Wiesental

Objektnummer: 24022073



KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 574 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 24022073                               |
| Wohnfläche   | ca. 180 m²                             |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 7                                      |
| Schlafzimmer | 4                                      |
| Badezimmer   | 3                                      |
| Baujahr      | 1998                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 570.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz                                                                      |
| Nutzfläche  | ca. 114 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon                                  |

Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |               |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergieverbrauch         | 82.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.02.2034  | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas         | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





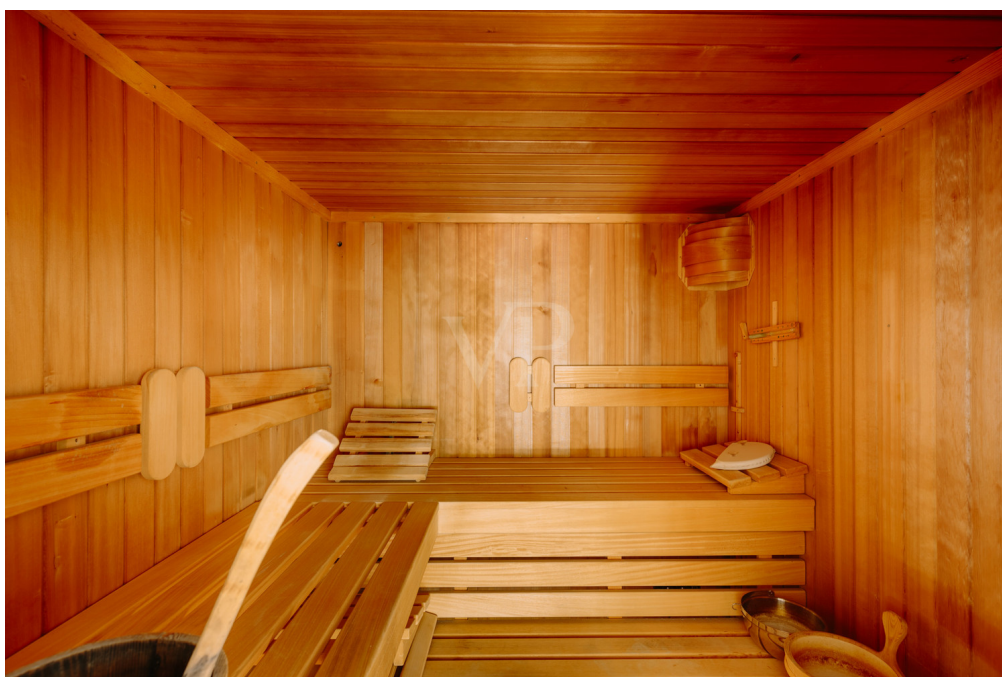
Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

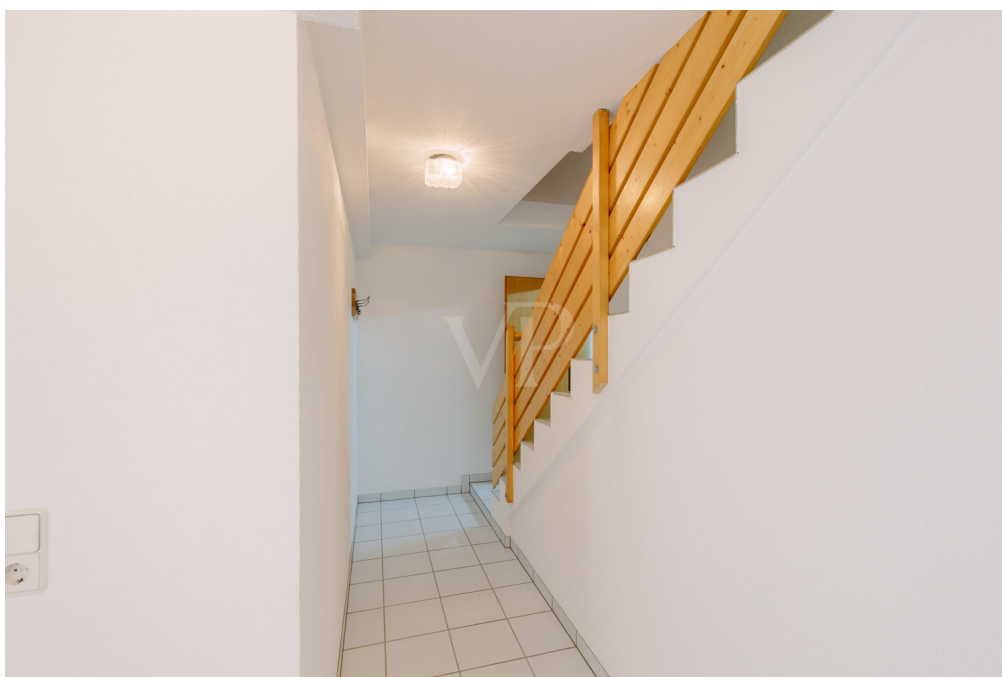
## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

