

Exposé

Doppelhaushälfte mit 5,5 Zimmern in Titisee-Neustadt

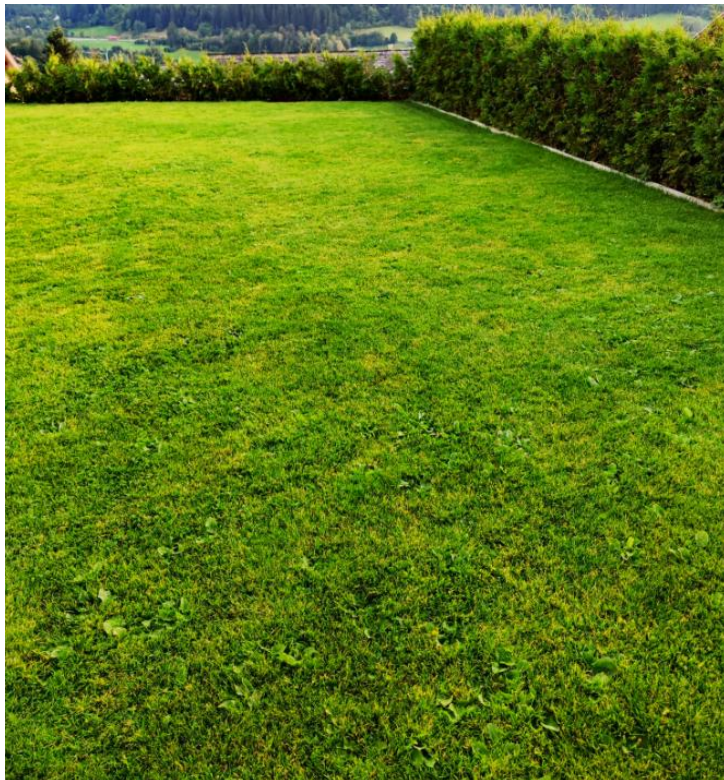
Hochwertige Neubau Doppelhaushälfte mit Terrasse und
großem ca. 380 m² privaten Garten - Energieeffizienzhaus nach KfW 55 EE



