

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bonndorf im Schwarzwald

### Freistehendes Einfamilienhaus mit einem großen Wintergarten und schönen Garten zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-311361**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Brunnauer

79848 Bonndorf im Schwarzwald  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	741,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte und renovierte freistehende Einfamilienhaus mit einem großen Wintergarten und schönen Garten steht in dem sympathischen Ort Bonndorf - Wellendingen,

Das Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 244 qm wurde 1994 in massiver Bauweise errichtet auf einem Grundstück von 741 qm.

Das Haus verfügt über 7 Zimmer, 1 Küche, 2 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Wintergarten, 1 Speisekammer, 1 Ankleideraum, 2 Garagen, 2 Stellplätze vor den Garagen und einen Wohnmobil- oder Wohnwagen-Stellplatz mit ca. 8,7 Meter Länge.

Das Haus wird im Erdgeschoss durch die neue Eingangstüre betreten wo man sich gleich im großen Flur mit Treppenhaus und Garderobe befindet. Hier befindet sich ein großes Schlafzimmer mit 24 qm Wohnfläche mit verglastem Balkon Richtung Westen, ein Gästezimmer wo auch Anschlüsse für eine Küche vorhanden sind. Die weiteren Räume im Erdgeschoss sind ein Badezimmer, ein kleines Wohnzimmer und ein Ankleideraum für Schuhe und Jacken.

Im Untergeschoss befindet sich ein wunderschöner großzügiger Wintergarten mit 25 qm Wohnfläche welcher über einen Kaminanschluss verfügt für einen Holzofen und einen SAT TV Anschluss. Vom Wintergarten aus hat man einen Weitblick in Richtung Westen. Der Wintergarten hat direkten Zugang in den schön angelegten Garten. Hinter dem Wintergarten befindet sich die großzügige neue Einbauküche aus November 2022 mit 24qm Wohnfläche. Die Einbauküche verfügt über sehr viel Stauraum und Arbeitsfläche durch die großzügige Insel mit Bar. In der Einbauküche wurde sehr viel Wert auf großzügige Schubladen und Auszugschränke gelegt. Neben der Einbauküche befindet sich ein Esszimmer ebenfalls mit Kaminanschluss für einen Holzofen. Die weiteren Räume in Untergeschoss sind ein Gäste WC, eine Speisekammer, ein Hauswirtschaftsraum mit zwei Heizungsanlagen (Holz & Öl) und ein Hobbyraum mit Zugang in den Garten. All diese Räume haben Tageslicht.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit 23 qm Wohnfläche mit Zugang auf den Südbalkon, ein Zimmer mit 20 qm Wohnfläche. Die weiteren Räume in Obergeschoss sind ein Bürozimmer und ein nicht ausgebautes Badezimmer ohne die im Grundriss gezeichnet Gaube zur freien Gestaltung. Alle notwendigen Anschlüsse sind im Badezimmer vorhanden. Vom Flur aus hat man einen Zugang zum Dachboden.

Das Haus und der Garten wurde in den Jahren 2022 bis 2024 renoviert und die zwei Heizungsanlagen erneuert, 1x Wolf Ölheizung 20 KW inkl. 3 neue Öltanks mit je 1000 Liter und 1x Fröhling S3 Turbo Holzofen mit 20 KW. Die großzügige Einbauküche wurde im November 2022 montiert.

Im Haus ist Highspeed Internet mit Glasfaser vorhanden. Bis zu 1000 Mbit/s sind möglich.

Verfügbar nach Absprache.

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus steht im Wohngebiet Schmiedeäcker in Bonndorf Wellendingen. Die Straße ist eine Sackgasse. Der sonnige Garten ist nach Südwesten ausgerichtet. In Wellendingen gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Zwei Gaststätten mit gutbürgerlicher Küche und eine bekannte Getreidemühle mit Café sowie mehrere Vereine. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Allgemeinmediziner wie auch Fachärzte sind im 4 Kilometer entfernten Bonndorf. In Bonndorf ist auch das Bildungszentrum Bonndorf mit der weiterführenden Realschule. Wellendingen ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

### Entfernungen:

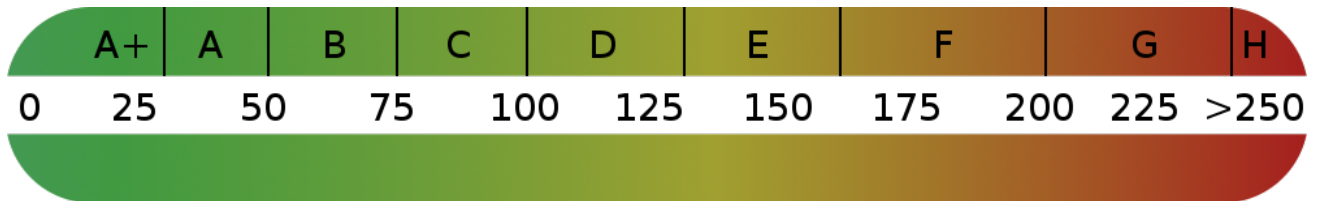
Golfclub Obere Alp 4,5 Km , Schweizer Grenze 13 Km , Wutachschlucht 15 Km , Schluchsee 22 Km , Titisee 33 Km , Feldberg 38 Km , Schaffhausen 40 Km , Zürich 66 Km , Freiburg 65 Km , Konstanz 93 Km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

