

Bonndorf im Schwarzwald

# Reiheneckhaus mit Platz für die Familie und Ruhe im schönen, großen Garten - in Bonndorf i.S.

Objektnummer: 25060009

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 703 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25060009                           |
| Wohnfläche   | ca. 171 m²                         |
| Dachform     | Satteldach                         |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 4                                  |
| Badezimmer   | 3                                  |
| Baujahr      | 1983                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 12000<br>EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 395.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                       | Reiheneckhaus                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2005                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Kamin, Einbauküche                                                                    |

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 91.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 25.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1983              |

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1983 präsentiert sich als attraktives Zuhause für Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Lage schätzen. Auf einer Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 5 Zimmer und insgesamt drei Badezimmer, bietet das Haus ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Das etwa 703 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Freizeitnutzung. Zudem verfügt das Erdgeschoss über eine große Terrasse und das Obergeschoss über einen Balkon für weiteren Freiraum.

Der zentrale Wohnbereich im Erdgeschoss umfasst ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit einem Kaminofen, der in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Auf dieser Etage steht ein kleines Bad zur Verfügung, das Komfort und Flexibilität bietet, insbesondere für Gäste oder größere Familien.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Badezimmer. Weiter befand sich auf dieser Etage eine Küche, welche zuletzt als Büroraum genutzt wurde.

Das Dachgeschoss rundet das Platzangebot ab und wurde zu einem weiteren großen Zimmer ausgebaut – hier finden Sie außerdem ein drittes kleines Bad.

Das Haus ist sofort bezugsfrei. Es sind einige Renovierungsarbeiten notwendig, um es auf den neuesten Stand zu bringen - dies schafft Ihnen die Chance, individuelle Anpassungen vorzunehmen und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Haus wurde 2012 mit einem neuen Wärmeerzeuger ausgestattet und verfügt über eine Öl-Zentralheizung sowie eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Die Fenster sind aus Holz-Isolierglas.

Zur Ausstattung zählen weiterhin Abstellflächen im Keller sowie ein Hobbyraum. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt – dank großem Hof und einer Einzelgarage.

Dieses Reiheneckhaus vereint eine praktische Wohnraumgestaltung, naturnahes Wohnen und eine ruhige Lage – die optimale Basis für ein harmonisches Familienleben oder dem Wunsch, das Home-Office im Zuhause mitzuorganisieren.

Zudem ist es dank der Raumaufteilung über die Etagen gut als Mehrgenerationenhaus geeignet. Die 3 Etagen sind alle in sich geschlossen und verfügen über ein Bad und die Möglichkeit der Installation einer Küche.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Ausstattung und Details

- \* Einfamilienhaus - auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar
- \* Baujahr 1983
- \* Massivbauweise
- \* ca. 171 m² Wohnfläche auf 5 Zimmer verteilt
- \* Öl-Zentralheizung
- \* Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- \* Holz-Isolierglasfenster
- \* Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- \* Einbauküche mit Backofen, Gas-Herd, Kühlschrank und Spülmaschine
- \* offener Wohn- und Essbereich, mit Kaminofen in Essecke
- \* Renovierungsbedarf
- \* großes Grundstück mit 703 m² Fläche
- \* Hoffläche vor dem Haus
- \* Einzelgarage
- \* Bezugsfrei ab sofort

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Alles zum Standort

Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Straße sorgt dafür, dass Sie den Alltagstrubel hinter sich lassen können, ohne auf eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel verzichten zu müssen.

Bonndorf im Schwarzwald liegt auf rund 800 m Höhe im Landkreis Waldshut und verbindet idyllisches Schwarzwaldflair mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote sind direkt vor Ort. Naturfreunde schätzen die Nähe zur Wutachschlucht, zum Schluchsee und Titisee, während Freiburg, der Bodensee und die Schweiz schnell erreichbar sind.

So bietet Bonndorf ideale Wohnqualität für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25060009 - 79848 Bonndorf im Schwarzwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)