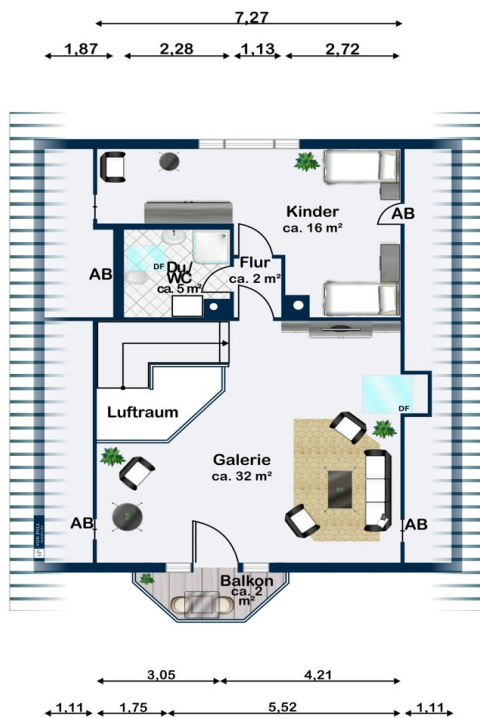
## Die Immobilie



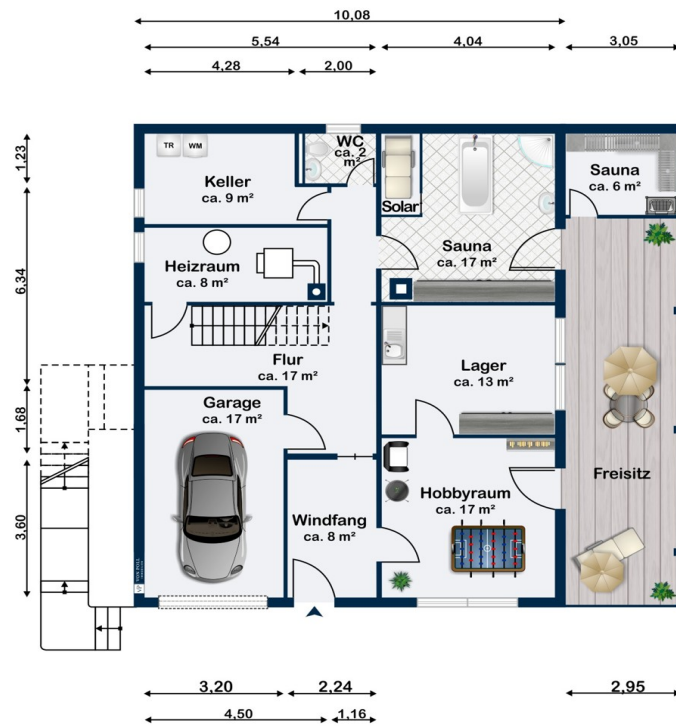


Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Grundrisse

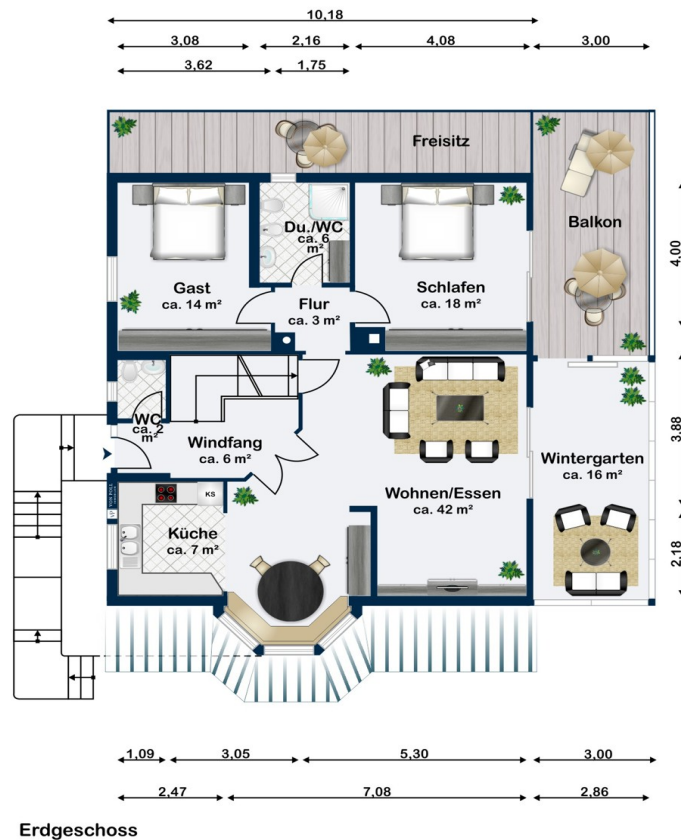


Obergeschoss



Untergeschoss





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Ein erster Eindruck

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Hanglage von Todtnau-Slechtnau im Wiesental.

Dieses 1998 in Holzbauweise errichtete Haus bietet ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen, ein durchdachtes Raumkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und beeindruckende Energieeffizienz.

Highlights: großzügige Wohnräume, Wellnessbereich mit Sauna, Kaminofen, Wintergarten, Terrasse, integrierte Garage, Carport und drei Außenstellplätze. Das Erdgeschoss eignet sich ideal für Home-Office oder als Einliegerwohnung. Genießen Sie die herrliche Aussicht und die Nähe zur Natur. Fragen Sie das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Ausstattung und Details

- Echtholzparkettboden im Wohnbereich
- Fliesen in Bädern, Nutzräumen und Küche
- Frischluftversorgungssystem im gesamten Haus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gasheizung von 1998, Zentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- Karmin (Holz) als zusätzliche Heizmöglichkeit
- Solar auf dem Dach
- Programmierbares Smarthome-System
- Überspannungsschutz
- Starkstromanschluss im Erdgeschoss
- Regenwasser-Zisterne
- Garage mit elektrischen Rolltor
- Carport
- Sauna
- Wellnessbad
- Gartenhaus
- elektrische Markise über dem Glasdach der Terrasse
- 3 Außenstellplätze
- Der Keller und das Erdgeschoss sind in massivbauweise erbaut. Das OG und DG sind Holzständerbauweise
- im Jahr 2020 wurde die Fassade fachmännisch gestrichen



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Alles zum Standort

Todtnau-Slechtnau, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Todtnau, liegt malerisch eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Südschwarzwaldes. Diese reizvolle Lage vereint ländliche Idylle mit einer guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg gelegen, befindet sich Todtnau-Slechtnau etwa 30 Kilometer südöstlich von Freiburg im Breisgau. Eingebettet im Wiesental und umgeben von bewaldeten Hügeln und Bergen, bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung.