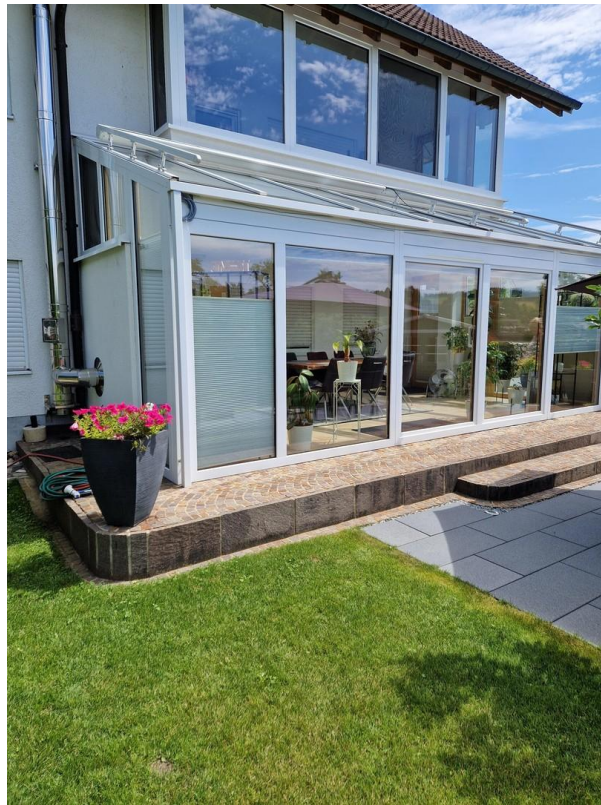


## Exposé - Galerie

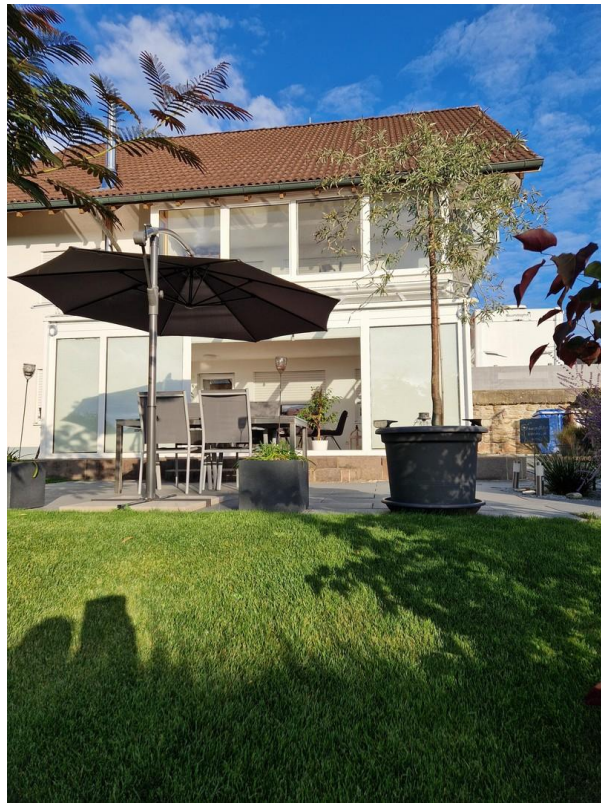


Hauseingang

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten aus



Blick vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten aus

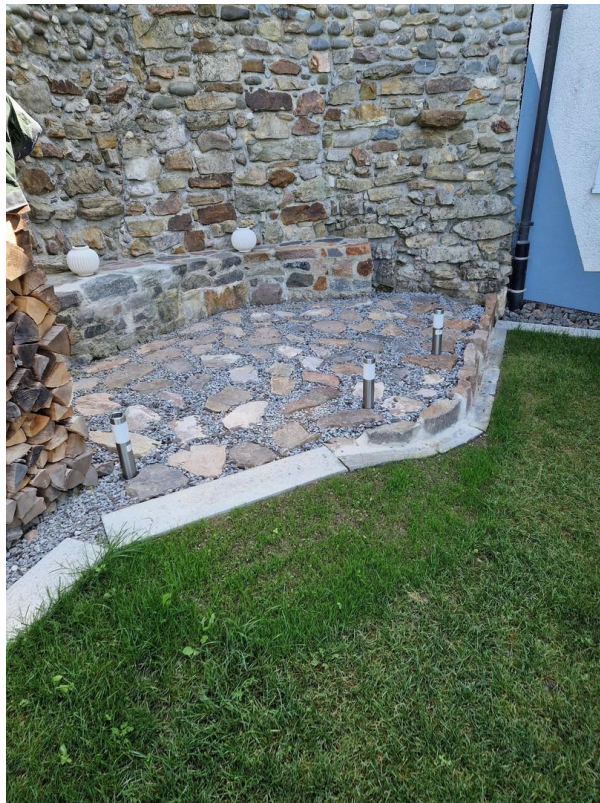


Blick vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Garten



Schattenplatz und Abendsonne

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Kleiner Flur EG



Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Kleines Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Blick vom verglasten Balkon EG

