

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Sankt Georgen im Schwarzwald

**\*OHNE PROVISION\* Exklusives Haus mit ELW inkl. 225m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage, Dachterrasse**



Objekt-Nr. **OM-308106**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **279.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler  
Telefon: 0173 6725358

Ginsterweg 98  
78112 Sankt Georgen im Schwarzwald  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	717,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	225,35 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, exklusiven Zuhause!

Dieses überaus großzügige und repräsentative Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen insgesamt 461m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und 225m<sup>2</sup> reine Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen: 8 Zimmern, 2x Bäder, 2x Gäste-WC, 2x Küchen, Terrasse im KG, Balkon im EG, 2x Abstellräume, Garage, Dachboden mit der Möglichkeit zum Ausbau, Geräteschuppen, Dachterrasse und einen großen Garten.

Das Zweifamilienhaus (Bj. 1972) steht auf einem 717m<sup>2</sup> großen Baugrundstück und die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist modern, offen und zweckmäßig.

\*Aufgrund der getätigten Modernisierungen in der Vergangenheit wird das Baujahr des Hauses fiktiv auf 1980 gesetzt.

Grundrisse & Pläne befinden sich in Form von PDFDateien im Anhang!

Es handelt sich um ein freistehendes, am Hang errichtetes Wohngebäude. Das Gebäude ist voll unterkellert, im Kellergeschoss befindet sich gemäß den vorliegenden Grundrissen & Plänen die Einliegerwohnung und im Ober- und Dachgeschoss das Haupthaus.

Die beide Einheiten sind getrennt voneinander begeh- und nutzbar. Hierbei wurde auf der Gebäuderückseite ein Hauptzugang zur Erreichung des Erd- und Dachgeschosses errichtet und einen Nebeneingang auf der Gebäudeseite auf Höhe des Kellergeschosses, welcher barrierefrei zum Betreten der Einliegerwohnung vorgesehen ist.

An der Straße angeknüpft, unter dem Grundstück wurde eine Einzelgarage errichtet. Hierbei ist das Garagentor händischer Bedienung. Ebenfalls befindet sich auf dem Garagenvorplatz ein zusätzlicher Pkw- Stellplatz.

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt direkt über die Straße.

Die großartige, vielversprechende und verkehrsberuhigte Lage sorgt für Ihr besinnliches Wohlbefinden und verspricht Ihnen einen einzigartigen Fernblick in Richtung der Berge.

Ebenfalls ist das vorliegende Zweifamilienhaus von weiteren sehr großzügigen und ähnlich erbauten Häusern umgeben.

Das vorhandene Grundstück, insbesondere die große Gartenfläche, lässt Platz für Ihre Vorhaben und Freizeitgestaltungen übrig. Hier können Sie ihr eigenes Reich, ganz nach Ihrem Stil, errichten!

Auf Höhe des Erdgeschosses wurde zudem eine Dachterrasse errichtet, auf welcher Sie ebenfalls Ihre Freizeit und die großzügige Sonne genießen können!

Das Wohngebäude verfügt ebenfalls über insgesamt 2 Badezimmer (Sanitärräume), welche jeweils mit einer Dusche, einer Badewanne sowie Waschmaschinenanschlüssen versehen wurden. Die Badezimmer befinden sich hierzu auf jeder Etage des Zweifamilienhauses.

Das Grundstück verfügt zudem über einen Geräteschuppen, welcher sich auf der Gebäuderückseite, gegenüber der Terrasse befindet.

Diese Räumlichkeit verfügt über Verstaumöglichkeiten für Ihre Gartengeräte.

Zudem befinden sich innerhalb des Kellergeschosses weitere, großzügige Lagerräume, in welchen Sie u.a. Getränke (Wein) oder Sonstige Gegenstände ausreichend verstauen können.

Ebenfalls sind auf jeder Etage genügend Abstellräume vorhanden.

Die Außenfassade sowie das Grundstück wurde in den vergangenen Jahren etwas heruntergewirtschaftet bzw. vernachlässigt.

Daher besteht hier Renovierungsbedarf / Handlungsbedarf bezüglich der Außenfassade des Wohngebäudes, des Garagengebäudes und dem Grundstück.

Getätigte Modernisierung 2022:

- Erneuerung Brenner der Heizungsanlage 2022

Das Objekt wird durch eine Zentralheizung (Öl) mit zentraler Warmwasserbereitung aus dem Jahr 1981 beheizt.

Der Kaufpreis des vorliegenden Zweifamilienhauses beläuft sich insgesamt auf 279.900€ (inkl. Garage, Stellplatz).

\*Die ELW sowie das Haupthaus (EG & DG) werden leerstehend übergeben.

