

# Exposé

## Wohnung in Königsfeld

### 2,5 Zimmer Wohnung - 1a Lage Königsfeld/Schw.



Objekt-Nr. OM-328784

### Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Iris Maier

Rathausstrasse 3  
78126 Königsfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2025
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2,5 Zimmer Wohnung mit separater Küche, Dusch-Bad und Gäste WC

Luftkurort Königfeld im Schwarzwald - Nahe A81

Mitten im Zentrum, trotzdem am Waldrand

o Bodensee – 70 km + Stuttgart und Zürich je 110 km

- Baujahr: 1994 Fertigstellung mit lichter Raumhöhe 2,35m
- Wohnfläche: 68 m<sup>2</sup>
- Monatliches Wohngeld: 230 Euro
- Zimmer: 2,5 mit Bad mit Fenster/Tageslicht und separater Küche
- Bodenbelege: Hochwertiges Parkett und in Küche und Bad/WC Fliesen
- Stockwerk: 1. OG (Keller, EG, 1. OG, 2.OG, Dachwohnungen)
- Balkon: Ja (2,8 m x 2,4 m) - Südausrichtung
- Gäste-WC: Ja
- Keller: Ja (1 großer gemauerter Raum mit 2 Kellerfenstern  
+ gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- Heizungsart: Erdgasheizung (Energieklasse C – 82,8 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Bezugstermin: Juni 2025 oder nach Vereinbarung
- Zustand: Gepflegt, ohne Renovierungsstau

## Ausstattung

- Eingangsbereich: Über 21 Stufen gelangen Sie an die Wohnungstür, von wo aus Sie alle Räume erreichen.
- Bodenbeläge: Original Fischgrät-Parkett in der gesamten Wohnung (außer Küche und Nassräume mit Fliesen).
- Wohn-/Esszimmer: Zugang zum Balkon (Süd-Ost) mit Blick ins Grüne. Ca. 31 m<sup>2</sup>
- Küche: Separat, mit Fenster nach Osten, Zugang über das Wohnzimmer.
- Schlafzimmer: Zugang zum Tageslichtbad mit Fenster.
- Arbeitsecke/Abstellraum mit Tür: Begehbar durch das Wohnzimmer.
- Keller: Großer gemauerter Kellerraum mit abschließbarer Tür.
- Gemeinschaftsräume: Waschraum und Trockenraum im Keller, sowie Freilufttrocknen auf Wäschespinnre am Haus.

Ausführliches Exposé anfordern bei der Koordinierungsstelle: Iris Maier ----  
immo.maier@posteo.de

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Lage im heilklimatischen Kurort Königsfeld, nur 10 Minuten zu Fuß durch den Wald zum Abschlag des 18-Loch. (Die 2. Golf-Anlage Öschberghof ist nur 25km entfernt)

Die Architektur ist zeitlos. Das Objekt ist in hochwertiger massiver Bauweise errichtet (1994). Keine dünnen Wände. Atmende Aussenwände - gesundes Raumklima.

Das Haus liegt direkt neben dem Kurmittelhaus, dem Rathaus und dem angrenzenden Golfplatz. Sie profitieren von einer erstklassigen Anbindung an die örtliche Infrastruktur: Restaurants, Ärzte, Bäcker und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Kurpark, Restaurants, Post, Ärzte, Bäcker, Cafes und Einkaufsläden sind zu Fuss erreichbar. Ebenfalls gibt es ein Freibad, den Golfplatz, Tennis, Langlauf, Reiten, Saunalandschaft und weitere sportliche Möglichkeiten im Ort. Alles ohne Stau und mit guter Verfügbarkeit.

In Königsfeld findet der Wochenmarkt mit frischen Produkten aus der Region jeden Freitag statt. Ebenfalls bekannt ist Königsfeld auch wegen seinem vielfältigen musikalischen und kulturellen Angeboten. Der traditionelle Handwerkermarkt findet immer im August statt, der jährliche Weihnachtsmarkt durch die Hauptstrasse von Königsfeld gibt vielfältige Möglichkeiten zum Erwerb von Geschenken, Hofprodukten, Handwerker- und Kunstgegenständen. Ergänzt wird das Königsfelder Angebot durch die Kreisstadt Villingen in 12 km Entfernung mit Theater, Hallenbad, Kino und einer vielfältigen Kneipenszene in der mittelalterlichen Altstadt.