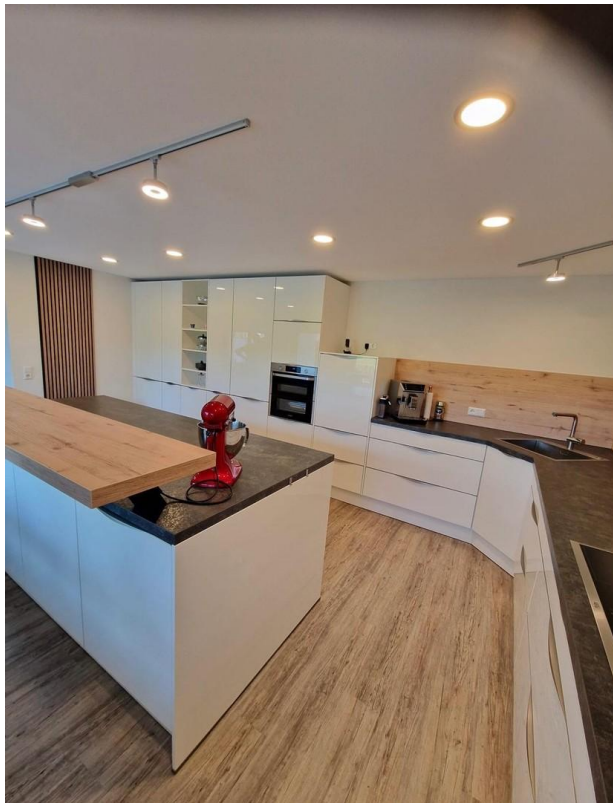


Aussicht vom verglasten Balkon

# Exposé - Galerie

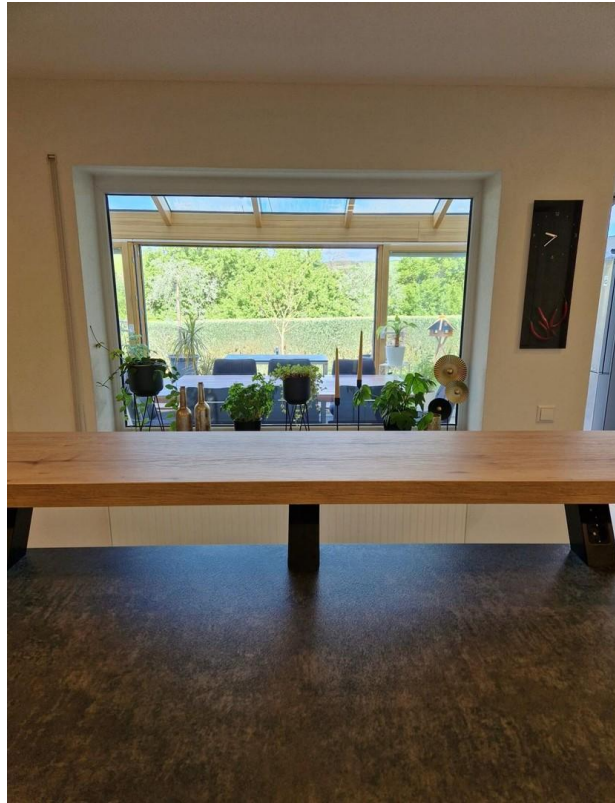


Großzügige Einbauküche UG

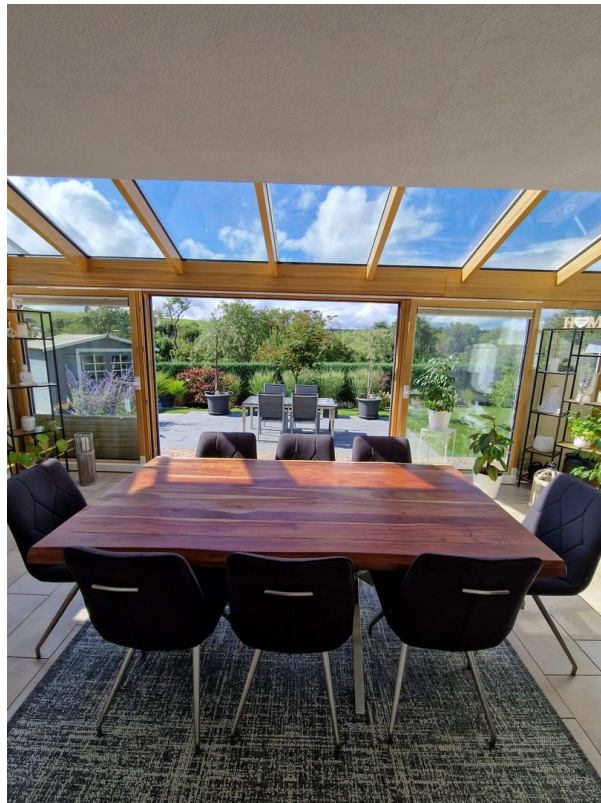


Groszügige Einbauküche UG

# Exposé - Galerie



Aussicht Küche Insel



Wintergarten UG

# Exposé - Galerie



Wintergarten UG Eingangstür



Wintergarten UG

