

Braun

Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de

www.braun-immobilien-vs.de

Tel: 07720-973722



Stilvolle und charmante
1-2 Familien-Doppelhaushälfte in ruhiger und
naturverbundener Wohnlage von
St. Georgen

Objektnummer	4-7332
Anschrift	Bergstraße 13 78112 St. Georgen im Schwarzwald Deutschland
Baujahr	1957
Wohnfläche	130,00 m ²
Zimmeranzahl	5,5
Kaufpreis	272.000,00 €
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt



OBJEKTDESCHEIBUNG

Grün eingebettet und von der Sonne verwöhnt, erwartet Sie hier eine 1–2 Familien-Doppelhaushälfte in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von St. Georgen, in einer Sackgasse gelegen. Das Hang-Grundstück, mit Fernblick, bietet Ihnen mit 438 m² Grundstücksfläche gemütliche Nischen und Räume, um das Leben im Wohnhaus und im Garten so richtig genießen zu können. Hier haben Sie die Verbindung zwischen naturverbundenen und praktischem Wohnen. Freiraum und Lebensqualität für die ganze Familie beginnt hier!

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 130 m², verteilt auf 4 Etagen und 5,5 Zimmer, erleben Sie in diesem Anwesen ein behagliches und praktisches Raum- und Platzangebot mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus empfängt Sie sogleich im Gartengeschoss mit einem Eingangsbereich, welcher Sie in eine geräumige Diele führt. Von hier aus gelangen Sie zum einen in ein ausgebautes Zimmer, in die Waschküche sowie in zwei weitere Kellerräume. Zum anderen erreichen Sie geradewegs das Treppenhaus, welches Sie ein Stock höher zu einem zweiten Hintereingang sowie in das Erdgeschoss führt.

Auf dieser Etage erschließen sich über einen Flur alle weiteren Räume, wie eine Küche, ein Badezimmer sowie ein von der Sonne verwöhntes großes Wohn-/Esszimmer, das Sie auf einen Südbalkon geleitet. Dieser Freisitz verspricht Ihnen einen tollen Fernblick und lädt Sie zum Verweilen und Erholen ein.

Das Obergeschoss präsentiert sich vornehmlich mit einem identischen Grundriss wie das Erdgeschoss. Jedoch ist das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer separat abgetrennt und nicht durch eine Zimmeröffnung miteinander verbunden.

Für weiteres Wohnvergnügen sorgt im Dachgeschoss ein weiteres ausgebautes geräumiges Zimmer. Über dies befindet sich nebenan die Bühne.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Wohnhauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 1997). Ein zusätzlicher Kaminofen kann bei Bedarf wieder Instand gesetzt werden, der Ihnen in den Wintermonaten zusätzlich eine behagliche Wohnatmosphäre verspricht.

In der Vergangenheit wurden fortlaufende liebevoll diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich des Wohnhauses durchgeführt, insbesondere:

- Einbau neuer Kunststoff-Isolierfenster (ca. Ende 90-iger Jahre)
- Einbau einer neuen Heizungsanlage (ca. 1997)
- Modernisierung Badezimmer im Erdgeschoss (ca. 1997)
- Kaminsanierung (ca. 1999)
- Malerarbeiten Fassade und Balkongeländer (ca. 2013)
- Erneuerung Außentreppe (ca. 2016)
- Balkonbelagsarbeiten (ca. 2020)

u. v. m.

Dennoch müssen diverse Renovierungen bzw. Modernisierungen im Innen- und Außenbereich vorgenommen werden, um den heutigen Anforderungen an Optik und Technik zu genügen.

Eine Einzelgarage runden dieses charmante Immobilienangebot ab. Ihre Ansprüche an ein familiengerechtes und praktisches Wohnen werden mit diesem Anwesen in jeder Hinsicht erfüllt.

ECKDATEN

Objektart	Wohnhaus
Kategorie	1-2 Familien-Doppelhaushälfte
Baujahr	1957
Wohnfläche (ca.)	130,00 m ²
Grundstückgröße	438 m ²
Zimmer	5,5
Objektzustand	Renovierungs-/Modernisierungsbedürftig
Garage	Einzelgarage
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Energiebedarf	350,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	20.09.2022
Energieausweis gültig bis	19.09.2032
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

LAGEBESCHREIBUNG

Die Stadtrandlage lädt zur Naherholung ein. Die 1-Familien-Doppelhaushälfte befindet sich in einem beliebten Wohngebiet von St. Georgen und liegt zudem in einer Sackgasse.

