

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Rippoldsau-Schapbach

**Zweifamilienhaus-1,73 ha Wald und Wiesen, Alleinlage,
PV-Anlage, eigene Quelle, am Wildbach**



Objekt-Nr. OM-312602

Zweifamilienhaus

Verkauf: **528.000 €**

Ansprechpartner:
Helmut Schmidt

77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	17.301,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gut gepflegte Zweifamilienhaus mit 1,73 ha Grund und eigener Quelle liegt in einem beliebten Urlaubsgebiet im Schwarzwald. Es umfasst zwei getrennten Wohneinheiten (EG und DG), die über Treppen verbunden werden können. Die Wohnung im Erdgeschoß umfasst ca. 163 qm und die Wohnung im Dachgeschoß ca. 100 qm. Ergänzt wird das Wohngebäude durch einen sog. Schopf (Nebengebäude); in dem befindet sich ein Carport, der Heizungsraum mit der 2017 installierten Ölheizung sowie die Öl-Tanks. Unter dem Dach vom Schopf befindet sich ein große (unbeheizte) Nutzfläche. Am Haus befindet sich weiterhin eine Doppelgarage mit einer großzügigen Einfahrt. Über der Doppelgarage befindet sich eine große Terrasse mit Zugang in dem dazugehörigen großen Garten. Der Keller, der straßenseitig zugänglich ist, umfasst ein Gewölbe, einen großen Abstellraum und einen ehemaligen Stall. Zudem befindet sich gegenüber vom Hause am eigenen Wiesengrundstück ein Abstellplatz, der einstmals für Hausgäste angelegt wurde.

Ausstattung

Raumaufteilung Erdgeschoß

Die Wohnung im Erdgeschoß mit ca. 160 qm umfasst:

Große Wohnküche mit Ofen

Bad mit Badewanne und WC

Dusche mit WC und BD

Wohnzimmer

2 Schlafzimmer

Kinderzimmer

Flur

Eingang mit Abstellraum

Arbeitsraum

Abstellkammer

Raumaufteilung Dachgeschoß

Die Wohnung im Dachgeschoß mit ca. 100 qm umfasst:

Küche Wohnzimmer mit Ofen und Speisezimmer

Flur 1

Dusche mit WC

Abstellkammer 1 (ehemalige Treppenabgang)

Schlafzimmer

Flur 2

Abstellkammer 2 (ehemalige Treppenabgang)

Bad mit WC

Zimmer 1 mit Balkon

Zimmer 2 mit Balkon

In beiden Wohnungen ist jeweils ein Ofen vorhanden. Holz dazu liefert das Grundstück kostenlos dazu und bietet Wärme in der Übergangszeit.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Großzügige Nutzflächen

Das Haus verfügt durch den Schopf und das Untergeschoß/Keller über viele zusätzliche Flächen, die zur Nutzung einer Werkstatt oder ähnlichem gut geeignet sind. Das ausbaufähige Dach vom Schopf hat einen direkten Zugang zur EG-Wohnung.

Das Untergeschoß/Keller verfügt durch den Gewölbekeller einen großzügigen Raum, der ebenfalls über einen Stromanschluss verfügt und vielseitig nutzbar ist. Auch der ehemalige Stall bietet alle Möglichkeiten für eine vielseitige Nutzung.

Lage

Das Haus in Alleinlage ist von einem 1,73 ha großen landwirtschaftlichen Wald und Wiesengrundstück umgeben. Die Wasserversorgung erfolgt durch die eine Quelle. Die 9 kWp PV-Anlage unterstützt das Sparpotential am Stromverbrauch. Das talwärts liegende Grundstück wird von einem rauschenden Wildbach begrenzt. Das Anwesen liegt in einer landschaftlich reizvollen Urlaubsregion. Die Gemeinde mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Kirche und Hotel mit Restaurant ist in wenige Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht Ostseite

Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Vorplatz



Alleinlage

Exposé - Galerie



Grillplatz



Am rauschenden Wildbach

Exposé - Galerie



Eingang Untergeschoß



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG

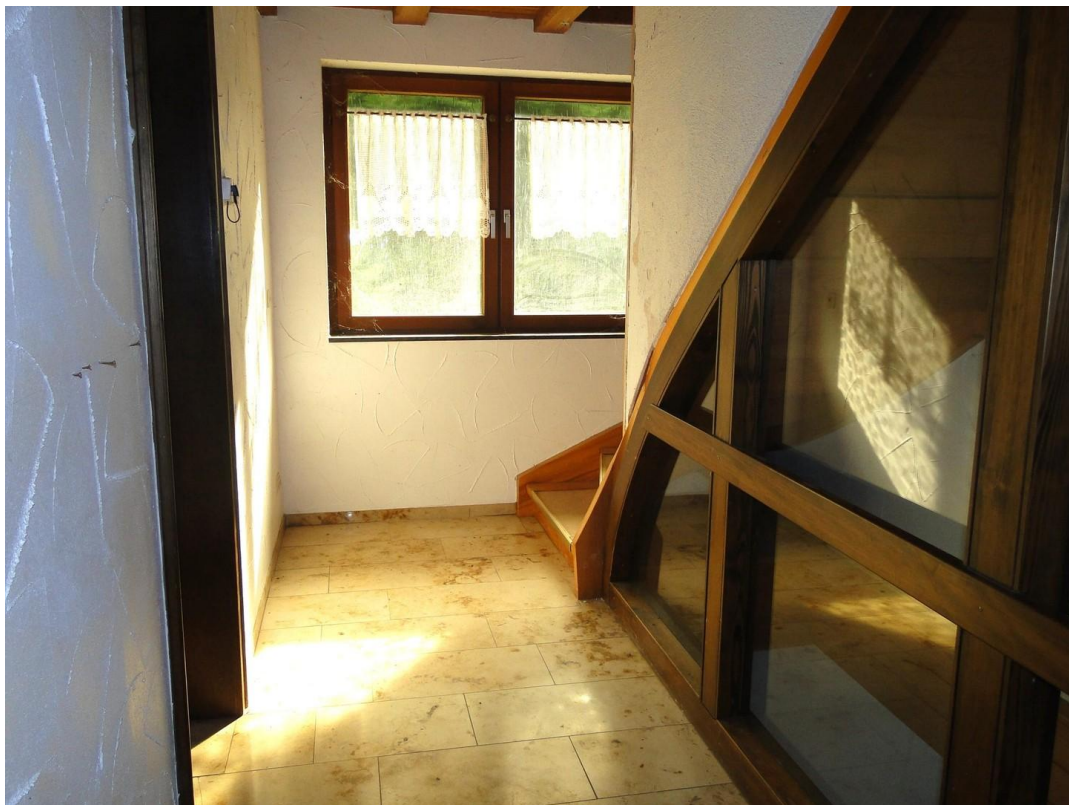


Dusche/WC im EG

Exposé - Galerie



Dusche/WC Bidet im EG



Flur EG mit Aufgang OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG mit Schräge



Wohnzimmer OG ohne Schräge

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



Dusche/WC OG

Exposé - Galerie



Bad/WC OG



Schopf

Exposé - Galerie



Ehemaliger Stall/Werkstadt



Balkon OG

Exposé - Galerie



Eingang 3 EG



EG Weg zum OG (Alternativ)



