FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

”Schwarzwaldhaus” in Lenzkirch in Top Aussichtslage – auf 1.428 m^2 Grundstück- mit Einliegerwohnung



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

Lenzkirchefh

Haldenweg 12
79853 Lenzkirch
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	79853
Land	Deutschland
Ort	Lenzkirch
Wohnfläche	ca. 210 m^2
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 1.428 m^2
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	571.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Provisionshinweis	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
Baujahr	1976
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	289 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	28.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1976
wesentlicher Energieträger	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km

Beschreibung

Ein Haus für Menschen, die Platz suchen und eigene Wohnideen verwirklichen möchten: Dieses freistehende Einfamilienhaus im Haldenweg 12 in Lenzkirch verbindet eine markante Architektur mit einem großzügigen Grundstück und einer grünen Umgebung. Das weit heruntergezogene Dach, die Holzelemente und die Balkone prägen seinen unverwechselbaren Charakter.

Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen Ausblicke auf die Nachbarschaft und die bewaldeten Hänge. Holzböden und holzverkleidete Decken schaffen eine warme Atmosphäre. Ein besonderer Blickfang ist der grüne Kachelofen mit Sitzbank, der dem Raum einen gemütlichen, traditionellen Mittelpunkt gibt.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den vorgelagerten Balkon. Ein weiterer, überdachter Außenbereich ergänzt das Raumangebot und bietet einen geschützten Platz mit Blick ins Grüne. So lässt sich das Wohnen während der wärmeren Monate nach draußen erweitern.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen, die durch eine offene Holztreppe miteinander verbunden sind. Neben den Wohnräumen stehen Nebenräume zur Verfügung. Zur vorhandenen Ausstattung gehören ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC mit Fenster sowie eine Sauna.

Das 1.428 m^2 große Grundstück bietet Raum für Gartenideen. Eingewachsene Gehölze, größere Bäume und die Hanglage bestimmen das Bild. Mit einer behutsamen Neugestaltung lassen sich hier unterschiedliche Gartenbereiche und persönliche Rückzugsorte schaffen.

Die Immobilie weist Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Innenausstattung, Außenbereiche und Garten bieten entsprechend Gelegenheit für eine umfassende Überarbeitung nach eigenen Vorstellungen. Das Angebot richtet sich besonders an Käufer, die den Charakter des Hauses schätzen und bereit sind, in seine Erneuerung zu investieren.

Lage

Das Haus befindet sich im Haldenweg in Lenzkirch. Die unmittelbare Umgebung ist durch freistehende Wohnhäuser, Gärten und bewaldete Hänge geprägt. Von den

Balkonen und den Wohnräumen schweift der Blick über die benachbarte Bebauung in die grüne Landschaft.

Die Verbindung aus einem gewachsenen Wohnumfeld und der Nähe zur Natur macht den Standort besonders für Menschen interessant, die im Grünen wohnen möchten. Das Grundstück mit seinem Baumbestand unterstreicht diesen Charakter und bietet eine passende Kulisse für ein Zuhause mit Garten.

Ausstattung Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus auf 1.428 m^2 Grundstück

Markante ” Schwarzwaldhaus” Architektur mit weit heruntergezogenem Dach

Großzügiger, zusammenhängender Wohn- und Essbereich

Große Fensterflächen mit Ausblicken ins Grüne

Holzböden und holzverkleidete Decken im Wohnbereich

Kachelofen mit Sitzbank

Balkon sowie weiterer überdachter Außenbereich

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC mit Fenster

Vorhandene Sauna

Offene Holztreppe zwischen den Ebenen

Zusätzliche Nebenräume

Eingewachsener Garten in Hanglage

Renovierungs- und Modernisierungsbedarf mit individuellem Gestaltungsspielraum

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Einzelne in diesem Exposé und in der Immobilienwerbung verwendete Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet, optimiert oder visualisiert. Hierbei können insbesondere Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Farben, Lichtverhältnisse oder gestalterische Elemente verändert, ergänzt oder entfernt worden sein. KI-bearbeitete Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsangabe dar. Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung sowie die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bildergalerie













Bildergalerie













Bildergalerie













Bildergalerie













Bildergalerie













Bildergalerie













Bildergalerie













Bildergalerie









Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Müller

Florian Müller Immobilien GmbH

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432

Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de