# Exposé - Galerie



Wintergarten UG

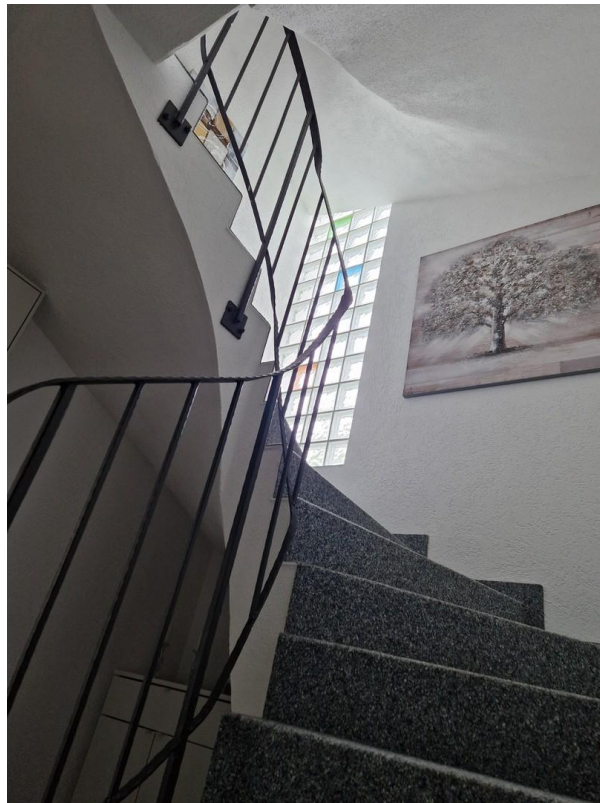


Aussicht Wintergarten UG

# Exposé - Galerie



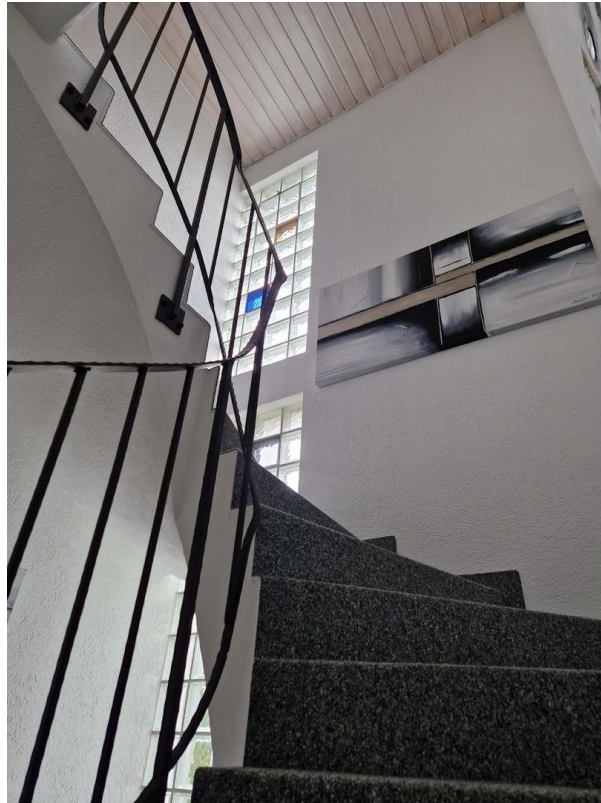
Gäste WC UG



Treppenaufgang ins EG



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon DG



Aussicht Balkon DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Heizungen Öl und Holz UG