Sicht auf Haus mit Wildbach

Exposé - Galerie

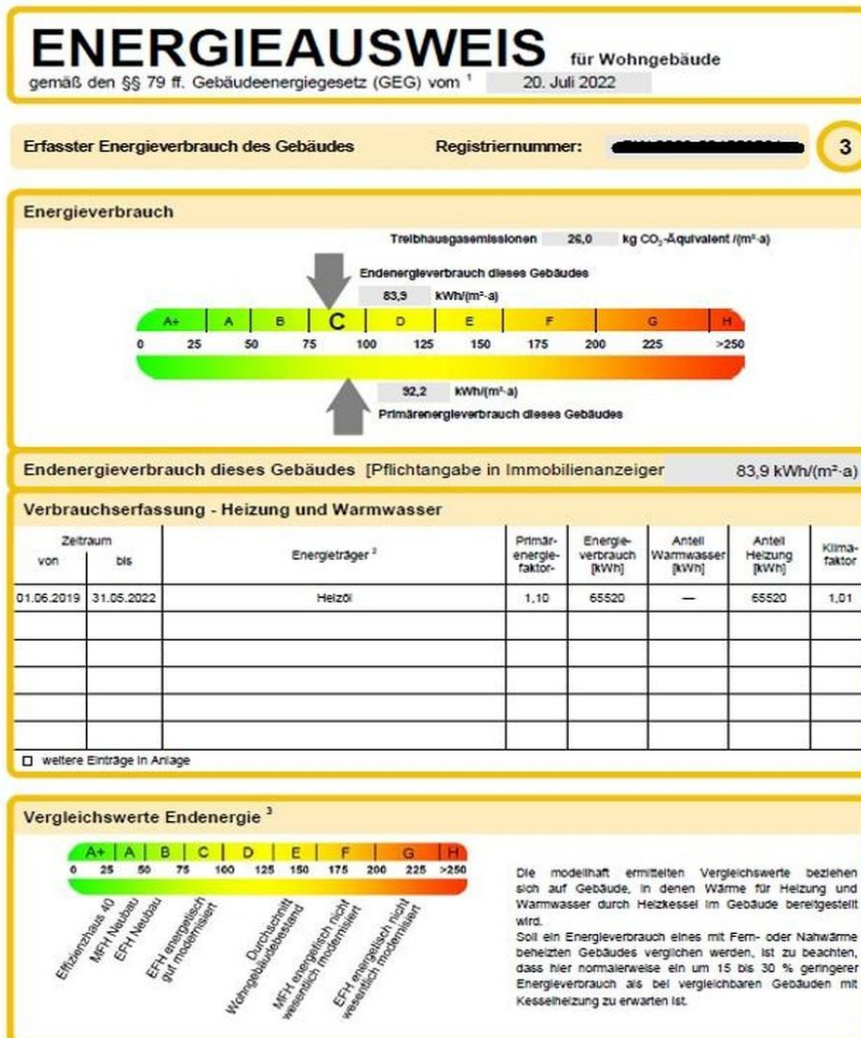


Kleine Holzhütte



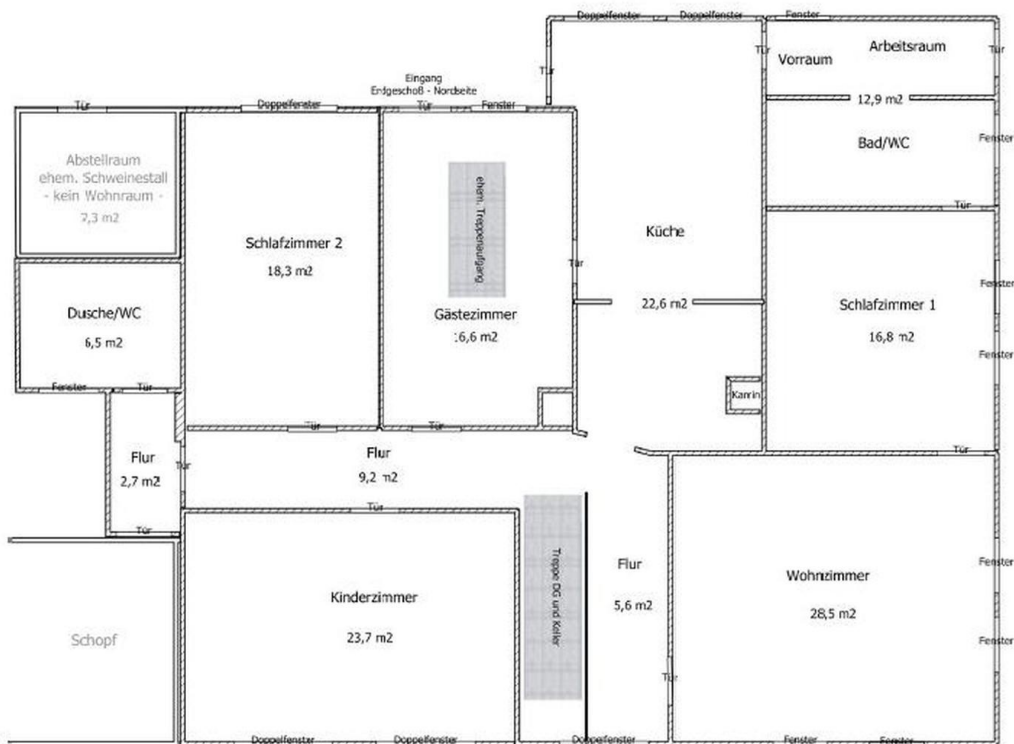
