

Todtnau / Schlechtnau

# Charmantes Einfamilienhaus in Hanglage mit sonniger Südterrasse im Wiesental

CODICE OGGETTO: 24022073



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechttau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24022073	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 114 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1998	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage		

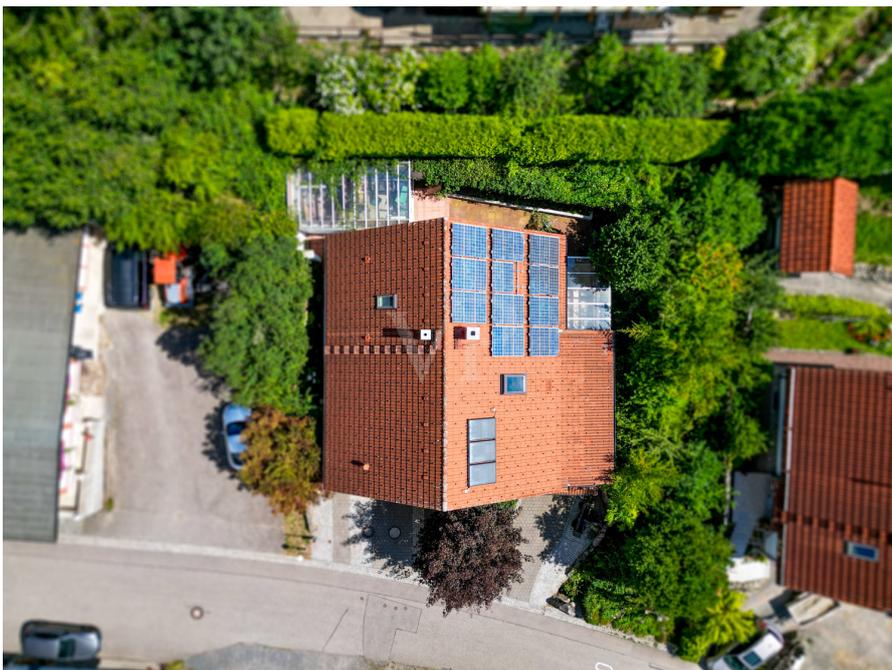
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.02.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

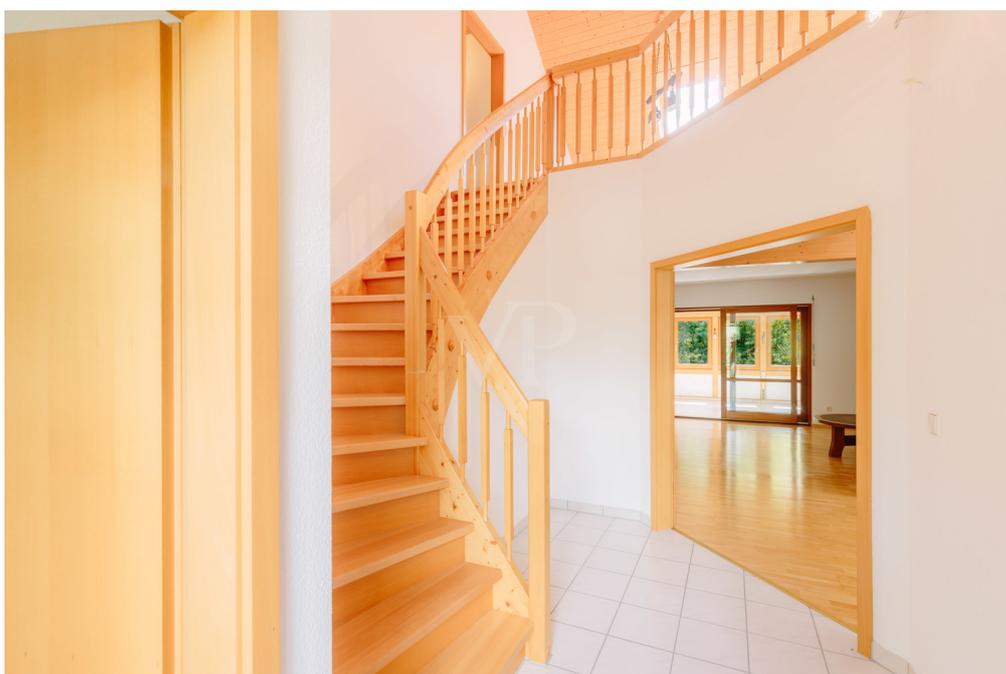
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