\*Nicht alle Räumlichkeiten wurden fotografisch festgehalten.

## **Ausstattung**

Das Zweifamilienhaus wird in folgende Geschosse näher unterteilt:

Wohngebäude Erdgeschoss bestehend aus:

- Flur/Diele
- Abstellkammer
- Küche
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- 2x Kinderzimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Terrasse

Wohngebäude Kellergeschoss / ELW bestehend aus:

- Flur/Diele
- Abstellraum
- Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Wohngebäude Dachgeschoss bestehend aus:

- Dachboden (ausbaufähig)

Garagengebäude bestehend aus einer Einzelgarage:

An der Straße angeknüpft, unter dem Grundstück wurde eine Einzelgarage errichtet. Hierbei ist das Garagentor händischer Bedienung.

Ebenfalls befindet sich auf dem Garagenvorplatz ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz.

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt direkt über die Straße.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Falls Sie sich für dieses Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage direkt über das Portal zukommen lassen, einen Termin unter [loris-haeussler@oder-imm.de](mailto:loris-haeussler@oder-imm.de) vereinbaren oder unter der Tel.: 0176 84178679 anrufen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Lage**

Das Zweifamilienhaus befindet sich in dem Stadtteil Brigach, zugehörig der Stadt St. Georgen, auf der Ostseite des Schwarzwalds und ist dem Schwarzwald-Baar-Kreis zugeordnet.

Ebenfalls besticht der Stadtteil Brigach durch dessen herrliche Lage innerhalb des ruhigen Schwarzwaldes und durch deren garantierten Fernblick in Richtung der zahlreich vorhandenen Berge.

Die Stadtteil Brigach liegt rund 3 km von der Stadt St. Georgen entfernt.

Der nächst gelegene Bahnhof befindet sich ebenfalls in St. Georgen, ca. 3,4 km, von Brigach entfernt.

St. Georgen verfügt über mehrere Kindergärten sowie Schulen in allen Schulformen.

Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gegeben, Apotheken sind vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Brigach sowie St. Georgen und Randgemeinden über den täglichen Bedarf hinaus vorhanden.

St. Georgen ist über den öffentlichen Nahverkehr an Villingen-Schwenningen angeschlossen.

Über die Bundesstraße B 462 bestehen Anschlüsse an die Autobahn

A 81 und die Bundesstraße 27 Richtung Stuttgart über das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen.

Sowohl für ein junges Paar, das nahe der Stadt wohnen möchte, als auch für eine Familie die den täglichen Alltag managen will, ist die Wohnung optimal.

Die Wohnung besticht durch eine sehr vorteilhafte Lage!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vornen

