

**# 1-474, FREISTEHENDES
EINFAMILIENHAUS MIT
EINLIEGERWOHNUNG AUF 740 M²
GRUNDSTÜCK. 17,15 KWP
PHOTOVOLTAIKANLAGE IN VERBINDUNG
MIT WEITEREM BAUPLATZ MIT 595 M².**

Verkauf. 380.000 €



- Lage: D-76596 Forbach-Herrenwies
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung eingebettet in die Kulisse des Nationalparks Schwarzwald. Objektbeschreibung Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem 740 m² großen Baugrundstück. Die Zufahrt und die Erschließung erfolgen über eine weitere private Verkehrsfläche mit einer Größe von 107 m². Das Einfamilienhaus wurde 1968/69 in massiver Bauweise errichtet und umfasst eine Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang. Die Einliegerwohnung wird aktuell gewerblich genutzt und ist als Büro (Verwaltung) vermietet. Das Gebäudedach ist mit einer Photovoltaik-Anlage mit einer Nennleistung von 17,15 kWp ausgestattet. Die Mieteinnahmen der Einliegerwohnung sowie die monatliche Vergütung aus der Photovoltaik-Anlage decken die monatlichen Finanzierungskosten der Immobilien und lassen sogar noch einen Überschuss erwarten. Der offene Wohn- und Essbereich, mit angegliederter Küche und offenem Kamin, ist nach Süden zur Sonnenterrasse und zum Wiesengrundstück hin ausgerichtet. Die dadurch geschaffene Wohnatmosphäre ist vergleichbar mit der einer idyllischen Alm. Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt ca. 140 m² und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Auf der oberen Wohnebene sind drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine separate Toilette vorhanden. Die ca. 40 m² große Einliegerwohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei Zimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Fußbodenbeläge im Haus bestehen mehrheitlich aus Parkettböden. Das großzügige Entree wird geprägt durch einen Carport und eine Doppelgarage. Beides im XL-Format und baulich in Richtung Norden geschlossen, sodass man bei wirklich jedem Wetter trockenen Fußes die Wegstrecke „Auto-Wohnhaus“ erreicht. Die Immobilie zeigt sich in einem nachhaltigen und sehr gepflegten Zustand. Wie man es sich für eine Immobilie in echter Höhenlage wünschen möchte, verfügt diese über zwei Heizsysteme. Eine Stückholz-Zentralheizung mit zwei Pufferspeicher mit je 900 Liter Kapazität, sowie eine konventionelle Öl-Zentralheizung, die ebenfalls über einen Pufferspeicher verfügt. Das Brauchwasser sowie der komplette Wärmebedarf werden seit Jahren fast ausschließlich über die Stückholzheizung produziert. Die Immobilie strahlt eine heimelige und der Natur sehr verbundene Wohnatmosphäre aus. Dazu beeindruckt diese nachhaltig durch deren ausgeprägte Wirtschaftlichkeit. Die monatlichen Einnahmen aus Photovoltaik-Anlage und Einliegerwohnung attestieren dieser grundsoliden Immobilie eine begehrte Wirtschaftlichkeit. Ausstattung Wohnhausgrundstück 740 m². Weiteres, unbebautes Baugrundstück 595 m². Private Verkehrsfläche mit 107 m².

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 6
Bad : 2

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 2
Nutzfläche in m² : 290

Einliegerwohnung mit Einbauküche. Parkettböden zum Teil aus Vollholz. Doppelgarage SUV geeignet. Carport SUV geeignet. 17,15 kWp Photovoltaik-Anlage (polykristallin) mit sehr hoher Einspeisevergütung, Anschaffungswert von ca. 90.000 Euro sind im Haus-Kaufpreis enthalten. Redundante Zentral-Heizsysteme Holz/Öl. Notstromaggregat. Alarmanlage. Energieausweis: Bedarfsausweis 235 kWh/m²a Endenergiebedarf, 51,8 kWh/m² Primärenergiebedarf Baujahr Wärmeerzeuger: 2005 Lage Herrenwies - 775 m ü. NN - liegt in einem der wenigen Hochtälern des Nordschwarzwaldes, nahe der Schwarzwaldhochstraße, unweit von Baden-Baden und Bühl entfernt. Über 1000 m hohe Berge rahmen malerisch das weite Tal ein. Es ist von einem dichten Netz von Spazier- und Wanderwegen umgeben. Ein Ort der Ruhe mit hohem Erholungswert abseits vom Alltagsgeschehen inmitten des Nationalparks Nordschwarzwald. Der Ort begeistert durch eine einzigartige Fülle und Vielfalt an möglichen Freizeitaktivitäten: neben Wandern auch Radfahren, Klettern, Schwimmen, Tennis, sowie Ski-Langlauf, Abfahrtski und Schneewandern im Winter. Fazit: Ein Wohnhaus mit „Alm-Feeling“ und unschlagbarer Wirtschaftlichkeit. Kaufpreisbasis: 380.000 Euro Kaufpreis Bauplatz: 40.000 Euro



Name	Tobias Weber-Buhre
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965