Hausabbildung – vor Fertigstellung des Außenbereichs

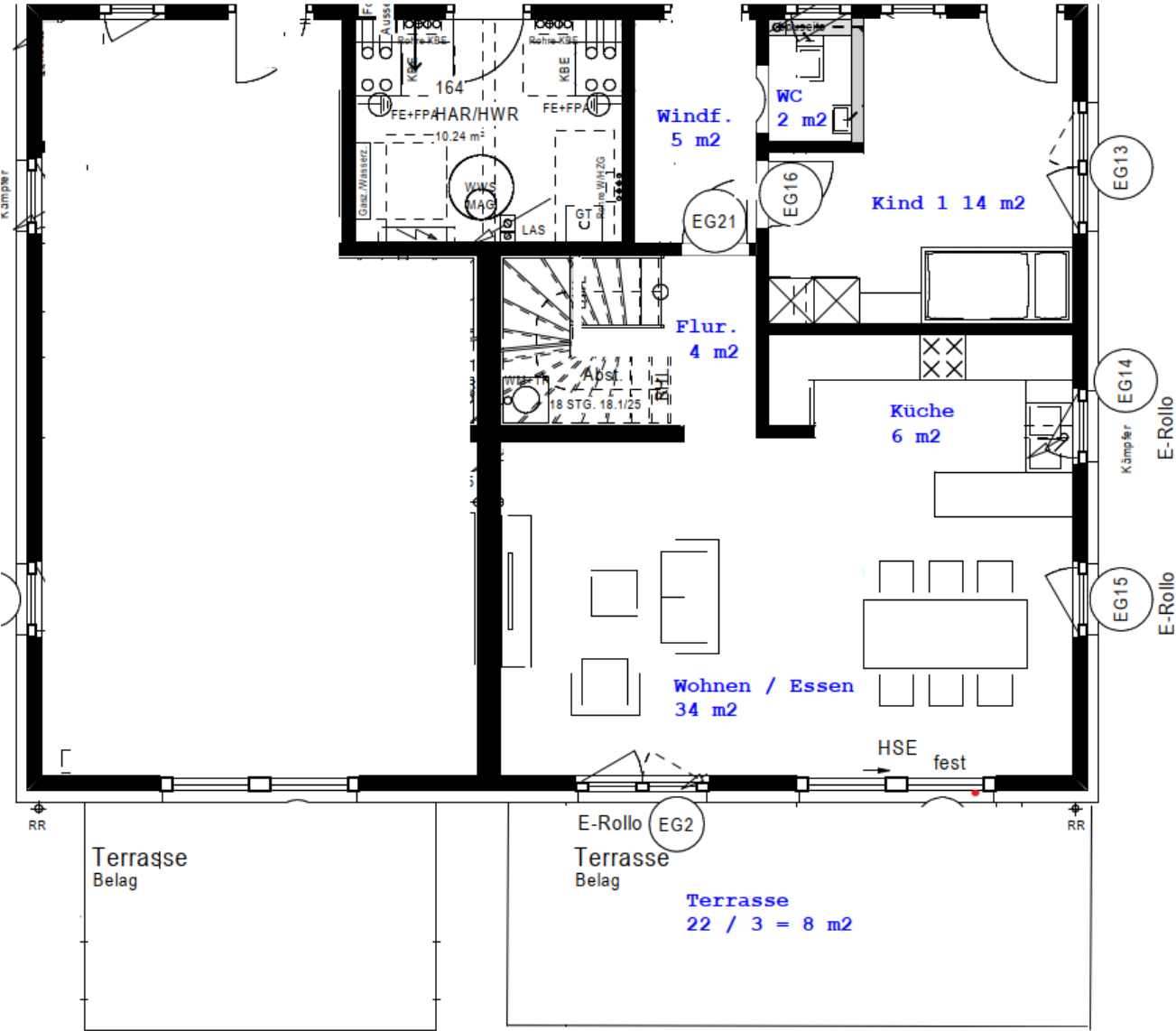


Hauseingangsbereich – Beispielabbildung

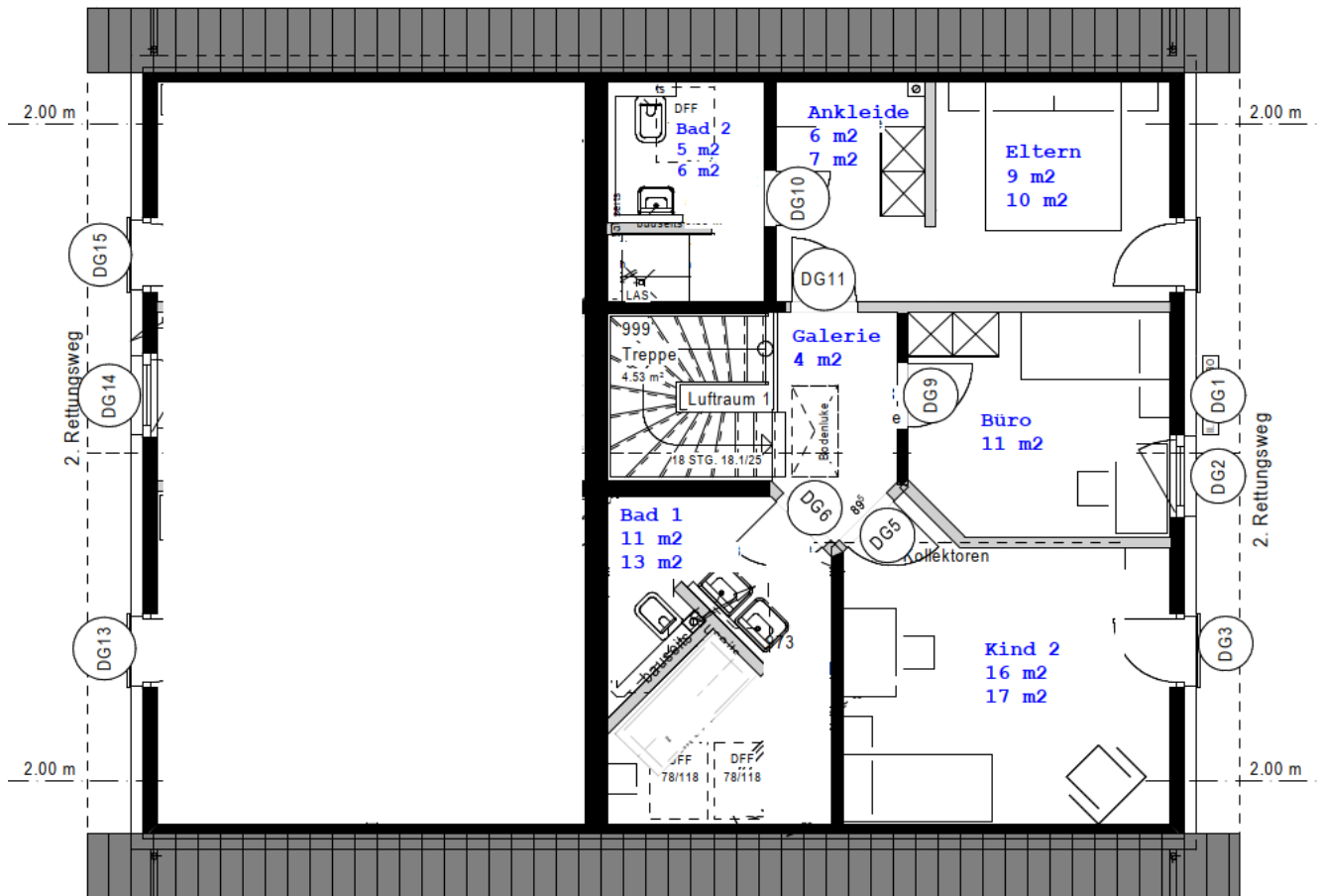


Privater Garten – Beispielabbildung

Grundriss:

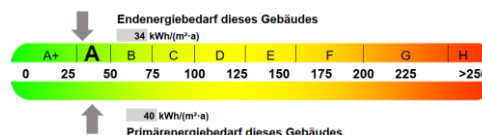


Grundriss EG-Doppelhaus



Grundriss DG-Doppelhaus

Bezugsfrei ab:	ab 01.06. oder 01.07.2025
Wohnfläche Quadratmeter (Kniestock 1,80 m):	ca. 135 m ² + 380 m ² privater Garten
Zusätzliche Nutzfläche (Dachboden)	ca. 50 m ² (über ganzes Doppelhaus)
Kaltmiete:	1.330,00 €
Nebenkosten:	215,00 €
In Nebenkosten erhalten:	Heizkosten, Wasser/Abwasser, Hausmeisterdienst, Grundsteuer, Versicherungen und Müllgebühr.
Kautions:	3 Monatsmieten
Anzahl Stellplätze:	3
Preis pro Parkfläche:	25 €
Baujahr:	ca. 2021
Objektzustand:	Erstbezug nach Fertigstellung
Qualität der Ausstattung:	Gehoben / luxuriös
Heizungsart:	Gas + Solar Warmwasseraufbereitung
Energieausweis:	liegt vor



Ansprechpartner:

Roman Blatnjak

Mobil: 0170 4310714

E-Mail: roman1990@gmx.net

Adresse:

Ringstraße

79822 Titisee-Neustadt

Baden-Württemberg / Deutschland

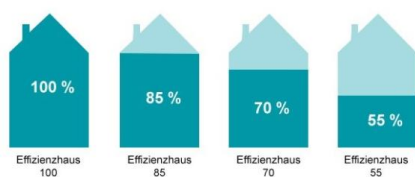
Objektbeschreibung

Dieses wahrscheinlich einmalige Immobilienangebot lässt keine Wünsche offen.

