

Renoviertes 3 FMH in Grafenhausen im schönen Schwarzwald

- 3 Ferienwohnungen
- 233 m² - 9 Zimmer
- 85m² Nutzfläche
- Ruhige Gartenanlage
- Baujahr 1989
- Preis: 695.000€



Scan mich

Raum & Zeit Immobilien
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

info@rzimmobilien.com
+49 7746 711 93 90
www.rzimmobilien.com





Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 233 m²
Wohnfläche

695.000€
Kaufpreis

ca. 886 m²
Grundstück

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Baujahr 1989• 9 Zimmer• 3 renovierte Ferienwohnungen• EG ca. 91 m²• DG ca. 83 m²• UG ca. 59 m²• ca. 85m² zusätzliche Nutzfläche | <ul style="list-style-type: none">• 2 Garagen & 6 Stellplätze• Sofort bezugs- und vermietungsbereit• Photovoltaikanlage auf dem Dach• 3 Balkone• Traumhafte Lage im Schwarzwald• Zwei Kamine (EG & DG)• Mobiliar kann übernommen werden | <ul style="list-style-type: none">• Pflegeleichte Gartenanlage mit viel Privatsphäre• Glasfaser Anschluss• Rollläden• Fernwärmeheizung• Schluchsee in nur 10 Min erreichbar• Kellerräume |
|---|---|---|

Exklusives 3 FMH mit drei hochwertig renovierten Ferienwohnungen und attraktive Renditechancen im Schwarzwald

Eine Immobilie, die Wohnqualität, Erholung und Investitionspotenzial auf besondere Weise vereint. In herrlich ruhiger Lage, nahezu ohne Durchgangsverkehr, präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Mehrfamilienhaus auf einem großzügigen 886 m² großen Grundstück. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Schwarzwaldes genießen Sie hier Privatsphäre, Natur und ein Ambiente zum Wohlfühlen.

Das im Jahr 1989 erbaute Haus wurde in den vergangenen Jahren nahezu vollständig renoviert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Sämtliche drei Wohneinheiten sind liebevoll modernisiert, geschmackvoll ausgestattet und sofort bezugs- bzw. vermietungsbereit. Aktuell werden die Wohnungen erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt und erzielen Mieteinnahmen von ca. 2.500 € monatlich.

Auf rund 265 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt drei eigenständige Wohnungen:

Erdgeschoss: ca. 100 m², Dachgeschoss: ca. 100 m², Untergeschoss: ca. 65 m²

Mit insgesamt 9 Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohnungen überzeugen durch helle Räume, eine moderne Ausstattung sowie ein harmonisches Wohngefühl. Zwei der Badezimmer wurden bereits hochwertig erneuert, ein weiteres Badezimmer befindet sich im gepflegten Originalzustand. Laminat- und Fliesenböden sorgen für ein zeitloses Erscheinungsbild.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem hervorragenden Niveau. Die moderne und umweltfreundliche Geothermie-Heizung mit Tiefenbohrung (Erdsondenheizung) gewährleistet eine effiziente, nachhaltige und zukunftssichere Wärmeversorgung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen in den Wohnbereichen der Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnung jeweils ein gemütlicher Kamin, der besonders in der Übergangszeit und an kalten Wintertagen eine angenehme Atmosphäre schafft. Hochwertige Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung sowie Rollläden tragen zu einem behaglichen Wohnklima und einer guten Energieeffizienz bei. Ein weiterer Pluspunkt: Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis in die einzelnen Wohnungen verlegt und ermöglicht schnelles Internet auf modernstem Standard.

Das gepflegte Außenareal lädt zum Entspannen ein. Der wunderschön angelegte Garten bietet ausreichend Platz für Erholung und gesellige Stunden im Grünen. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie sechs Außenstellplätze zur Verfügung, ein großer Vorteil für Gäste und Bewohner gleichermaßen.

Besonders hervorzuheben ist der hervorragende Pflegezustand der Immobilie. Es besteht keinerlei Renovierungsstau, das Haus präsentiert sich in einem Zustand, der einen sofortigen Einzug oder eine nahtlose Weiterführung der Ferienvermietung ermöglicht. Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus gepflegtem Wohnkomfort, attraktiven Nutzungsmöglichkeiten und einer einzigartigen Lage im Herzen des Schwarzwaldes. Ob als renditestarke Kapitalanlage, großzügiges Familiendomizil oder Kombination aus Wohnen und Vermieten, hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven. Ein Haus zum Ankommen, Wohlfühlen und Investieren.



Wohnen, wo andere Urlaub machen – Naturidylle im Herzen des Hochschwarzwaldes

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Grafenhausen, mitten im Hochschwarzwald. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität, umgeben von einer einzigartigen Naturlandschaft. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Schulen und Kindergärten bequem erreichbar.

Die Region zählt zu den beliebtesten Erholungsgebieten Deutschlands und bietet zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nur wenige Minuten entfernte Schluchsee, der idyllische Schlüchtsee sowie der beliebte Schlühüwanapark laden zum Baden, Wandern, Radfahren und Entspannen ein. Auch das Schwarzwaldhaus der Sinne, der Feldberg, der Titisee und die beeindruckende Wutachschlucht befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv.

Ob Wandern, Mountainbiken, Langlaufen oder Skifahren, die vielfältigen Freizeitangebote und die ausgezeichnete Infrastruktur verbinden naturnahes Wohnen mit einem hohen Wohn- und Erholungswert





































Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Angaben und Daten basieren auf Informationen des Auftraggebers oder Dritter und wurden durch eine persönliche Begehung der Immobilie auf Plausibilität geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die gemachten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Haftung für unrichtige oder unvollständige Angaben wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Dies gilt auch für etwaige Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Rechtsverbindlich ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Maklerprovision

Gemäß § 656c BGB wird die Maklerprovision zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Die Provision ist erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags fällig und verbindlich.

Datenschutz

Wir versichern, dass Ihre Daten ausschließlich intern genutzt und nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit der Übermittlung Ihrer Angaben erklären Sie sich einverstanden, dass diese gespeichert und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden.

Widerrufsbelehrung

Sollten Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein, steht Ihnen bei Abschluss eines Maklervertrags ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in unserer separaten Widerrufsbelehrung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage



RZ
RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN

+49 172 658 70 43

ja@rzimmobilien.com

Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH

Hauptstraße 2

79793 Wutöschingen

+49 (0) 7746 711 93 90

info@rzimmobilien.com



www.rzimmobilien.com

RZ

RAUM & ZEIT IMMOBILIEN

Immobilienverkauf & Hausverwaltung

Zwei Leistungen. Ein verlässlicher Partner.

Wir unterstützen Eigentümer, Investoren und Gemeinschaften mit zwei starken Leistungsbereichen:

Immobilie verkaufen - vermieten

Wir begleiten Sie von der Bewertung,
bis zum erfolgreichen Abschluss.

Hausverwaltung

Zuverlässige kaufmännische und
technische Verwaltung Ihrer Immobilie.



www.rzimmobilien.com
+49 (0) 7746 711 93 90
info@rzimmobilien.com