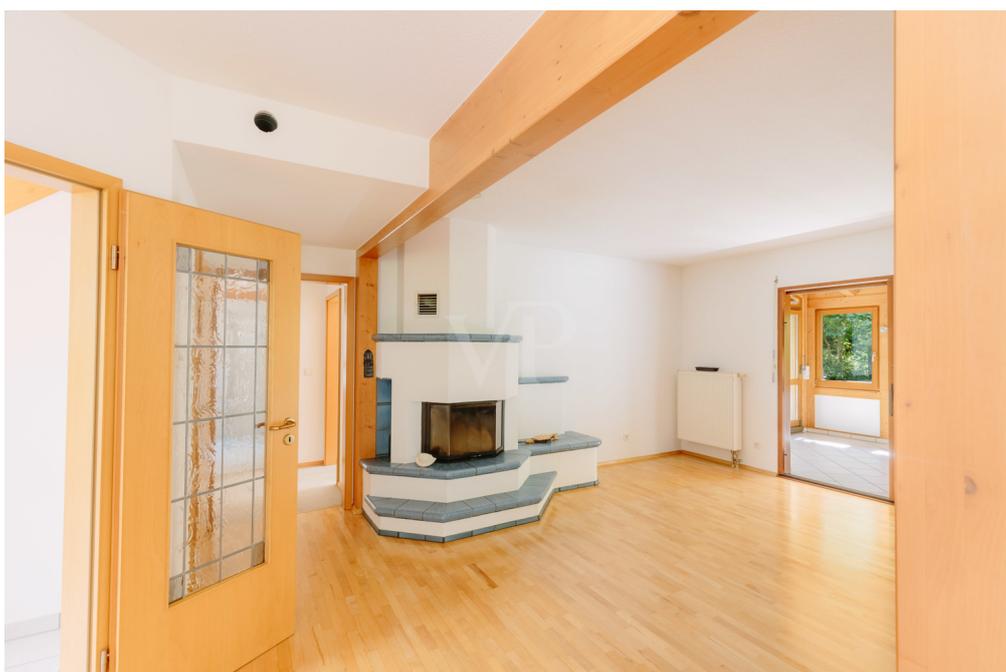
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



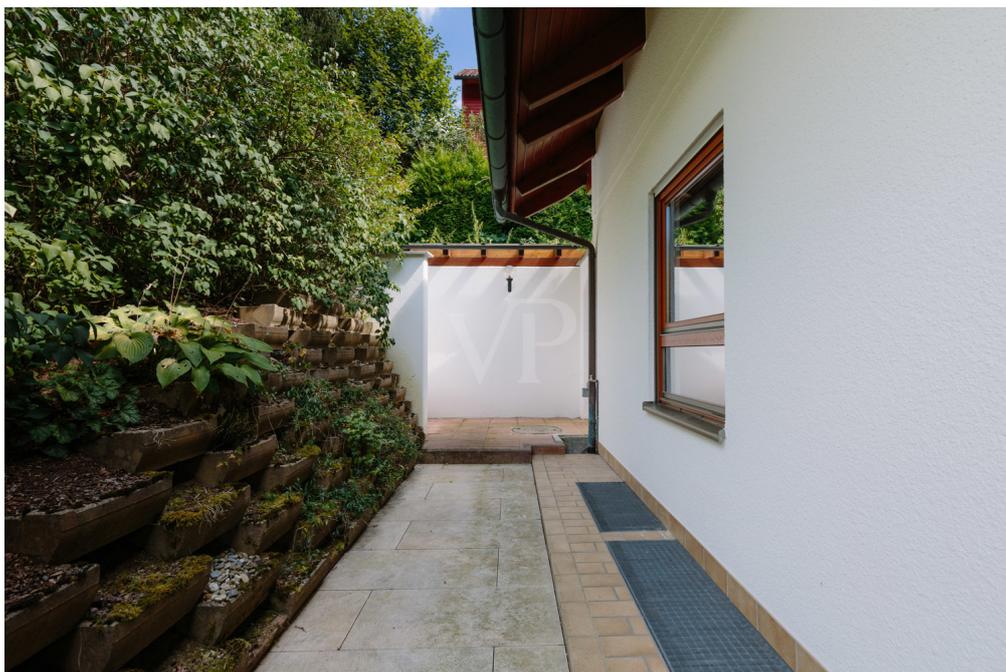
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