Der hier angebotene hochwertige ca. 2021 Neubau Doppelhaushälfte mit eigener Terrasse und großen privaten ca. 380 m² großem Garten befindet sich in einem ca. 2021 erstellten 2-Parteien-Doppelhaus mit absoluter top Lage in Neustadt. Das Doppelhaus wird nun nach Fertigstellung im Jahr 2025 als Erstbezug angeboten. Im Zuge der Fertigstellung wurden das noch nicht gebaute Badezimmer 1 sowie das Kinderzimmer 1 komplett neu fertiggebaut.

Des Weiteren wurden in sämtlichen Räumlichkeiten sämtliche Details mit großer Akribie vollendet und das gesamte Doppelhaus wird neu gestrichen. Darüber hinaus wurde die gesamte Außenanlage neu erstellt, da diese seit Baubeginn noch nicht erstellt war.

Das ca. 2021 Neubauhaus wurde nach den Energieeffizienzstandard KfW 55 EE gebaut. Dies bedeutet, dass erneuerbare Energien (EE) mit einem Anteil von mindestens 55 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung des Hauses erforderlichen Energiebedarfs zum Einsatz kommen. Effizienzhaus KfW 55 ist der ambitionierte Standard mit einem Primärenergiebedarf von nur 55 % gegenüber dem Referenzwert von 100 %.



■ Energieverbrauch

Quelle: Deutsche Energie Agentur GmbH (dena)

Neben den Energieeffizienzeigenschaften, der natürlichen Bauweise, der einmaligen Lage, besticht dieses Doppelhaus mit Großzügigkeit und einem modernen Wohngefühl. Die hochwertige Be- und Entlüftungsanlage schafft darüber hinaus für ein besonders angenehmes Wohnklima.

Die 5,5 Zimmer sind auf einer Wohnfläche von ca. 135 m² verteilt und nach Süden mit der Terrasse ausgerichtet.

Bei dem Bau der Wohnung wurde darauf Wert gelegt, dass nur hochfertige Materialien eingesetzt und verbaut werden. Die energieeffizienten Fenster sind dreifachverglast und

weisen einen Uw-Wert von max. 0,9 auf. Einige Fensterrollläden werden luxuriös elektrisch gesteuert. Die Decken im Wohnzimmer wurden im Zuge der Fertigstellung ebenso neu gebaut und abgehängt sowie mit sparsamen LED-Spots ausgestattet.

Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen, sowie hochwertigen Badmöbel ausgestattet.

Die 5,5-Zimmer der Wohnung genießen auf zwei Etagen folgende Raumaufteilung:

Separater und privater Wohnungseingang. Eingangsbereich/Flur mit Durchgang zum Wohnzimmer mit Terrasse und einer großzügigen offenen Küche inkl. Essbereich, zwei gleich große lichtdurchflutete Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer inkl. Ankleide, ein Büro/Gästezimmer, zwei Bäder inkl. Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC und ein großer Dachboden als Abstellraum.

Das Haus verfügt über eine hochwertige Einbauküche, die mit entsprechenden Bosch-Geräten ausgestattet ist. Die Kosten der Einbauküche betragen 75,00 €/Monat.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Fußbodenheizung.

Hervorzuheben ist noch die Photovoltaikanlage, welche einen Beitrag zum Klimaschutz bedeutet, und bietet Ihnen als Mieter die Möglichkeit, ihren Strom zu günstigen Konditionen selbst zu produzieren. So reduzieren Sie Ihre Stromkosten um mindestens 10 %.

Als Besonderheit kann noch der zur privaten Nutzung zur Verfügung stehende ca. 450 m² großer Garten erwähnt werden. Ebenso ist ein Heizungsraum zur gemeinschaftlichen Benutzung als zusätzlicher Abstellraum vorhanden.

Zur Wohnung gehören darüber hinaus drei private PKW-Stellplätze. Die Kosten pro Stellplatz betragen 25,00 €/Monat.