# Exposé - Galerie



Platz für Hauswirtschaft UG

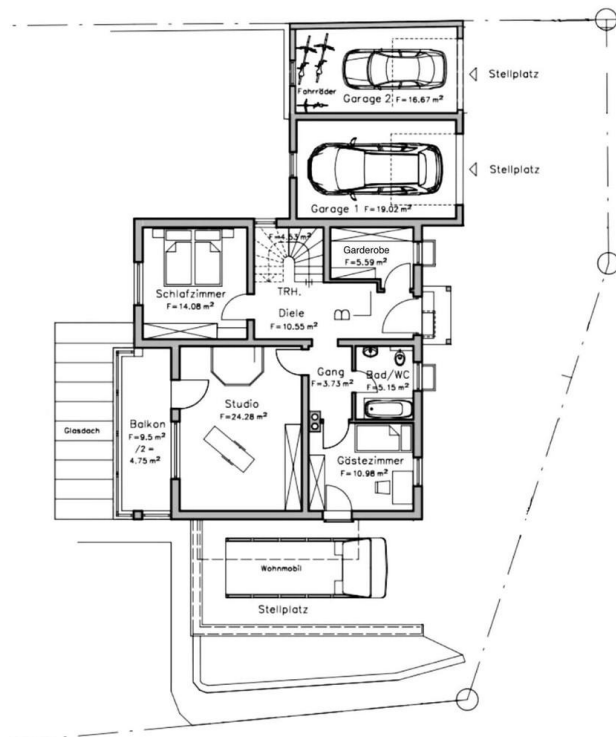


Öltankraum mit Wasserspeicher

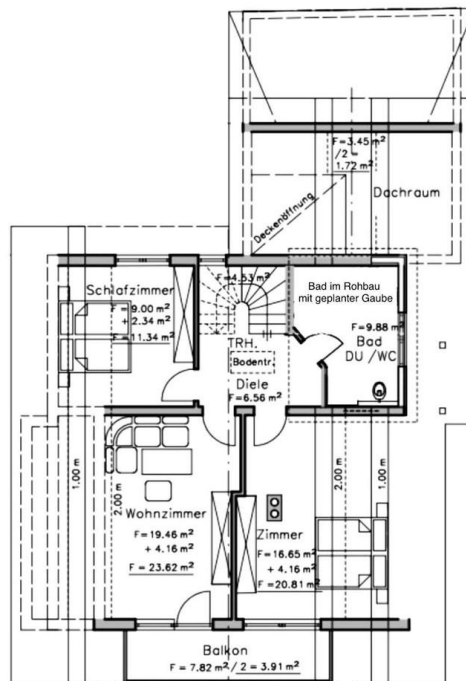
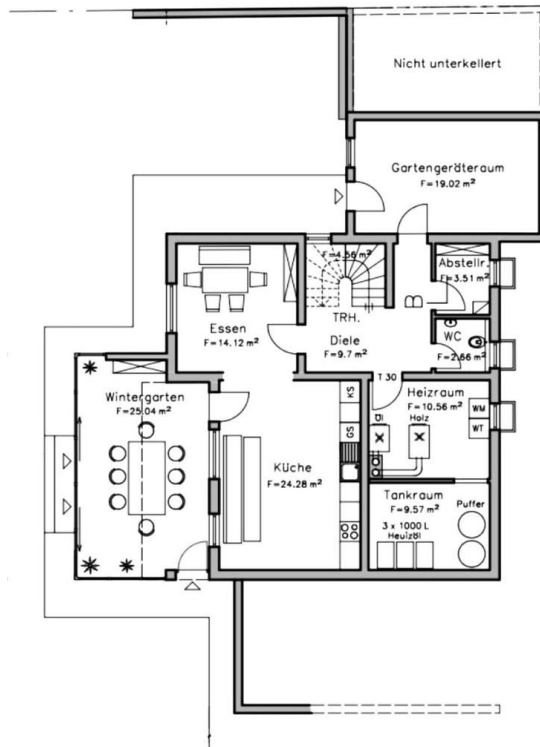
# Exposé - Galerie