Verkehrsanbindung:

Zentral und optimal angebunden, mit guter Erreichbarkeit zur A81 und A4/E41 in die Schweiz.

oZürich – 110 km

oStuttgart – 110 km

oFreiburg im Breisgau – 65 km

oBodensee – 70 km

oZug (CH) – 155 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

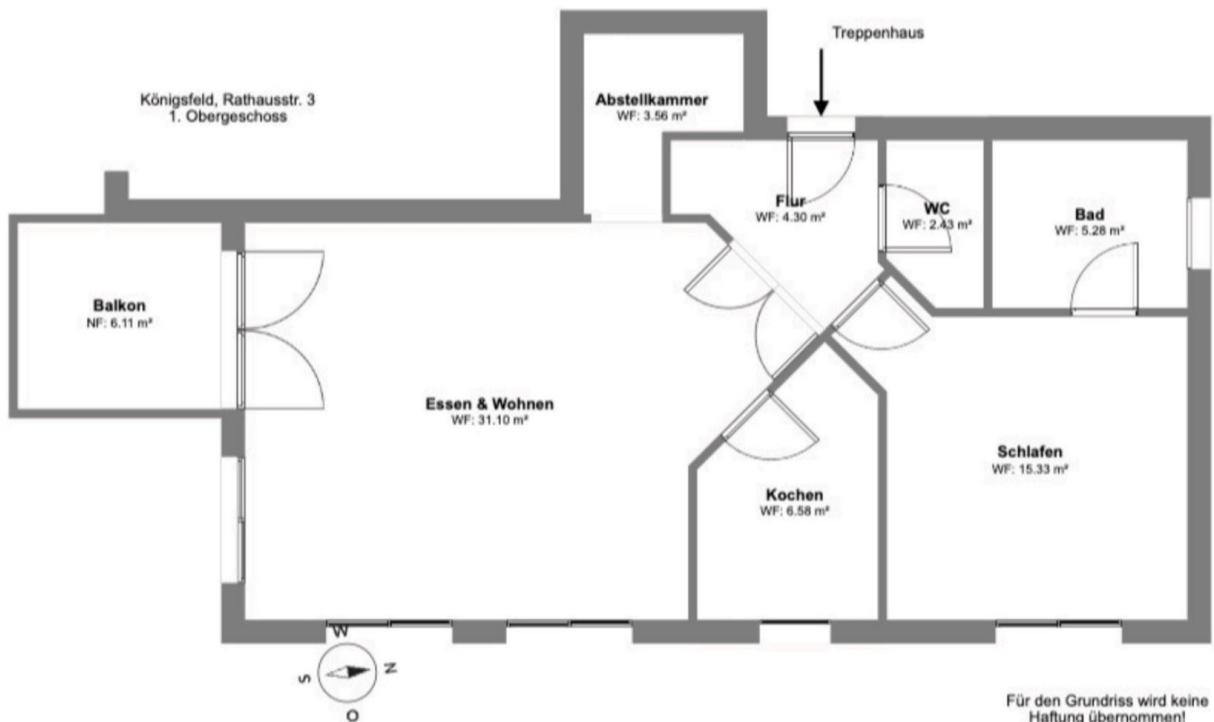
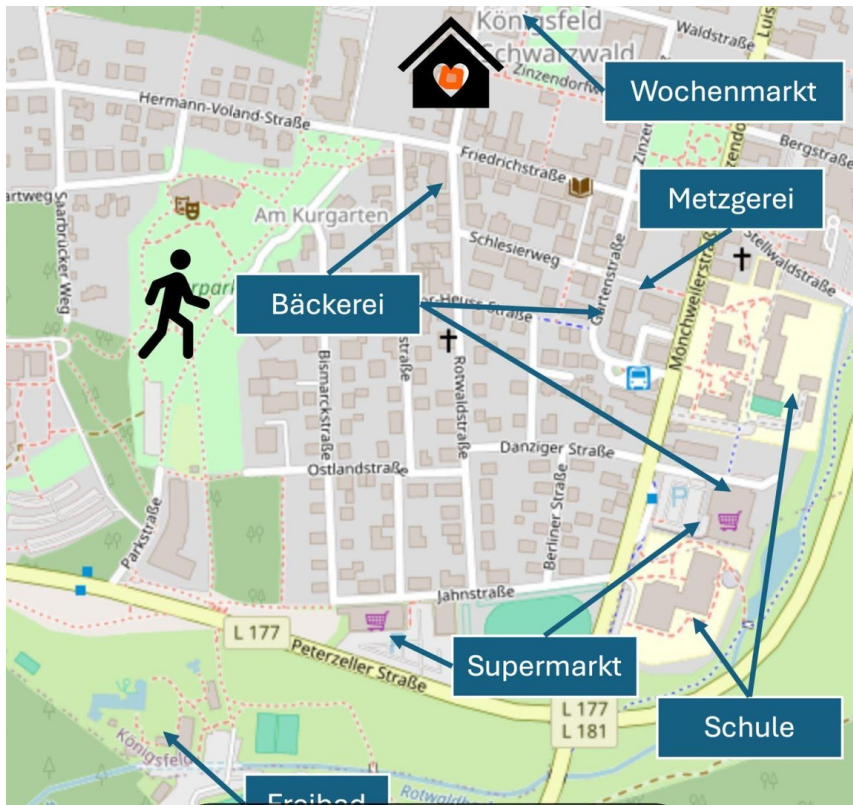


## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