Brunnen für Wasserverorgung

Exposé - Galerie

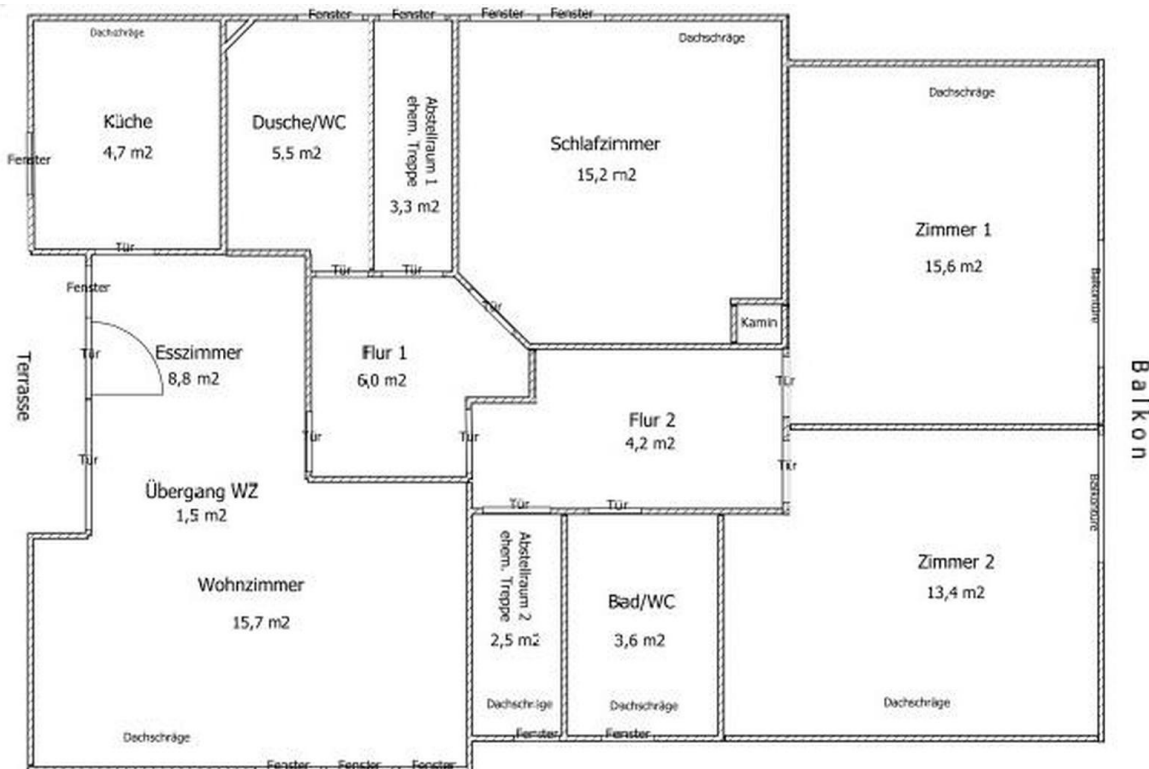


Energieausweis von 2023

