

**# 1-505, OTTERSWEIER: EXKL. UND
FREISTEHENDES WOHNHAUS MIT
INDIVIDUELLER AUSSTATTUNG. 7 ZIMMER.
245 M² WOHNFLÄCHE. 2 GARAGEN,
KAMINOFEN.**

Verkauf. 590.000 €



- Lage: D-77833 Ottersweier
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Exklusives, freistehendes Wohnhaus mit individueller Ausstattung. 7 Zimmer auf ca. 245 m² Wohnfläche. 380 m² Grundstück. 2 Garagen, Kaminofen. Ruhige Lage. Objektbeschreibung Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2000 auf einem ca. 389 m² großen Baugrundstück in massiver Bauweise errichtet. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Obst-Wiesen und ebenso von hochwertigen Immobilien in ähnlicher Bauweise. Haus und Grundstück sind optimal besonnt und bieten neben dem geschmackvoll angelegten, nicht einsehbaren Garten/Terrassenbereich genügend Platz. Das Einfamilienhaus überzeugt durch die offen gestalteten und hochwertig ausgestatteten Wohnräume. So verschmelzen der Küchen-Wohn- und Wintergartenbereich zu einem einmaligen Wohnensemble mit bester Wohnatmosphäre und viel Freizeitwert. Diese Eindrücke wiederholen sich in der oberen Wohnebene aufgrund des großzügig angelegten Tageslichtbadezimmers mit Badewanne und bodengleicher Dusche sowie der idealen Raumaufteilung von Schlafzimmern und Ankleideraum. Hinzu kommt die offene Balkenkonstruktion, die ein besonderes Ambiente vermittelt. Im Untergeschoss ist eine Einliegerwohnung ca. 37,5 m² bautechnisch vorbereitet und kann ausgebaut werden. Die Garagen haben noch Ablagemöglichkeiten im Dachboden. Ausstattung Wohnfläche ca. 245 m². Nutzfläche mit 2 Garagen ca. 50 m². Fußbodenheizung auf allen Etagen. Kaminofen. Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche und Wärmebank. Gäste-WC. Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner. 2 Terrassen, Wintergarten, 2 Balkone (Süden und Osten), Vollunterkellerung. 3 Bäder und 4 Toiletten im Haus. Bodenbeläge- Fliesen und Laminat. Kunststofffenster in Weiß. Öl-Zentralheizung (2000 L Öltanks.) Photovoltaik-Anlage (Strom wird direkt mit dem Hausstrom verrechnet, ca. 60 Euro/Monat Stromkosten) Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 172 kWh/m²a Baujahr Anlagentechnik: 2000 Lage Dieses freistehende und sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und sehr naturverbundenen Wohnlage von Ottersweier. Sehr gute Anbindung zu den Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Kommune Ottersweier ist bekannt für ihre ideale Lage zwischen den großen Kreisstädten Bühl und Achern. Ottersweier befindet sich direkt am Fuße des Schwarzwaldes südlich von Baden-Baden und Bühl. Auch langfristig gehört diese Region zu den begehrtesten Standorten Deutschlands - sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch aufgrund der unzähligen Angebote im Bereich von Kultur, Bildung und Freizeit. Die Region ist infrastrukturell durch Bundesstraße, Bahnhöfe und Autobahn sowie dem Baden-Airpark mit seinen täglichen nationalen und internationalen Flugverbindungen hervorragend angebunden. Diese Tatsache sorgt langfristig

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 7
Bad : 3

FLÄCHEN:

Nutzfläche in m² : 245

für einen kontinuierlichen Zuzug einer gut gestellten Bevölkerungsschicht und die Ansiedlung neuer und innovativer Gewerbebetriebe auf den dafür ausgewiesenen Gewerbeflächen. Nur einige Merkmale, die das Wohnen von morgen hier auszeichnen und Wohneigentum zukunftssicher machen. Fazit: Das perfekte Einfamilienhaus für Käufer die den Aufwand des Selberbauens umgehen möchten. Kaufpreis: 590.000 Euro Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



Name	Reiner Schumacher
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07223 944120
Mobil	01525 4025586