Fazit:

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein absolutes Spitzenobjekt und die einmalige Chance in einem Doppelhaus mit dem Gefühl und der Atmosphäre eines eigenen Einfamilienhauses zu leben.

Bei Interesse schreiben Sie uns eine E-Mail an roman1990@gmx.net oder kontaktieren Sie uns telefonisch unter der Telefonnummer 0170 4310714 an.

Mit freundlichen Grüßen

Roman Blatnjak

Lage:

Das Anwesen liegt in traumhafter, ruhiger, sonniger Südwaldrandlage.

Das Ortszentrum, Schulzentrum, Kindergärten und die Ämter sowie jegliche

Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Titisee-Neustadt, Ortsteil Neustadt, bietet sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, modernes Krankenhaus und eine gute Gastronomie an.

Ein Kurhaus, Kirchen wie z.B. das Münster, ein Kino, Ausstellungsräume und verschiedene Restaurants bieten ein vielfältiges kulturelles Leben.

Für Sportler aller Disziplinen stehen Sporthallen, ein Fußballstadion, ein Tennisverein, eine Skischanz sowie ein Golfplatz zur Verfügung.

Die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bahnlinie mit Bahnstationen) sowie die Anbindung an die Bundesstraße B 31 Freiburg-Donaueschingen bietet eine hervorragende Flexibilität an.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Fotos:



Eingangsbereich – Reelle Darstellung



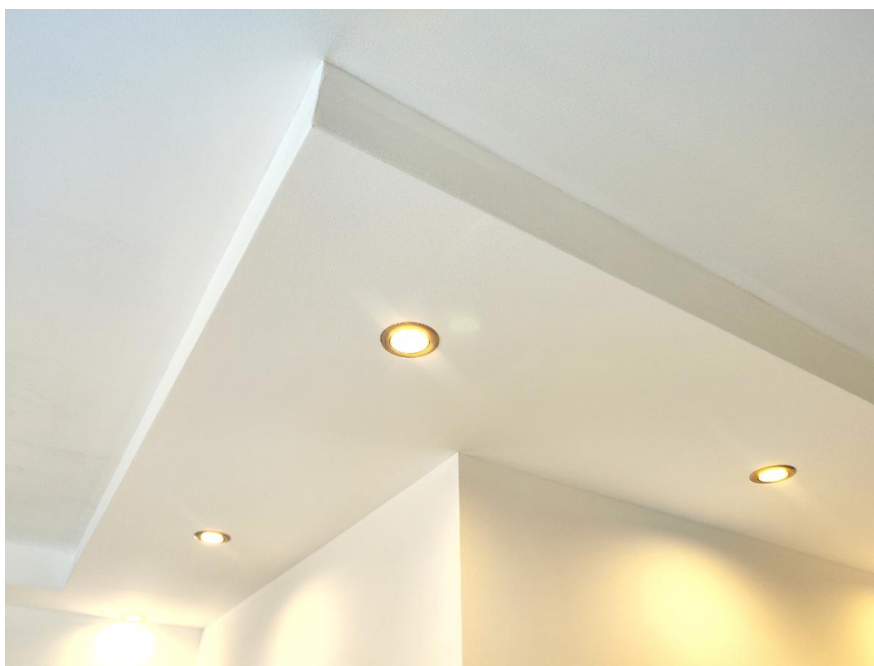
Wohnzimmer – Möblierung durch KI



Essbereich + Küche – Reelle Darstellung



Essbereich + Küche – Möblierung durch KI



Abgehängte Decke + LED-Spots – Beispielabbildung wird noch ausgeführt



Badezimmer 2 - Reelle Darstellung



Innentüren



Badezimmer 1 – wird neu gebaut - Beispielabbildung



Badezimmer 1 – wird neu gebaut - Beispielabbildung



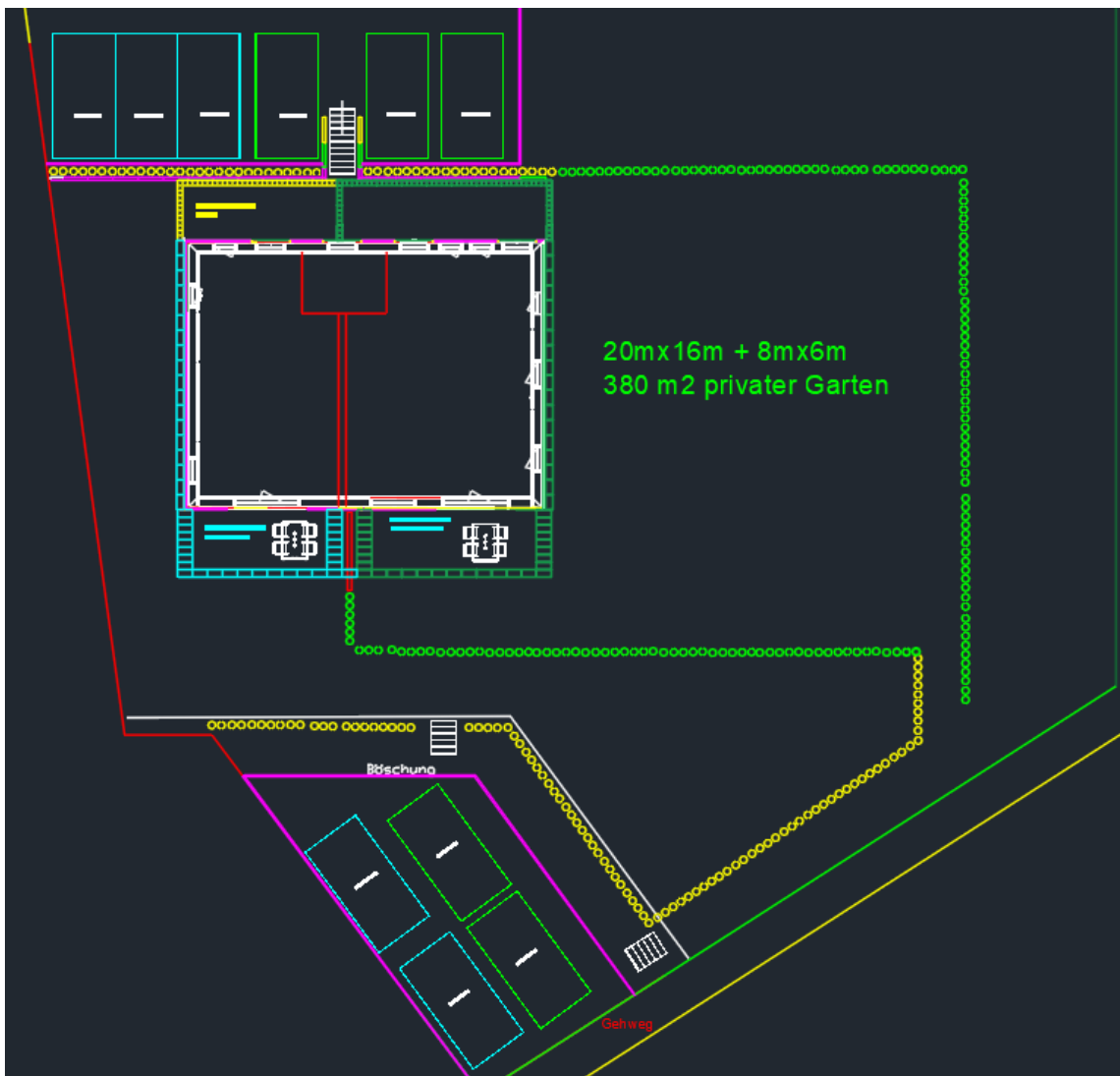
Schlafzimmer – Möblierung und Wandfarbe durch KI



Fliesen: Schlafzimmer + Büro und Kind 2



Dachboden Abstellraum – Beispielabbildung



Garten und Parkplätze – rechter Teil grün dargestellt