Exposé - Grundrisse

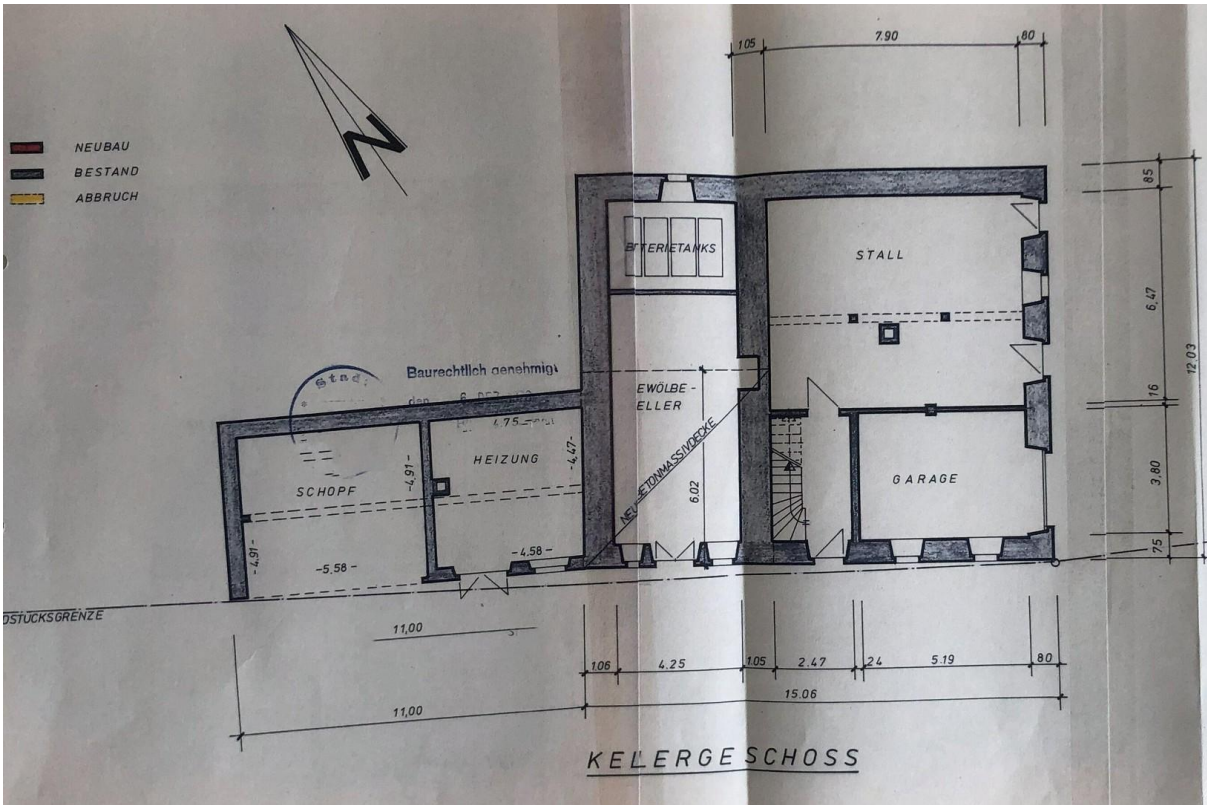


Plan Wohnung EG



Plan Wohnung OG

Exposé - Grundrisse



Plan Keller und Schopf