St. Georgen im Schwarzwald ist eine Stadt im südlichen Schwarzwald von Baden-Württemberg und liegt ca. auf 800 bis 1000 Meter, unweit an der A 81 und an der Schwarzwaldbahn Konstanz-Offenburg gelegen. Nach Villingen-Schwenningen und Donaueschingen ist St. Georgen die drittgrößte Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis.

Die sonnige Bergstadt liegt wunderschön im Schwarzwald und hat mit ihren insgesamt 5 Ortsteilen ca. 13.100 Einwohner. Hier treffen sich eine wunderschöne, ursprüngliche Natur und Hochtechnologie. Familienfreundliche Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen laden überdies im staatlich anerkannten Erholungsort zum Verweilen ein. St. Georgen bietet viele Freizeitmöglichkeiten, auch für den Wintersport ist hier gesorgt.

Zudem können von der zentralen Lage aus Ausflugsziele im Schwarzwald, der nahe gelegenen Schweiz, am Bodensee oder im Elsass als Tagesausflüge gut erreicht werden.

Kindergärten, eine Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium sind in St. Georgen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ebenfalls vor Ort. Die Infrastruktur sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut.

AUFTEILUNG

Kellergeschoss:

- Hauseingang mit Windfang
- Diele/Flur
- ausgebauter Raum
- Waschküche
- zwei Kellerräume
- Treppenhaus

Erdgeschoss:

- Hauseingang
- Treppenhaus
- Flur
- Küche
- Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf einen Balkon
- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und WC.

Obergeschoss

- Flur/Diele
- Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und WC.

Dachgeschoss

- Treppenhaus
- Flur
- ausgebauter Raum
- Bühne /Dachboden.

Extras:

- Einzelgarage
- sonnenverwöhnter Garten
- voll unterkellert, inkl. einem ausgebauten Raum im Gartengeschoss
- zusätzlicher Kaminofen
- Zwei Hauseingänge (Gartengeschoss und Erdgeschoss)
- Ruhige naturverbundene Wohnlage.

SONSTIGES

Kaufpreis: 272.000,00 €

Zimmer: 5,5

Wohnfläche: ca. 130 m²

Baujahr: 1957

Bezug: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

Sonstiges: Einzelgarage, sonnenverwöhnter Garten, voll unterkellert - inkl. einem ausgebauten Zimmer im Gartengeschoss, zusätzlicher Kaminofen, Zwei Hauseingänge (Gartengeschoss und Erdgeschoss), Ruhige naturverbundene Wohnlage.

Endenergiebedarf: Ein Energieausweis wird derzeit erstellt und in kürze nachgereicht.

Provision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

Referenznummer: 4-7332

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: braun-immobilien-vs.de

Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird von Braun Immobilien nicht übernommen.

Braun Immobilien natürlich auch auf Facebook und Instagram! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook oder Instagram eingeben und „gefällt mir“ drücken bzw. uns abonnieren. Alle neuen Objekte werden dort gepostet. So bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand.

IMPRESSSIONEN



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



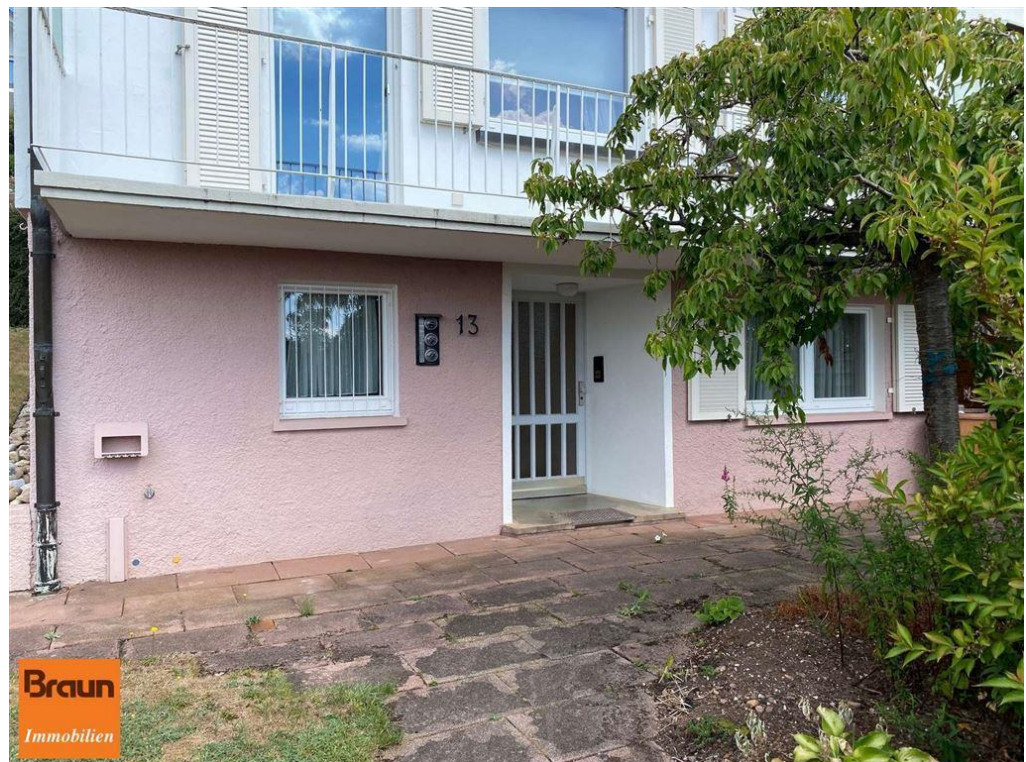
1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



1-2 Familien-Doppelhaushälfte, St. Georgen, 4-7362



Wohn-/Esszimmer Erdgeschoss



Wohn-/Esszimmer Erdgeschoss



Wohn-/Esszimmer Erdgeschoss



Wohn-/Esszimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



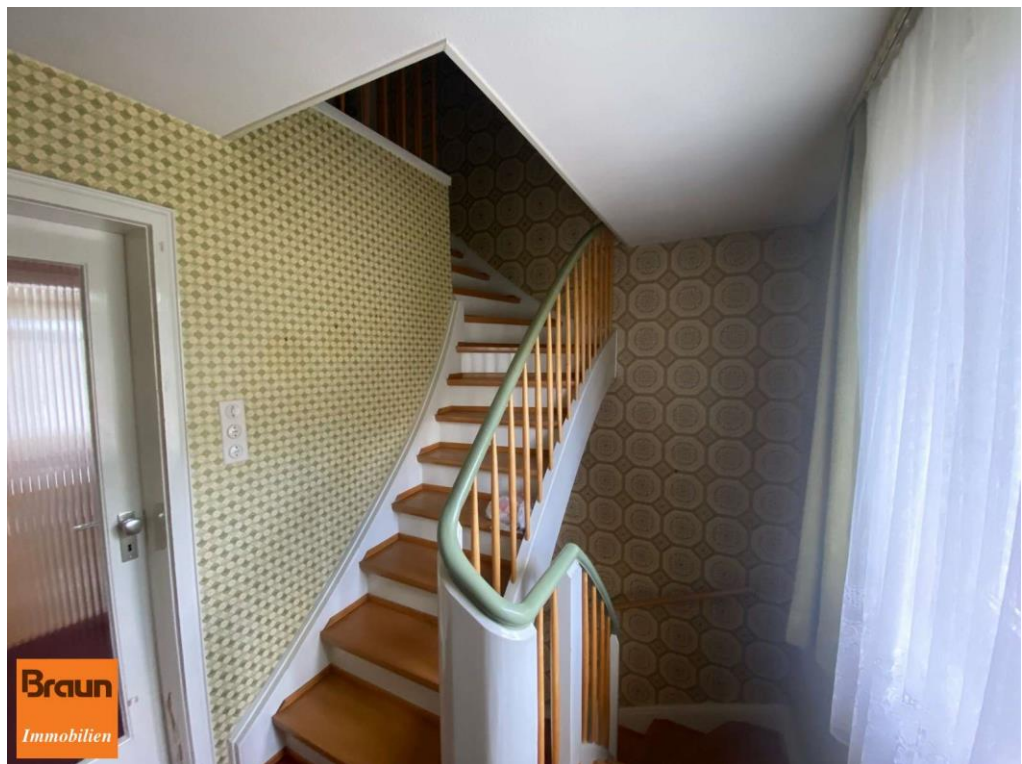
Flur Erdgeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Treppenhaus OG in das DG



Ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss



Ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss

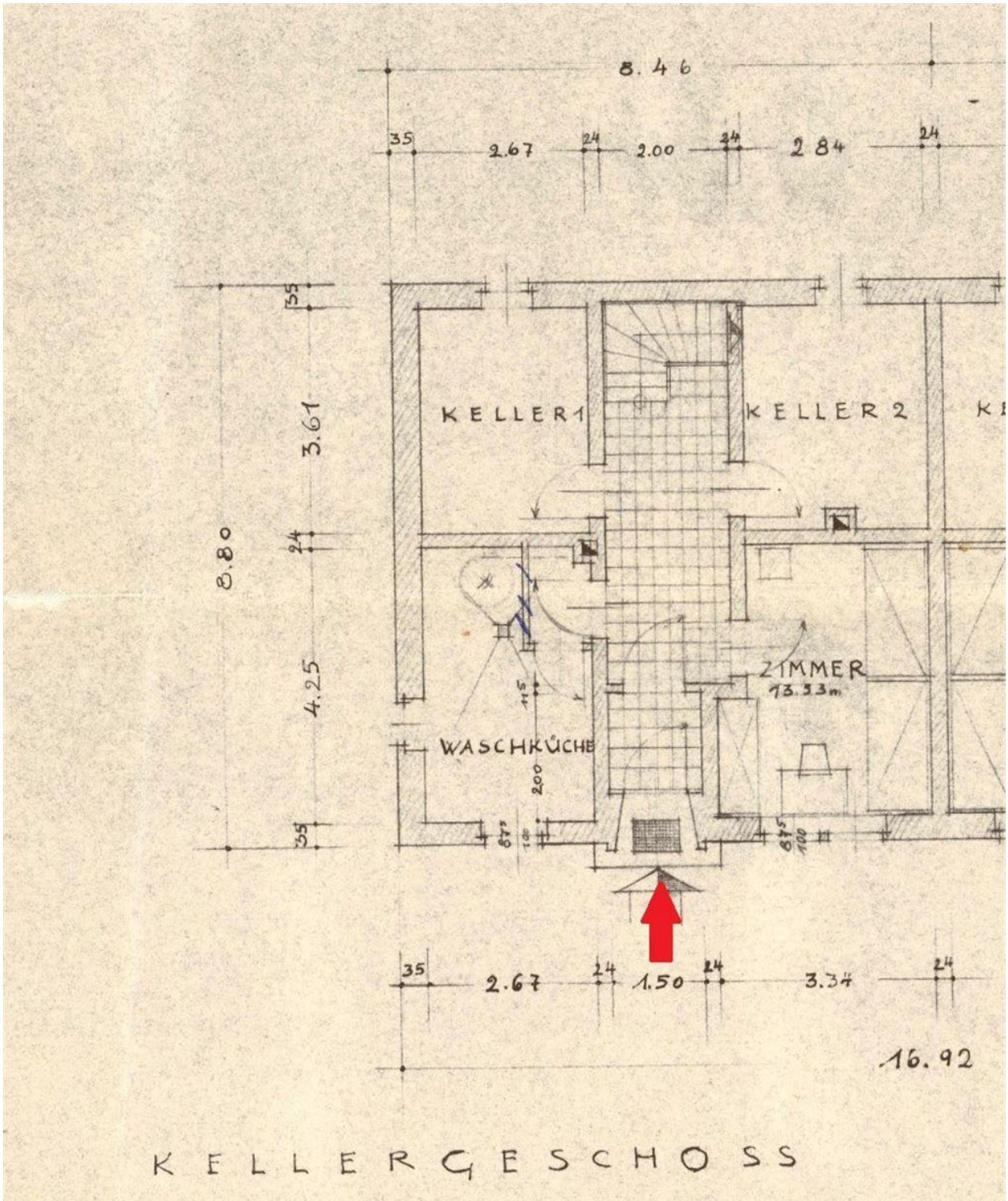


Gartengeschoss Flur/Diele