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht seitlich



Gebäudeansicht seitlich

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vornen



Hauseingang EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer EG



Wohn-/ Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Balkon EG



Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Flur UG



Flur UG

# Exposé - Galerie



Küche UG



Badezimmer UG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC UG



Kinderzimmer UG



# Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer UG



Terrasse UG

# Exposé - Galerie



Garten



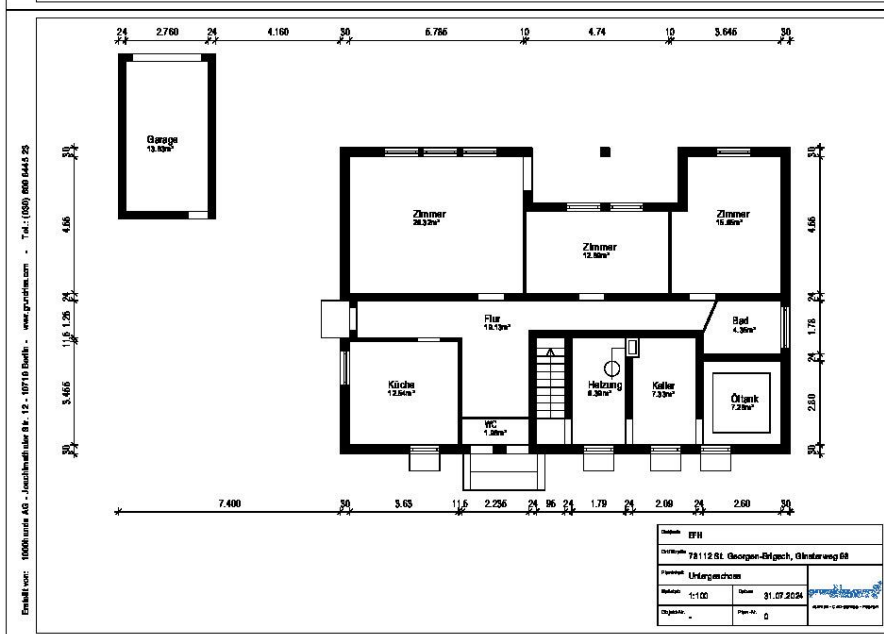
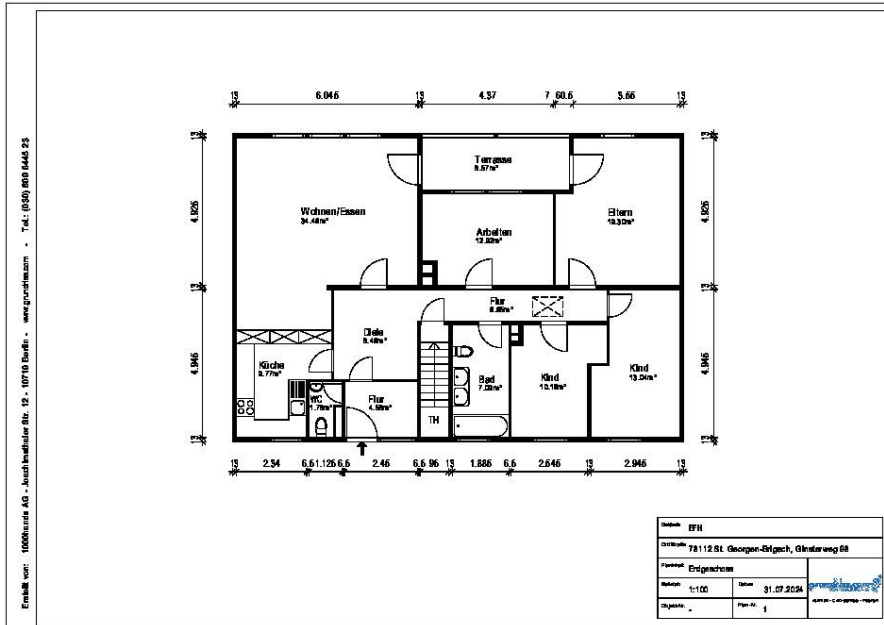
Garten

# Exposé - Galerie



Einzelgarage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH Wohnflächenverordnung</b>	
Objekt: Ginsterweg 98, 78112 St. Georgen-Brigach	Datum: 31.07.2024 Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m <sup>2</sup> Anrechenbare Gesamtfläche
00	UG	...	92,86
01	EG	...	132,49
SUMME			225,35

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Gieselerweg 98, 78112 St. Georgen-Bf. gach		
Lage: UG	Datum: 31.07.2024	
Wohnung: 00	Ersteller: 1000hands AG	

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Zimmer	26,32	26,32	26,32	26,32	--	--	--	--	--	--
Flur	19,13	19,13	19,13	19,13	--	--	--	--	--	--
Zimmer	15,85	15,85	15,85	15,85	--	--	--	--	--	--
Zimmer	12,89	12,89	12,89	12,89	--	--	--	--	--	--
Küche	12,54	12,54	12,54	12,54	--	--	--	--	--	--
Bad	4,35	4,35	4,35	4,35	--	--	--	--	--	--
WC	1,98	1,98	1,98	1,98	--	--	--	--	--	--
Holzang	6,39	--	--	--	--	--	--	--	6,39	--
Keller	7,33	--	--	--	--	--	--	--	7,33	--
Öltank	7,28	--	--	--	--	--	--	--	7,28	--
Garage	13,83	--	--	--	--	--	--	--	13,83	--
<b>SUMME</b>	<b>127,69</b>	<b>92,88</b>								

1000hands AG  
 Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Ginselerweg 98, 78112 St. Georgen-Bf. gach		
Lage: EG		Datum: 31.07.2024
Wohnung: 01		Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen/Essen	34,46	34,46	34,46	34,46	—	—	—	—	—	—
Eltern	19,30	19,30	19,30	19,30	—	—	—	—	—	—
Kind	13,04	13,04	13,04	13,04	—	—	—	—	—	—
Arbeiten	12,92	12,92	12,92	12,92	—	—	—	—	—	—
Kind	10,16	10,16	10,16	10,16	—	—	—	—	—	—
Küche	9,77	9,77	9,77	9,77	—	—	—	—	—	—
Diele	8,46	8,46	8,46	8,46	—	—	—	—	—	—
Bad	7,09	7,09	7,09	7,09	—	—	—	—	—	—
Flur	6,65	6,65	6,65	6,65	—	—	—	—	—	—
Flur	4,58	4,58	4,58	4,58	—	—	—	—	—	—
Terrasse	8,57	4,28	—	—	8,57	4,28	—	—	—	—
WC	1,78	1,78	1,78	1,78	—	—	—	—	—	—
<b>SUMME</b>	<b>138,78</b>	<b>132,49</b>								

1000hands AG  
Joachimsthale Str. 12, 10719 Berlin