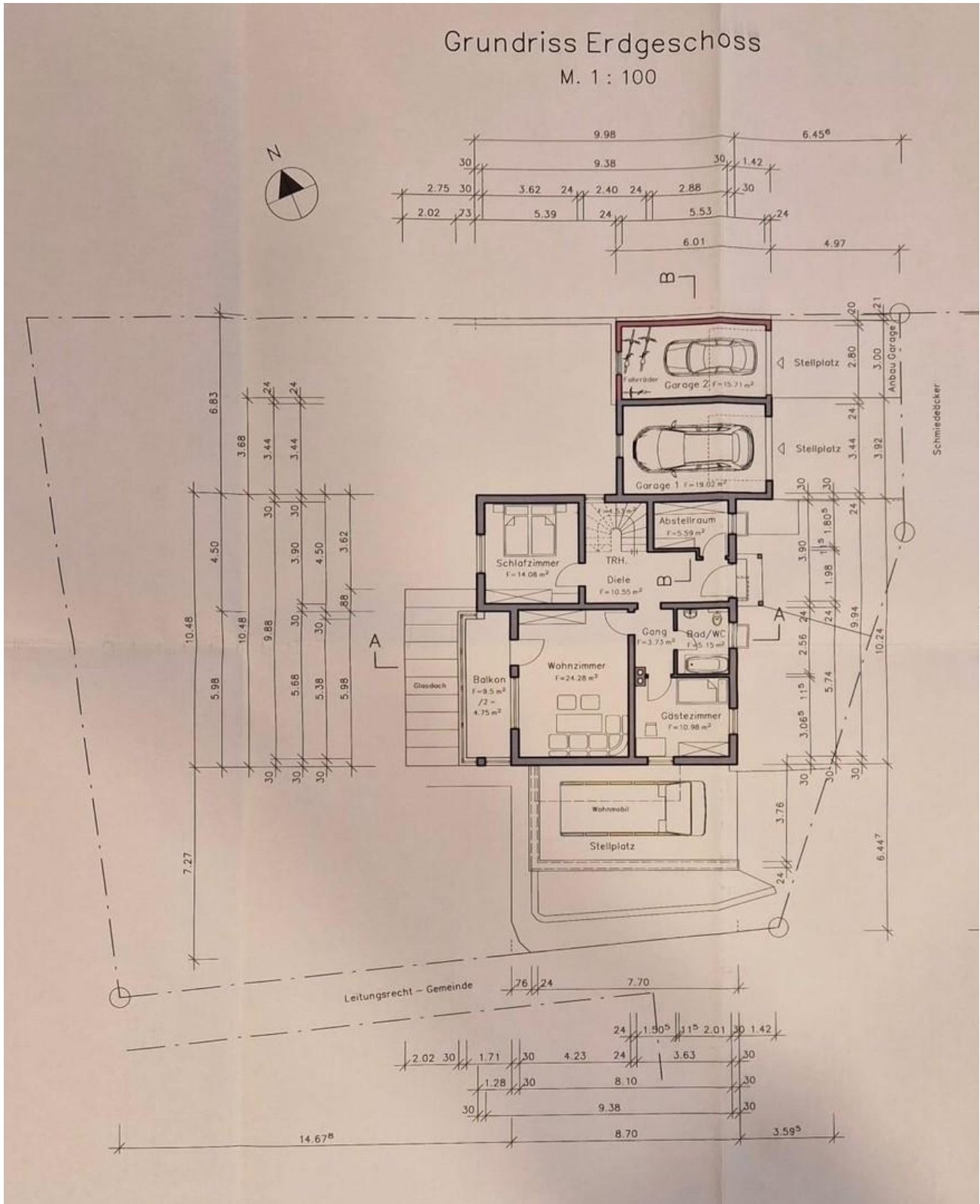
Neue Heizöltanks



# Exposé - Galerie

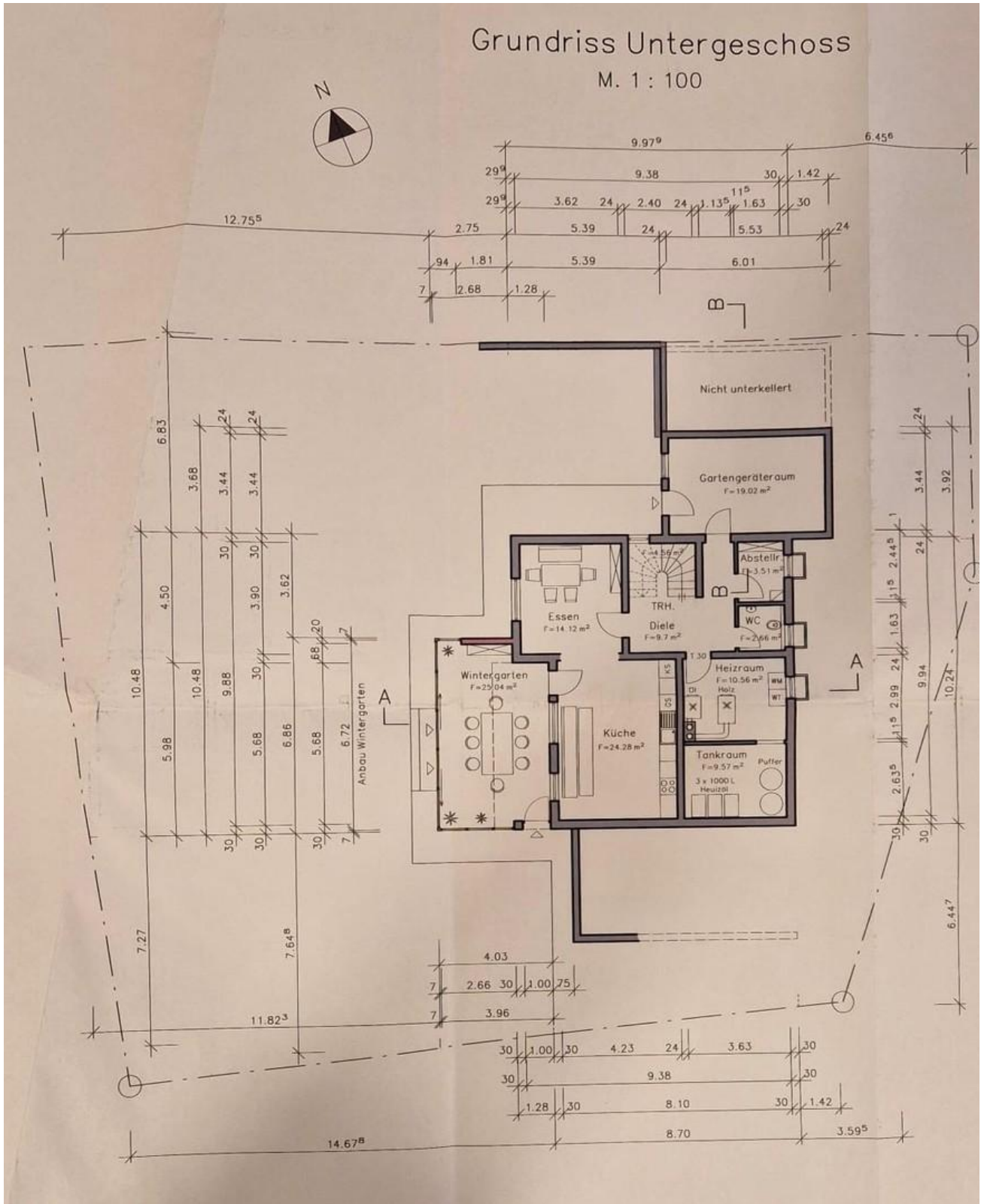


# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

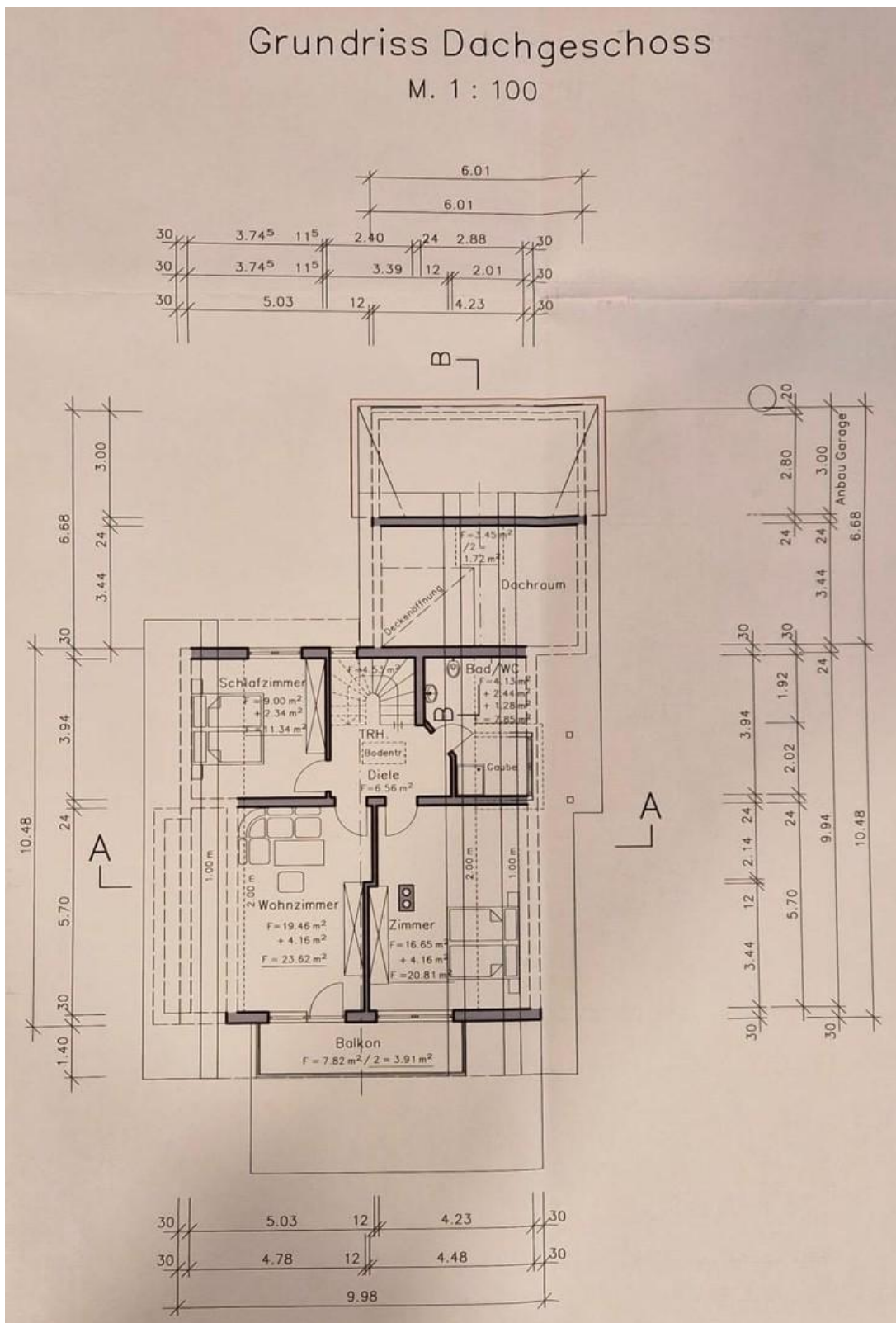
# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