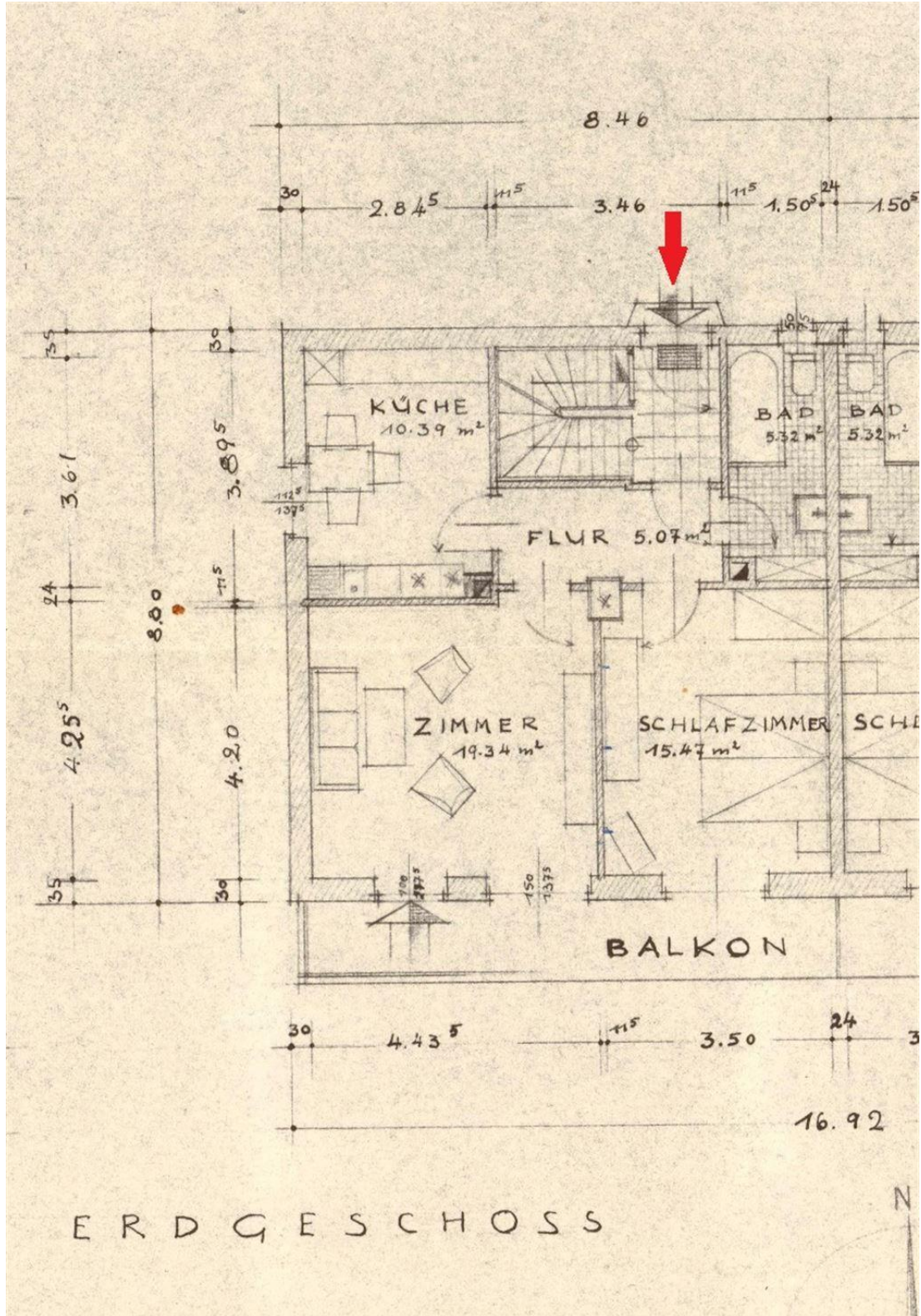


Ausgebautes Zimmer Gartengeschoss

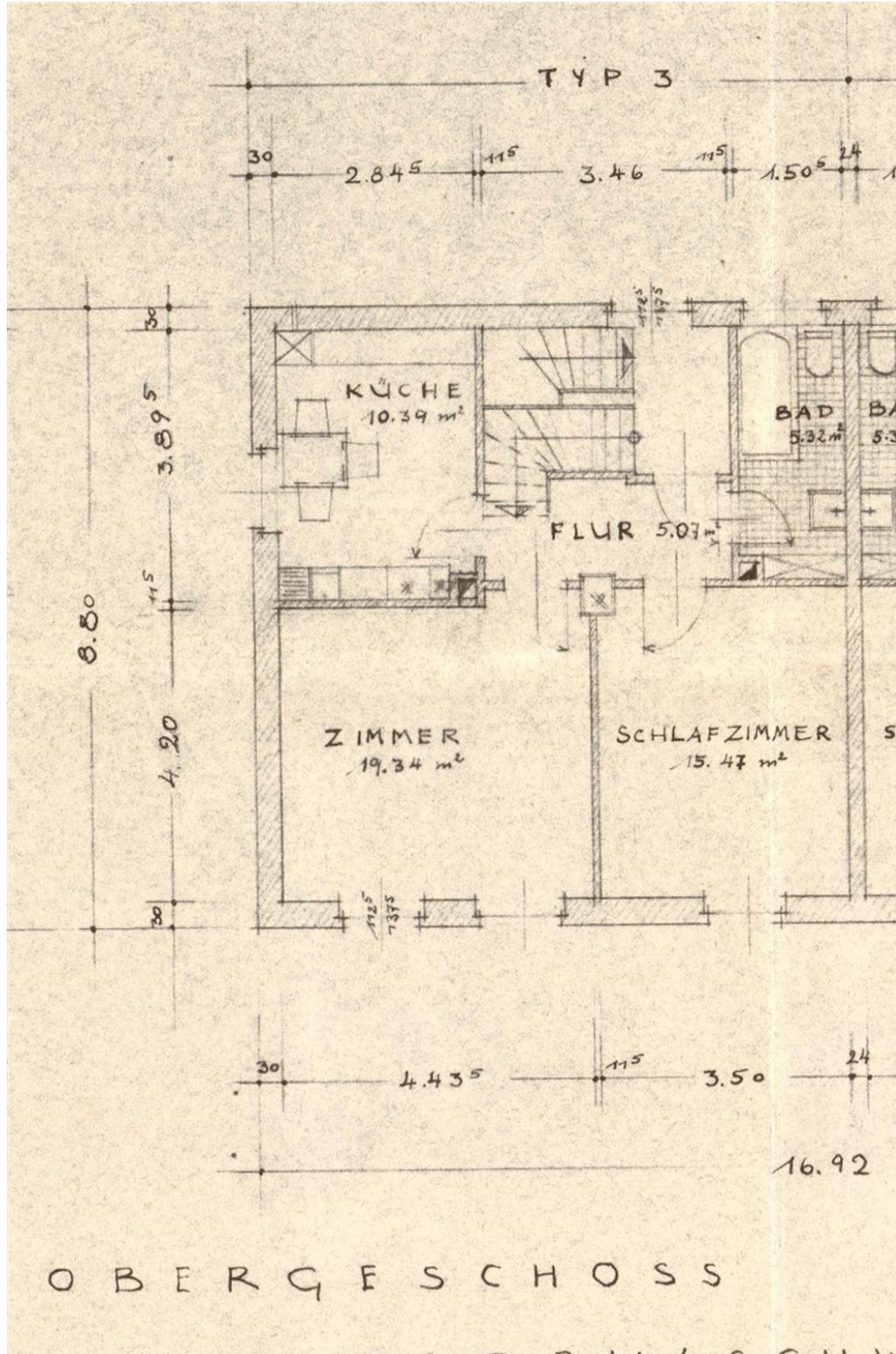
GRUNDRISSSE



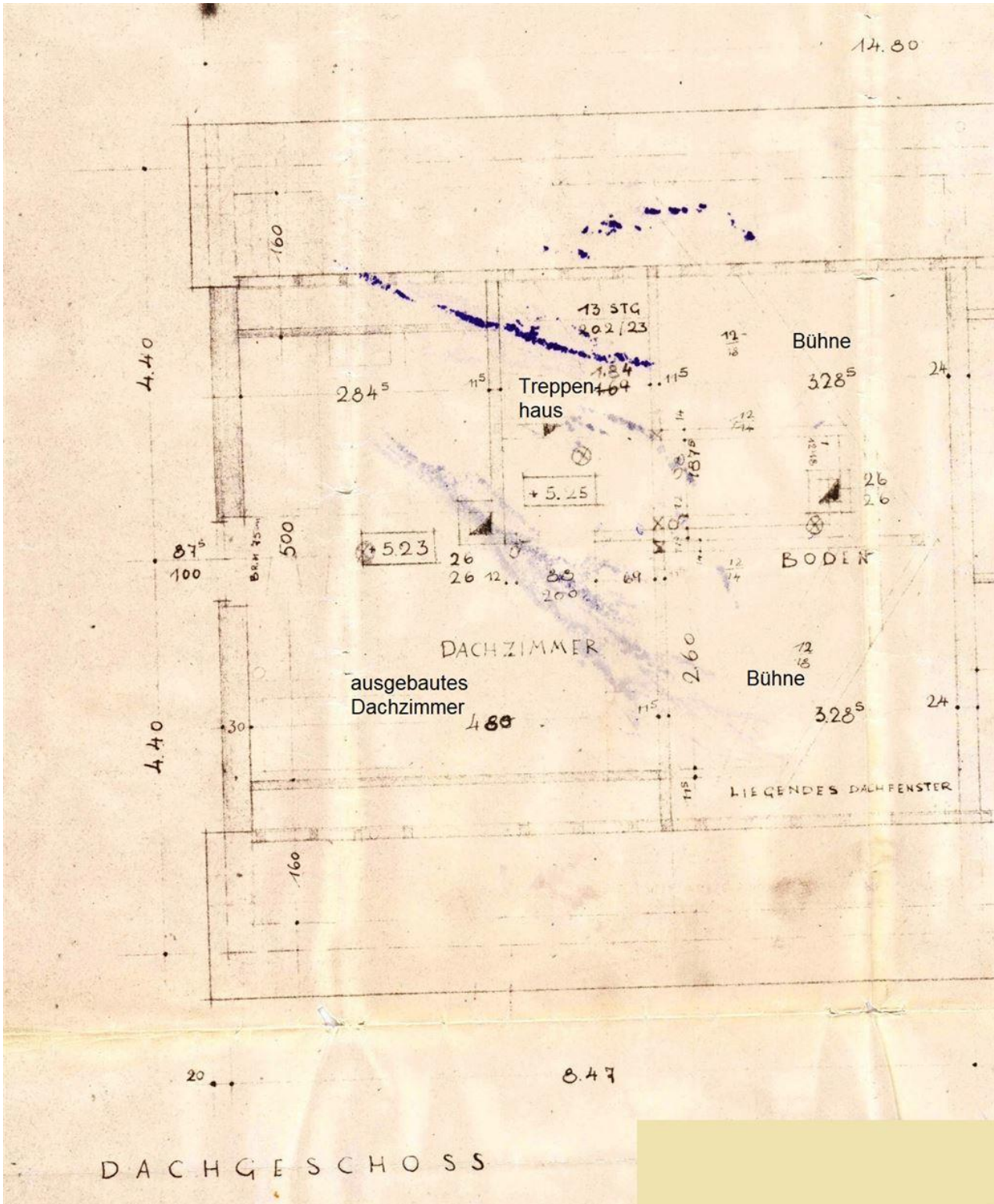
Plan_KG



Plan_EG



Plan_OG



Plan_DG



Kerstin Braun
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Dipl. Sachverständige (DIA)
Kauffrau in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Braun Immobilien

Telefon: 07720 973722

Mobil: 0179-3960726

Steinkirchring 52

78056 Villingen-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de www.braun-immobilien-vs.de