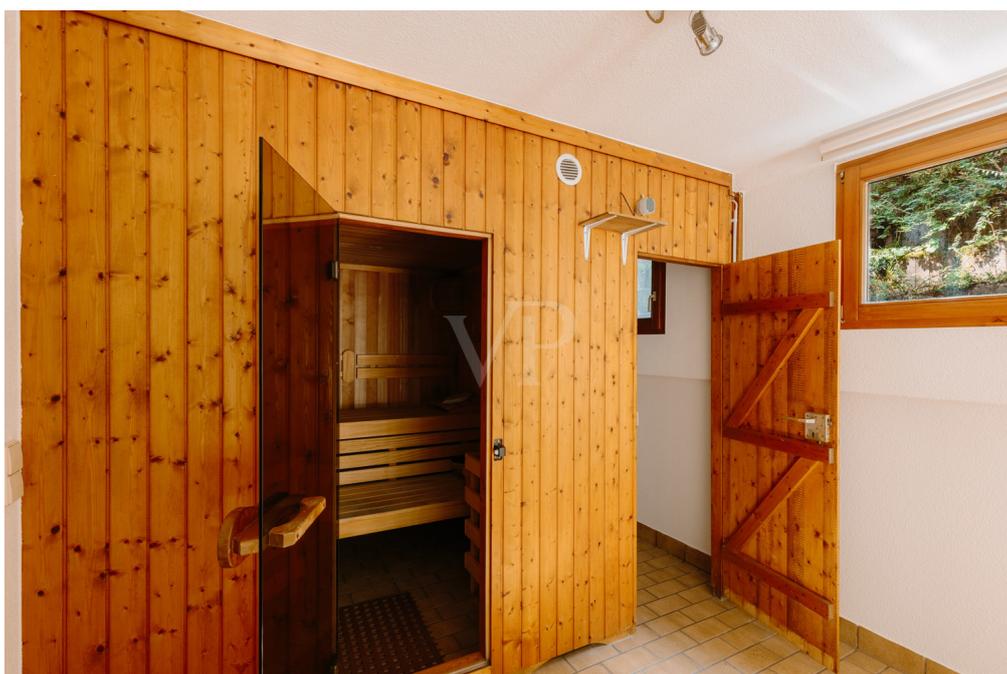
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



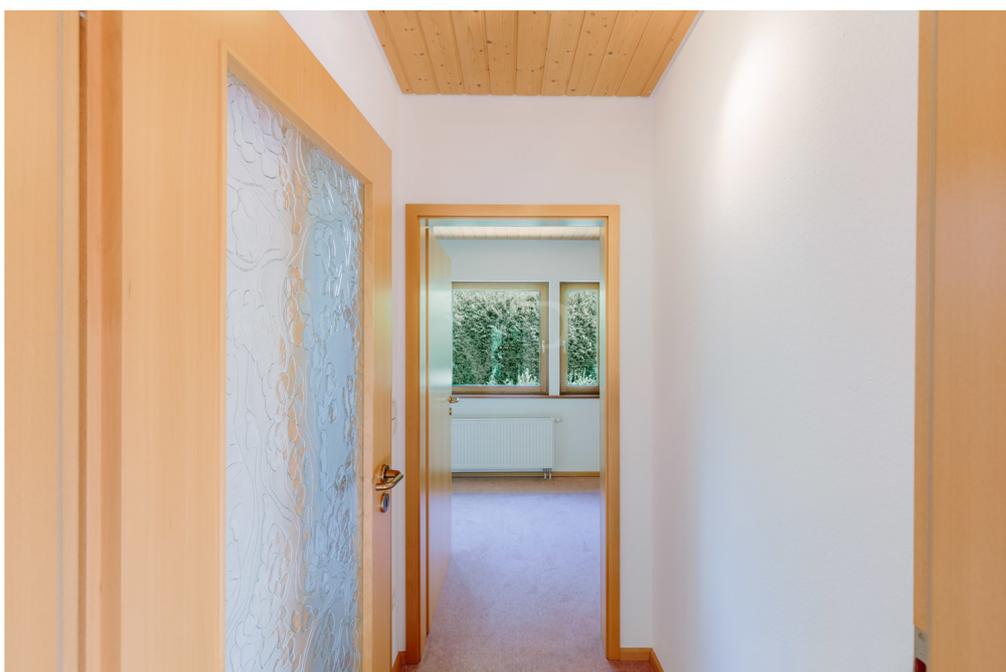
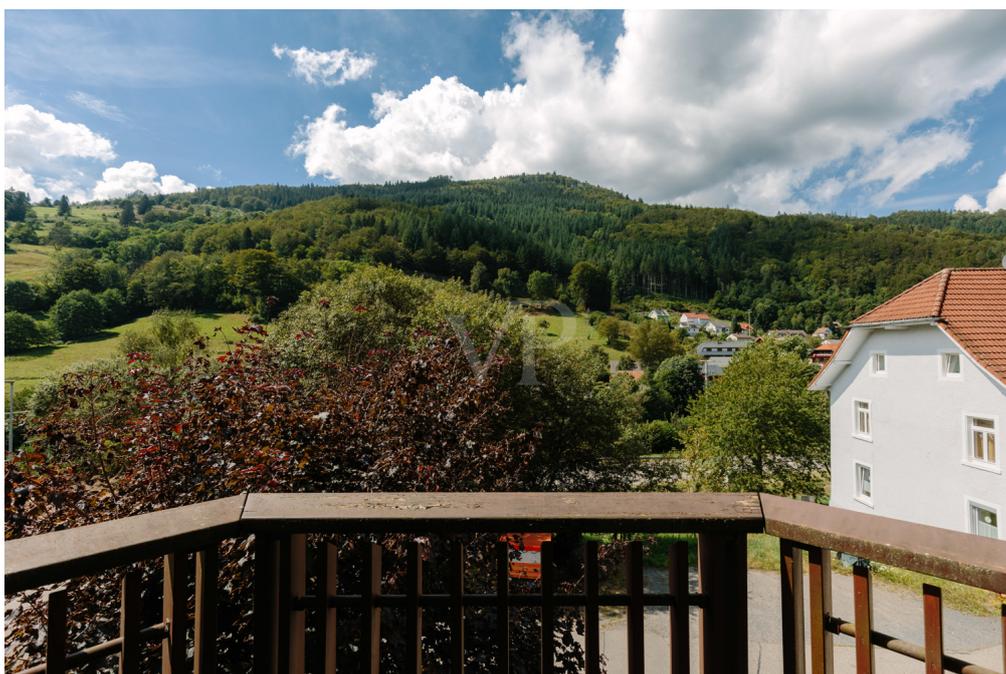
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



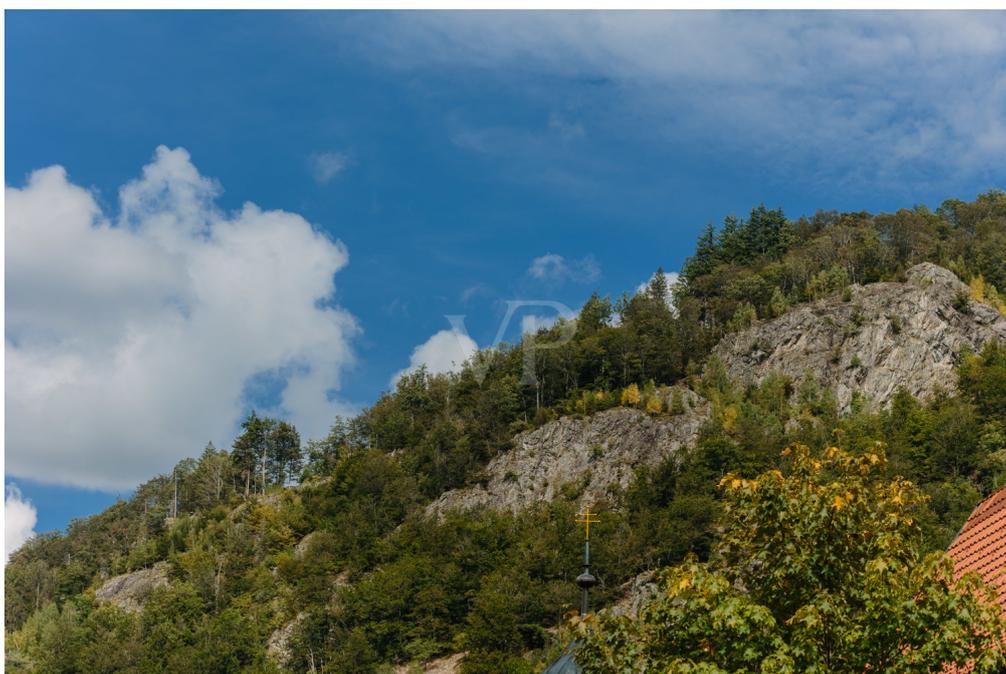
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà



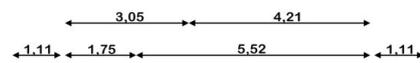
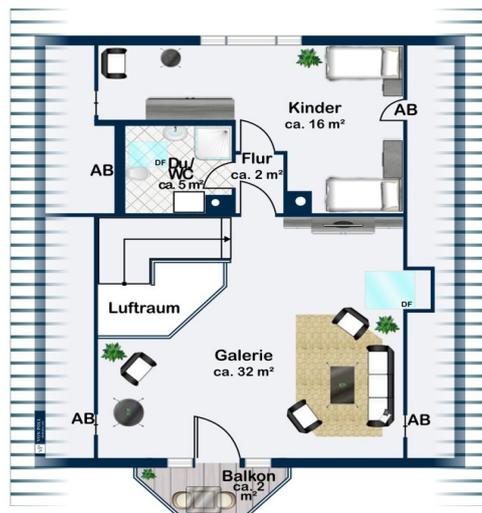
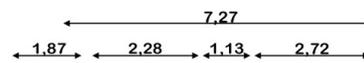
CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau

## La proprietà

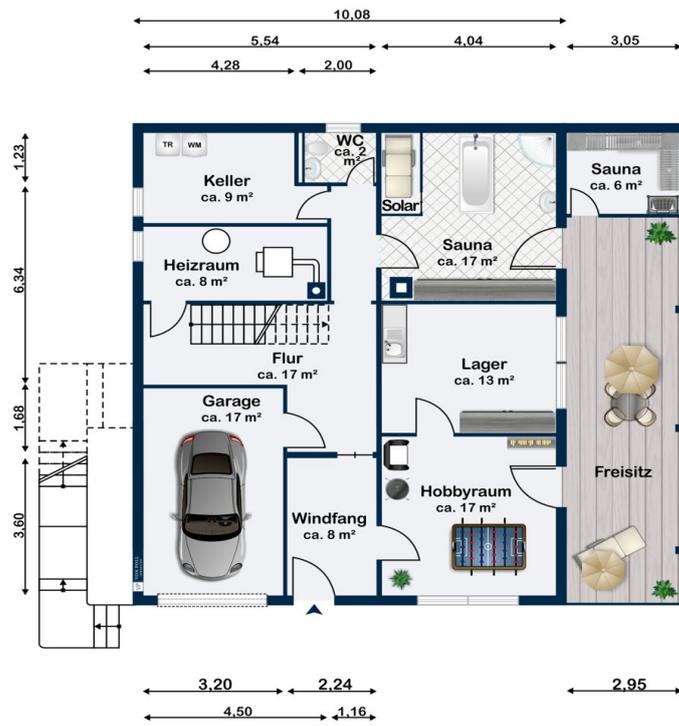


CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau

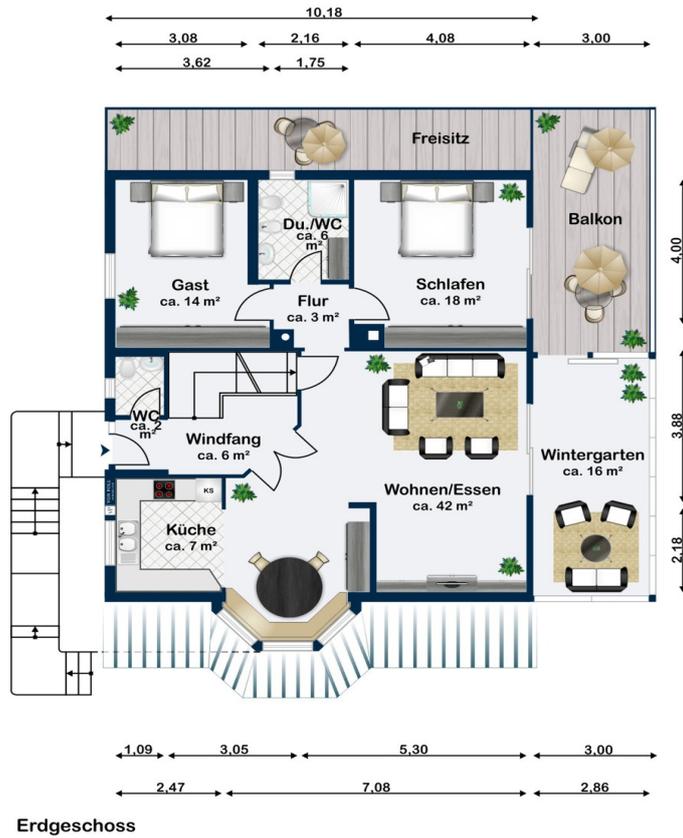
# Planimetrie



Obergeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

## Una prima impressione

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Hanglage von Todtnau-Slechtnau im Wiesental. Dieses 1998 in Holzbauweise errichtete Haus bietet ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen, ein durchdachtes Raumkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und beeindruckende Energieeffizienz. Highlights: großzügige Wohnräume, Wellnessbereich mit Sauna, Kaminofen, Wintergarten, Terrasse, integrierte Garage, Carport und drei Außenstellplätze. Das Erdgeschoss eignet sich ideal für Home-Office oder als Einliegerwohnung. Genießen Sie die herrliche Aussicht und die Nähe zur Natur. Fragen Sie das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau**

## Dettagli dei servizi

- Echtholzparkettboden im Wohnbereich
- Fliesen in Bädern, Nutzräumen und Küche
- Frischluftversorgungssystem im gesamten Haus
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gasheizung von 1998, Zentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- Karmin (Holz) als zusätzliche Heizmöglichkeit
- Solar auf dem Dach
- Programmierbares Smarthome-System
- Überspannungsschutz
- Starkstromanschluss im Erdgeschoss
- Regenwasser-Zisterne
- Garage mit elektrischen Rolltor
- Carport
- Sauna
- Wellnessbad
- Gartenhaus
- elektrische Markise über dem Glasdach der Terrasse
- 3 Außenstellplätze
- Der Keller und das Erdgeschoss sind in massivbauweise erbaut. Das OG und DG sind Holzständerbauweise
- im Jahr 2020 wurde die Fassade fachmännisch gestrichen

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

## Tutto sulla posizione

Todtnau-Slechtnau, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Todtnau, liegt malerisch eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Südschwarzwaldes. Diese reizvolle Lage vereint ländliche Idylle mit einer guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg gelegen, befindet sich Todtnau-Slechtnau etwa 30 Kilometer südöstlich von