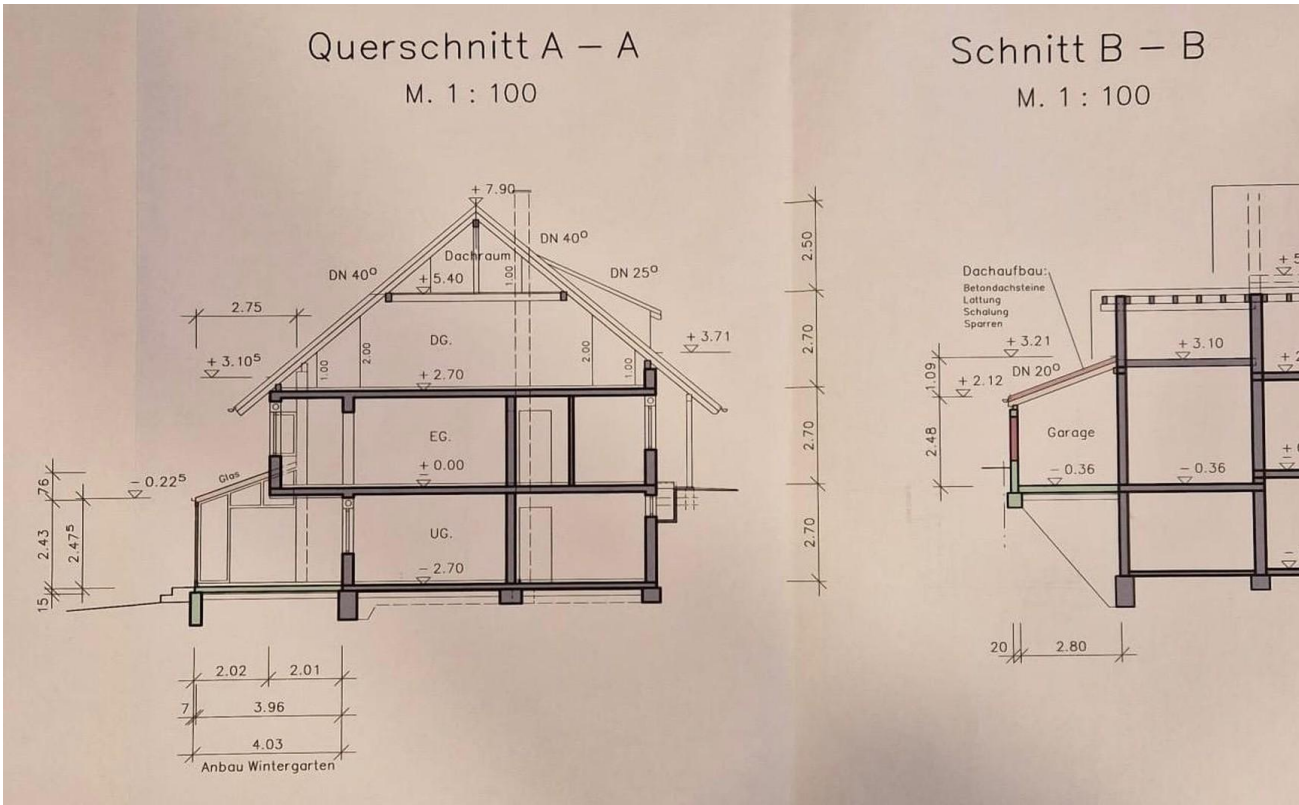


# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt