

Braun

Immobilien

Attraktives 1-2 Familienwohnhaus in ruhiger, naturnaher Wohnlage von St. Georgen

Objekt: BI-174-26 • 78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
310.000,00 €



Braun

Immobilien

Braun Immobilien • Steinkirchring 52 • 78056 VS-Schwenningen
Telefon: +49 7720973722

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de • Internet: <http://www.braun-immobilien-vs.de>

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-174-26
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Belchenweg
Hausnummer	11
PLZ	78112
Ort	Sankt Georgen im Schwarzwald
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 406 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1976
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	314,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.01.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1976
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis	310.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Beschreibung

Eingebettet in die grüne Umgebung des Schwarzwaldes präsentiert sich dieses 1-2 Familienwohnhaus im ruhiger, leicht erhöhter Lage im Wohngebiet Rupertsberg von St. Georgen. Die gewachsene Wohnstruktur schafft ein harmonisches Umfeld, in dem sich Naturnähe und Stadtnähe in ausgewogener Weise verbinden und der Immobilie einen besonderen Wohnwert verleihen.

Das 1976 in Massivbauweise errichtete Haus, als Teil einer Kettenhausbebauung, besticht durch seinen besonderen, nicht alltäglichen Grundriss sowie eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Lichtdurchflutete Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus. Das Haus kann sowohl vollständig als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden als auch in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden. Über ein räumlich getrenntes Treppenhaus kann die Wohneinheit im Dachgeschoss mit geringfügigem baulichen Aufwand als eigenständige Einheit genutzt werden.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 150 m² zuzüglich einer Grundfläche von ca. 28 m² für einen ausgebauten Nebenraum im Dachgeschoss bietet die Immobilie hierfür ideale Voraussetzungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche und direktem Zugang zum sonnenverwöhnten Garten sowie zur Garage.

Im Dachgeschoss stehen 2 weitere Zimmer nebst Flur, Badezimmer und abgeschlossener Küche mit ca. 44 m² Wohnfläche zur Verfügung. Zusätzlich beinhaltet das Dachgeschoss einen beheizbaren, ausgebauten geräumigen Nebenraum mit ca. 28 m² Grundfläche zur flexiblen Nutzung.

Das Kellergeschoss ist ebenfalls über die Treppenhausanlage für beide Wohneinheiten zugänglich und bietet vielseitig nutzbare Kellerräume zur individuellen Verwendung.

Das Grundstück umfasst ca. 406 m² und profitiert von einer sonnigen Südausrichtung, die für ein helles und angenehmes Wohnklima sowie eine besonders harmonische Gartenatmosphäre sorgt.

Zur Immobilie gehört zudem eine direkt an das Wohnhaus angebaute, individuelle gestaltete Einzelgarage in Massivbauweise.

Insgesamt vereint das Haus ruhiges, naturverbundenes Wohnen mit guter infrastruktureller Anbindung und bietet damit ein harmonisches Zuhause mit hoher Lebensqualität und besonderem Wohlgefühlcharakter.



Raumaufteilung im Überblick

Untergeschoss:

- Treppenhauanlage zur Erschließung aller Ebenen (Untergeschoss bis Dachgeschoss)
- Vorplatz als zentraler Verbindungsbereich
- 3 Kellerräume zur praktischen Lager- und Abstellnutzung
- Heizungsraum
- weiterer Flur als verbindende Verkehrsfläche
- Waschküche
- Hobbyraum für vielfältige Verwendung.

Erdgeschoss:

- Windfang, einladender und geschützter Eingangsbereich
- Treppenhauanlage zur Erschließung aller Ebenen (Untergeschoss bis Dachgeschoss)

Wohnen Erdgeschoss:

- geräumige, offen gehaltene Diele zum Essbereich hin, mit Zugang in den Garten
- Helles, großzügiges Wohn-/Esszimmer mit weiterem Zugang zum Garten
- Abgeschlossene funktional gut geschnittene Küche
- Flur als zentrales Verbindungselement zu weiteren Wohnräumen
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC
- 1 Zimmer, flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Schlafzimmer als ruhiger, geräumiger Rückzugsort mit Ausgang in den Garten

Dachgeschoss:

- Treppenhauanlage zur Erschließung aller Ebenen (Untergeschoss bis Dachgeschoss)

Wohnen Dachgeschoss

- Flur als zentrales Verbindungselement in alle Räume
- Schlafzimmer, ruhiger Rückzugsort
- Wohnzimmer, ideal zum Verweilen
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Abgeschlossene Küche, funktional und gut geschnitten
- Beheizbarer, großzügiger ausgebauter Nebenraum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Dachspitz:

- Zugang über einen Ausziehleiter, geeignet als Abstellfläche



Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, leicht erhöhter Lage im Wohngebiet Rupertsberg am Stadtrand von St. Georgen, in einem gewachsenen Wohnumfeld, das Natur und Stadtnähe harmonisch verbindet.

St. Georgen im Schwarzwald ist eine Stadt im südlichen Schwarzwald von Baden-Württemberg und liegt ca. auf 800 bis 1000 Meter. Nach Villingen-Schwenningen, Donaueschingen und Bad Dürkheim ist St. Georgen die viertgrößte Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis.

Die sonnige Bergstadt liegt wunderschön im Schwarzwald und hat mit ihren insgesamt 5 Ortsteilen ca. 12.300 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.

Verkehsanbindungen:

Sankt Georgen im Schwarzwald ist über die nahegelegenen Bundesstraßen B33 und B27 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die B33 verbindet die Region in Richtung Offenburg sowie Villingen-Schwenningen und weiter zur A81. Die B27 stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung in Richtung Villingen-Schwenningen sowie Stuttgart dar. Die Autobahn A81 (Stuttgart-Singen) ist über die Anschlussstellen Villingen-Schwenningen oder Rottweil ebenfalls gut erreichbar und sorgt für eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Mehrere Buslinien mit zahlreichen Haltestellen im Stadtgebiet sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Zudem verfügt St. Georgen über einen eigenen Bahnhof an der Schwarzwaldbahn mit regelmäßigen Verbindungen u.a. in Richtung Offenburg, Villingen-Schwenningen und Konstanz.

Bildung/Betreuung:

St. Georgen im Schwarzwald präsentiert sich als familienfreundlicher Wohnstandort mit einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindergärten sowie ein breit gefächertes Schulangebot mit Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter Realschule und Gymnasium, gewährleisten eine umfassende Betreuung und kurze Wege.

Nahversorgung/Medizinische Versorgung:

Eine gute Nahversorgung ist durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet. Mehrere Super-



märkte sowie Einzelhandelsgeschäfte decken den täglichen Bedarf ab und ermöglichen kurze Wege. Ergänzt wird das Angebot durch regionale Anbieter und Fachgeschäfte, die eine attraktive Mischung aus Nahversorgung und lokalem Einkauf schaffen.

Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen vor Ort, die eine zuverlässige Gesundheitsversorgung sicherstellen.

Ausstattung

Gestaltungspotenzial:

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Dennoch sind Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich erforderlich, um Optik und Technik auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen. Die solide Bausubstanz schafft hierfür hervorragende Voraussetzungen für eine fachgerechte Modernisierung. Das Anwesen bietet nicht nur ein Zuhause, sondern eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Ob Gartenliebhaber oder Handwerker – hier können eigene Ideen verwirklicht und das Haus nach persönlichen Vorstellungen angepasst werden.

Ausstattung:

Diese Immobilie verfügt über eine Vielzahl an praktischen und komfortablen Ausstattungsmerkmalen, insbesondere:

Vielseitiger nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss:

Ideal für Freizeit oder einfach als zusätzlicher Nutz- oder Strauraum.

Fenster:

Das Wohnhaus ist mit Zweifach- Holz-Isolierfenstern ausgestattet, ergänzt vorwiegend durch Rollläden (teilweise auch elektrisch betrieben), was den Wohnkomfort erhöht.

Beheizung/Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 1993). Ergänzend befindet sich im Wohn- und Essbereich ein offener Kamin, der die Bereiche optisch voneinander absetzt. Das Erdgeschoss ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt und den Wohnkomfort begünstigt.

Einzelgarage:

Zur Immobilie gehört zudem eine direkt an das Wohnhaus angebaute, individuell gestaltete Einzelgarage in Massivbauweise. Diese verfügt über zwei praktische Zugänge. Zum einen besteht ein direkter Zugang in den Garten, zum anderen ermöglicht eine separate Tür neben dem Garagentor



von der Hofeinfahrt aus ein bequemes, direktes Betreten der Garage.

Außenbereich/Garten:

Von zwei Seiten durch die Gebäudestruktur des Wohnhauses eingefasst entsteht der Eindruck eines Innenhofes bzw. ein Atriumcharakter, der eine private Atmosphäre schafft. Eine zentral angelegte, gepflasterte Terrasse bildet den Mittelpunkt. Die Südausrichtung sorgt für eine sonnige, lichtdurchflutete Lage.

Im Eingangsbereich vor der Haustür sowie entlang der Straße fügt sich ein Grünstreifen mit Hecken-, Strauch- und Baumbestand harmonisch in die naturnahe Umgebung ein.

Die Kombination aus ruhiger Lage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Anbindung an die Infrastruktur macht dieses 1-2 Familienwohnhaus (Kettenhaus) zu einer seltenen Gelegenheit. Hier wohnen Sie idyllisch im Grünen und profitieren dennoch von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein Zuhause, das Lebensqualität, Ruhe und Wohnkomfort auf ideale Weise miteinander verbindet.

Sonstige Angaben

Kaufpreis: 310.000,00 €

Zimmer: 5,5 Zimmer + 1 geräumiger Nebenraum im DG

Grundstücksfläche: 406 m²

Wohnfläche: insgesamt ca. 150 m² + Nebenraum im DG mit ca. 28 m² Grundfläche

Baujahr: ca. 1976

Endenergiebedarf: 314,50 kWh/(m²*a)

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: BI-172-26

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.

Impressionen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



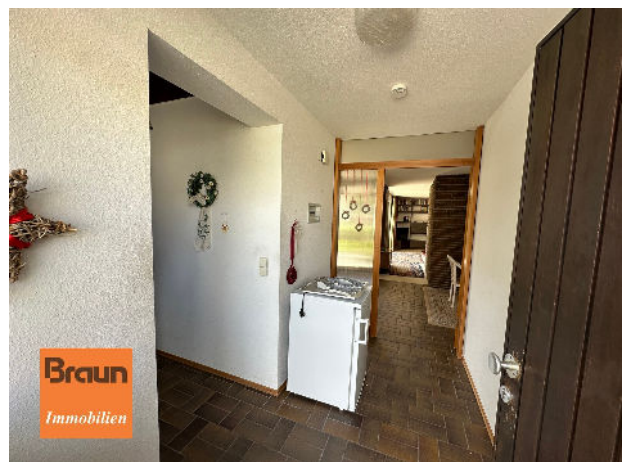
1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Familien-Haus, St. Georgen



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Windfang EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Diele EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Essen EG



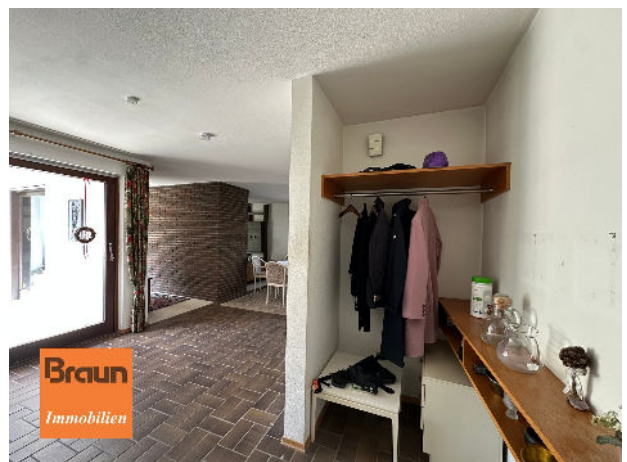
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Wohnen EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Wohnen EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Küche EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Garderobe EG



1-21-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Flur EG



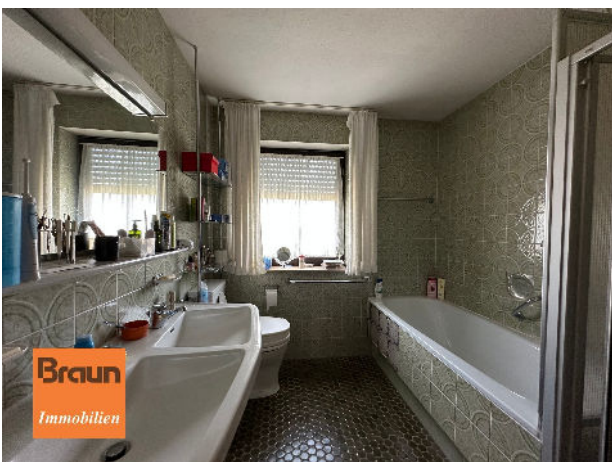
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Zimmer EG



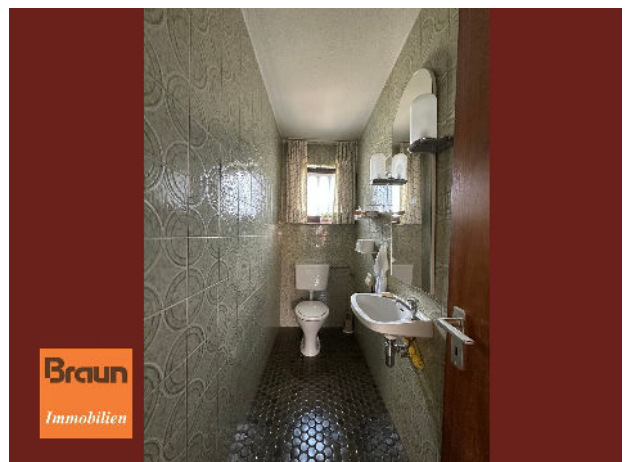
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Schlafen EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Schlafen EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Bad EG



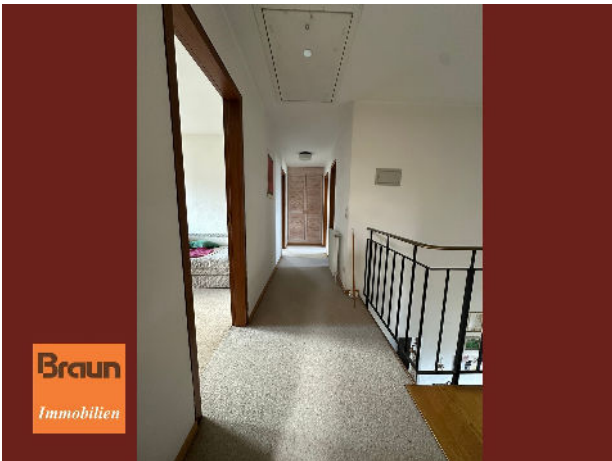
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Gäste-WC EG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Treppenhauseanlage



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Flur DG



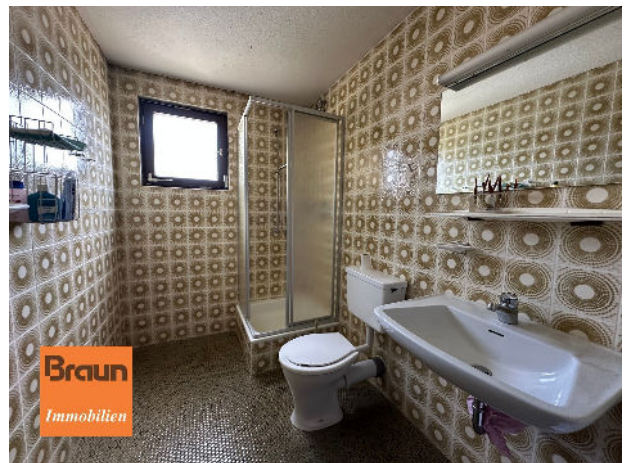
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Flur DG



1-2 Fam.Haus, St. Georgen, Schlafen DG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Wohnen DG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Bad DG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Nebenfläche DG



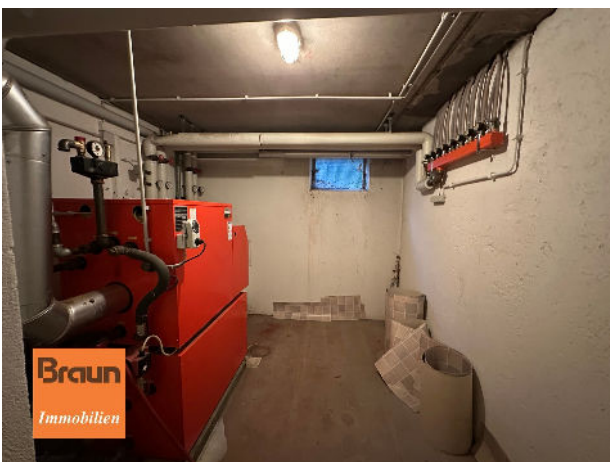
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Nebenfläche DG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Flur UG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Keller UG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Heizung UG



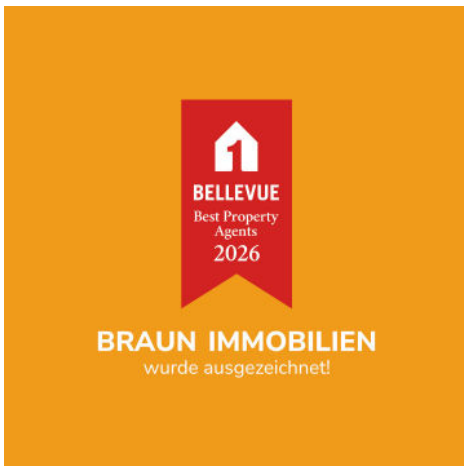
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Waschen UG



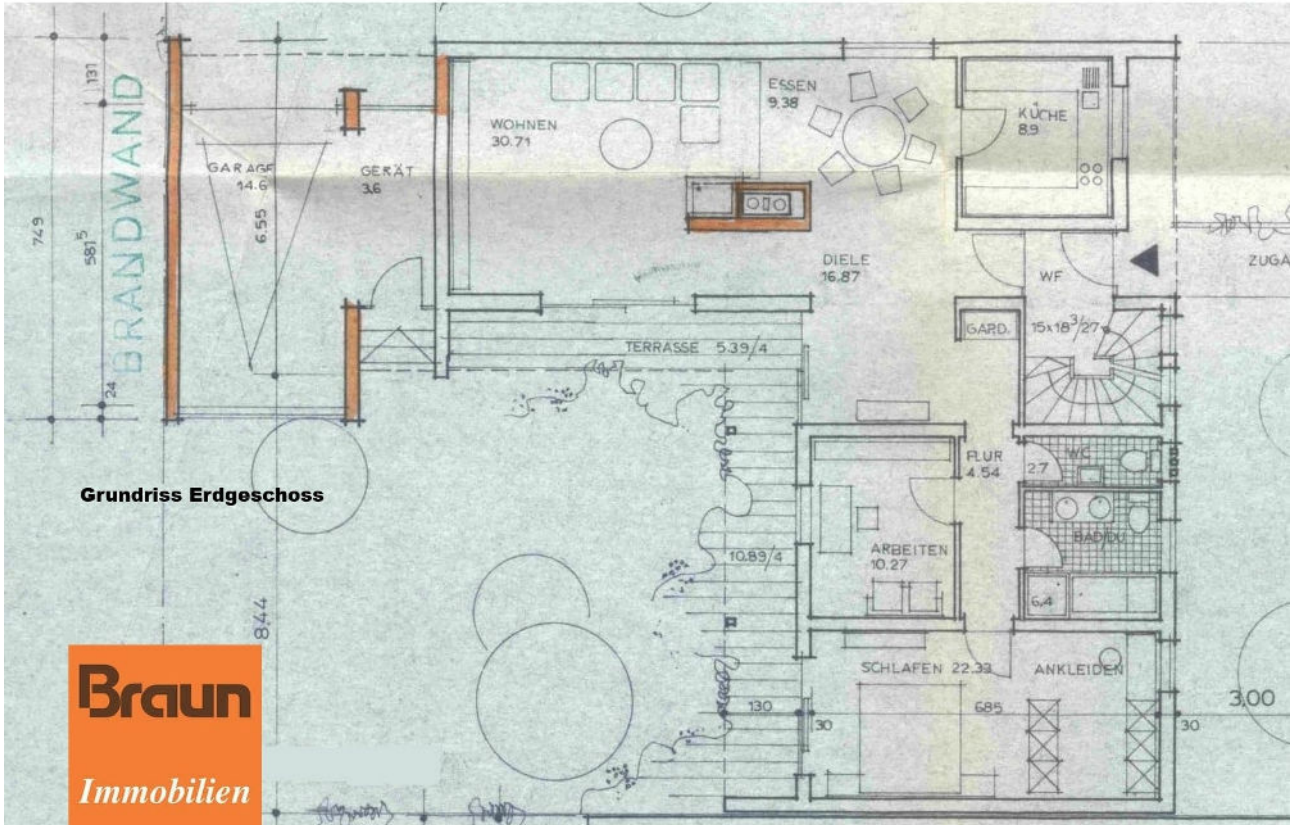
1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Hobbyraum UG



