

# Exposé

**Einfamilienhaus in D - Bräunlingen - Döggingen**

**Sonniges Einfamilienhaus in toller Lage in 78199  
Döggingen - barrierefrei - o.M. Energieeffizienz: B**



Objekt-Nr. **OM-313275**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **550.000 €**

78199 D - Bräunlingen - Döggingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	661,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	238,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schicke, freistehende, barrierefreie Haus befindet sich am Ortsrand in Döggingen (Bräunlingen) in sonniger Südlage im Schwarzwald-Baar-Kreis. Es liegt am Ende einer Sackgasse ganz in der Nähe einer Grundschule und Kindergarten. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre aus und bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden und ist nur ca. 35 km bis Schaffhausen (CH) entfernt.

Das Gebäude in Vollholzkonstruktion besticht durch eine großzügige Wohnfläche mit insgesamt 238m<sup>2</sup>. Der Ausbau des Dachgeschosses fand 2007 statt. Es gibt zwei voll ausgestattete Badezimmer mit Fenster sowie fünf gemütliche Schlafzimmer. Im Wohnbereich befindet sich ein Kaminofen, um an kalten Winterabenden eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. Das Erdgeschoss verfügt über eine große Terrasse mit unverbauter Sicht in bester Sonnenlage.

Das Anwesen ist dank der Gegebenheiten auch sehr gut als Ferienhaus oder als Alterswohnsitz geeignet !

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine hochwertige Einbauküche. Die Fußböden im EG sind mit praktischen Fliesen ausgestattet (2 Kinderzimmer mit Teppichböden) und mit Bodenheizung versehen.

Der Heizungsraum im Erdgeschoss mit Regalflächen und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, schließen das Raumangebot im Haus ab.

Der abschließbare Carport und eine Garage bieten Platz für ein Auto und es gibt ausreichend Flächen für Fahrräder sowie die Unterbringung von Gartenmöbeln und Geräten.

Außenbereich:

Das Haus steht auf einem Grundstück, das ausreichend Platz im Freien bietet und wunderschön bepflanzt und eingewachsen ist. Im Süden des Hauses befindet sich eine große Sonnenterrasse. Allgemein gilt der Ort als sehr kinderfreundlich und ruhig. Schule, Spielplatz und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zahlreichen Radwege und die einzigartige Natur des Schwarzwaldes, machen das Gebiet zu einem beliebten Ziel von Naturfreunden. Naheliegende Orte wie Titisee-Neustadt, Freiburg, Schaffhausen und Zürich laden als Nahziele zum Einkaufen oder zum Wandern ein.

## Ausstattung

Details:

- Barrierefrei !
- Regenwasserzisterne: 2.800 l ( für WC, Garten, optional Waschmaschine)
- Kaminofen als Speicherofen
- Energieeffizienz: B
- Heizung: Gas-Brennwerttherme von Wolf
- Fußbodenheizung + Heizkörper
- Böden: Fliesen, (Teppichböden im Kinderzimmer)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Gerne senden wir Ihnen unser Exposé

Die Immobilie kann auch incl. der Möblierung verkauft verkauft werden!

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN !

## **Lage**

Die Stadt Bräunlingen liegt im Südwesten der Bundesrepublik Deutschland und Baden-Württembergs. Der Ort befindet sich im Schwarzwald-Baar-Kreis auf rund 700 Metern über dem Meeresspiegel in einer Höhenlage des Schwarzwaldes. Er liegt verkehrsgünstig rund 5 km entfernt von der nordöstlich gelegenen Großen Kreisstadt Donaueschingen. Bis zur nächstgrößeren Stadt Titisee-Neustadt im Südwesten beträgt die Entfernung rund 20 km. Bräunlingen liegt verkehrsgünstig in mittelbarer Lage zur B 31, die im Westen über Freiburg die Rheinebene, im Osten über die Autobahn A 81 (Stuttgart-Singen) den Großraum Stuttgart und den Bodensee erschließt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



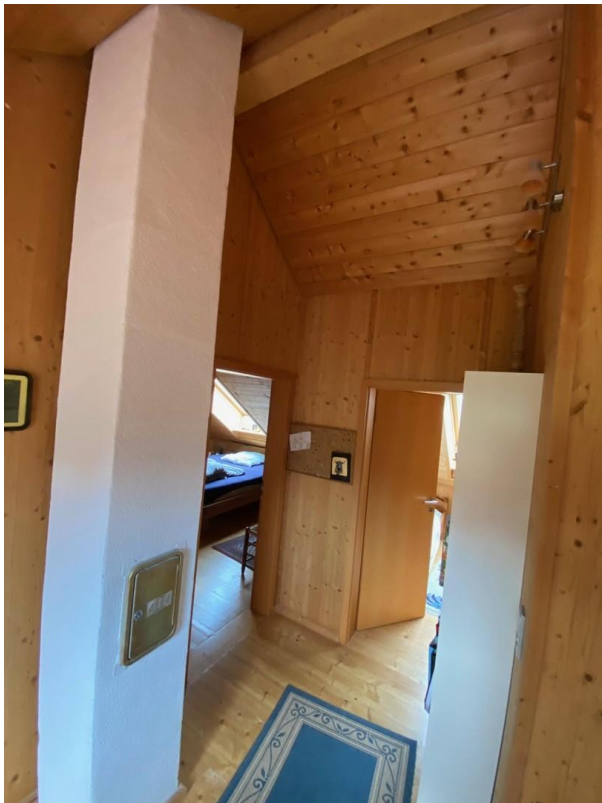


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