Freiburg im Breisgau. Eingebettet im Wiesental und umgeben von bewaldeten Hügeln und Bergen, bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung. Die Infrastruktur vor Ort erfüllt die Grundbedürfnisse des täglichen Lebens. Es gibt Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und gastronomische Angebote direkt im Ort. Für weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung ist das nahegelegene Todtnau schnell erreichbar. Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule befinden sich in Schlechtnau, während weiterführende Schulen in Todtnau und der Umgebung zu finden sind. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße B317 und öffentliche Busverbindungen gewährleistet. Todtnau-Slechtnau ist ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Die umliegenden Berge und Wälder laden zu Wanderungen und Mountainbike-Touren ein, während Wintersportbegeisterte das nahegelegene Skigebiet Feldberg schätzen werden. Wassersportmöglichkeiten bietet der Schluchsee, der ebenfalls in der Nähe liegt. Kulturelle Angebote finden sich in den umliegenden Städten, wie Freiburg und Basel. Besonders hervorzuheben ist die ruhige, naturnahe Wohnlage, die einen hohen Erholungswert bietet und sich sowohl für Familien, Naturliebhaber als auch für Ruhesuchende eignet. Trotz der touristischen Erschließung bleibt der Ort unberührt und familiär. Diese Lage bietet eine einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit, Ruhe und guter Infrastruktur – perfekt für alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne dabei auf Komfort verzichten zu müssen.

Entfernungen zu Freizeitaktivitäten: Coasterbahn Hasenhorn 800 m Mehrere Skigebiete im 20 km Umkreis (Feldberg, Wieden/Münstertal) Mehrere Langlaufloipen im 20 km Umkreis Biatlonstrecke am Notschrei Viele Wanderziele in nächster Nähe Freizeitpark: Steinwasenpark 22 km Gastronomie in der Nähe: Steakhaus 50 m, Lamm 300 m, Pizzeria/Trattoria 600 m, Rössle Geschwend 800 m Mehrere Supermärkte (Edeka, Netto, Penny) ca. 1 km“

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechnau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24022073 - 79674 Todtnau / Schlechtnau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24 Friburgo  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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