1-2 Fam.-Haus, St. Georgen, Hobbyraum UG



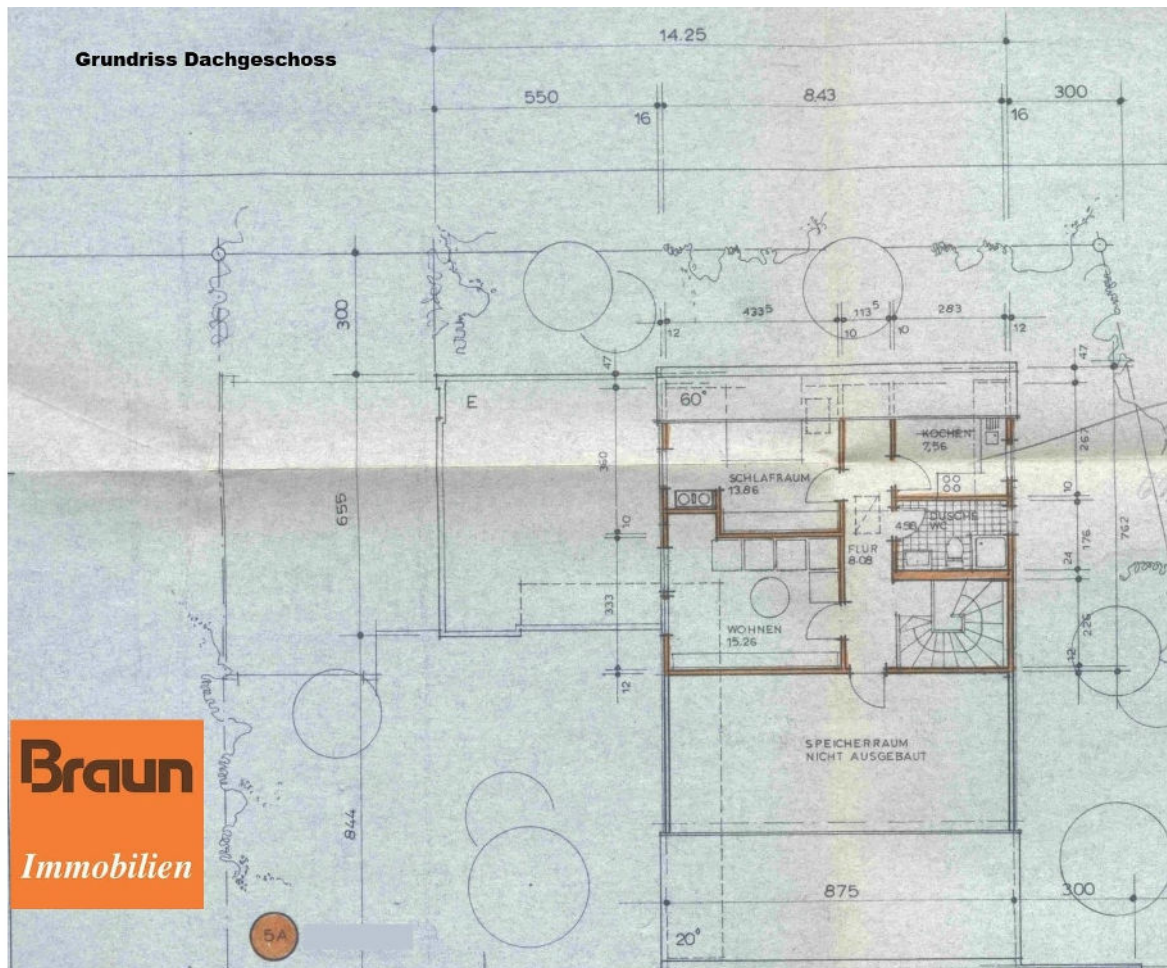
Bellevue-Auszeichnung-2026



Grundriss Erdgeschoss

Braun

Immobilien



Grundriss Dachgeschoss



Ihre Ansprechpartnerin



Kerstin Braun

Dipl. Betriebswirtin (BA)

Dipl. Sachverständige (DIA)

Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Steinkirchring 52

78056 Villingen-Schwenningen

Telefon: +49 7720 973722

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de