Die Infrastruktur vor Ort erfüllt die Grundbedürfnisse des täglichen Lebens. Es gibt Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und gastronomische Angebote direkt im Ort. Für weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung ist das nahegelegene Todtnau schnell erreichbar. Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule befinden sich in Schlechtnau, während weiterführende Schulen in Todtnau und der Umgebung zu finden sind. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B317 und öffentliche Busverbindungen gewährleistet.

Todtnau-Slechtnau ist ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Die umliegenden Berge und Wälder laden zu Wanderungen und Mountainbike-Touren ein, während Wintersportbegeisterte das nahegelegene Skigebiet Feldberg schätzen werden. Wassersportmöglichkeiten bietet der Schluchsee, der ebenfalls in der Nähe liegt. Kulturelle Angebote finden sich in den umliegenden Städten, wie Freiburg und Basel.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige, naturnahe Wohnlage, die einen hohen Erholungswert bietet und sich sowohl für Familien, Naturliebhaber als auch für Ruhesuchende eignet. Trotz der touristischen Erschließung bleibt der Ort unberührt und familiär.

Diese Lage bietet eine einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit, Ruhe und guter Infrastruktur – perfekt für alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne dabei auf Komfort verzichten zu müssen.

Entfernungen zu Freizeitaktivitäten:

Coasterbahn Hasenhorn 800 m

Mehrere Skigebiete im 20 km Umkreis (Feldberg, Wieden/Münstertal)

Mehrere Langlaufloipen im 20 km Umkreis

Biatlonstrecke am Notschrei

Viele Wanderziele in nächster Nähe

Freizeitpark: Steinwasenpark 22 km

Gastronomie in der Nähe:

Steakhaus 50 m, Lamm 300 m, Pizzeria/Tratoria 600 m, Rössle Geschwend 800 m

Mehrere Supermärkte (Edeka, Netto, Penny) ca. 1 km“

Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)