

## Klasse Ferienwohnung mit Balkon in ruhiger Sackgassenlage



Wohnung  
D-79682 Todtmoos

**84.000**      **37**      **1,5**  
Kaufpreis EUR      Wohnfläche m<sup>2</sup>      Zimmer

### Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	84.000
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Kaufpreis Tiefgarage EUR	10.000

### Anbieter



**Sell Immobilien**  
**Harald Sell**  
Schmitzinger Straße 22  
D-79761 Waldshut-Tiengen  
Telefon: 07751 3451  
Fax: 07751 70373  
Bürozeiten:  
Termine nach Vereinbarung - flexibel  
für Sie - auch zu Randzeiten oder  
Samstags

## Größe und Zustand

Wohnfläche m <sup>2</sup>	37
Nutzfläche m <sup>2</sup>	2
Anzahl Zimmer	1,5
Etagenlage	1.OG
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1990
Frei ab	Oktober 2025

## Kurzexposé

Klasse Ferienwohnung in ruhiger Sackgassenlage

Viele Sport- und Freizeitangebote wie Skifahren, Langlauf, Wander- und Bikewege um nur einige zu nennen, sind in unmittelbarer Nähe. Todtmoos selbst mit ansprechendem Ortskern, mit kleinen Detailhändler, Cafés und Konditoreien sowie Gaststätten.

Das gepflegte Haus hat nur 11 Wohneinheiten und einen Hausmeister-Rundumservice. Kommen und schöne Wochenend- bzw. Ferientage genießen.

Das Haus liegt direkt am Ortsrand. Aus der Haustüre raus und in den bekannten Wanderweg rein.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist aufgeteilt in Wohn- und Esszimmer, geräumiger Eingangsbereich inklusive Küchenzeile, kleiner Schlafraum, Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken. Vom Südwestbalkon hat man eine herrliche Aussicht und kann die Sonne genießen.

Ein Keller- bzw. Abstellraum außerhalb der Wohnung ist vorhanden. Glasfaser oder Breitbandkabel wurde bereits bis ins Haus verlegt. Nun müssen nur noch die Wohnungen angeschlossen werden, der Auftrag hierfür wurde bereits erteilt. Geheizt wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990.

Der Tiefgaragenplatz kann für nur 10.000 Euro dazu erworben werden.

Kaufen, zahlen und direkt die schönen Tage genießen.  
Frei nach Vereinbarung.

§16a Gebäudeenergiegesetz (GEG): Energieverbrauchsausweis gültig bis 09.01.2028 | Endenergieverbrauch 115 kWh(m<sup>2</sup>\*a) | Heizöl | Klasse D | Baujahr Gebäude gemäß Ausweis 1990 | Baujahr Wärmeerzeuger gemäß Ausweis 1990

§ 5 Telemediengesetz: SELL IMMOBILIEN | Schmitzinger Strasse 22 | D-79761 Waldshut-Tiengen | Inhaber Harald Sell | eMail: [info@sell-immobilien.de](mailto:info@sell-immobilien.de) | Internet: [www.sell-immobilien.de](http://www.sell-immobilien.de) | Telefon: +49 (0)7751 3451 | FAX: +49 (0)7751 70373 | Aufsichtsbehörde gem. §34c GewO: Stadt Waldshut-Tiengen Ordnungsamt | USt.-IdNr. DE 199145702 | Mitglied im IVD – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

## Ausstattung

Küche/Hausarbeit	Küchenzeile
Dienstleistungen	Hausmeister Hausverwaltung
Fenster	Holz-Iso-Fenster

## Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Schlafzimmer
	Badezimmer
	Flur
	Wohn-/Esszimmer
Nutzflächen	Keller
	Wasch- bzw. Trockenraum
Park-/Hofflächen	Tiefgaragenstellplatz
Balkon/Terrassen	Balkon

## Lage und Infrastruktur

Todtmoos, heilklimatischer Kurort, ist eine Gemeinde im Landkreis Waldshut-Tiengen in Baden-Württemberg. Sie verteilt sich auf 13 Ortsteile in einer Höhe von 700 Metern. Der Kurort liegt im Herzen des südlichen Schwarzwaldes und überzeugt mit mildem Reizklima, vielen Sonnenstunden sowie hoher Luftreinheit und ist doch nur ca. 50 km von Basel, Mulhouse und Freiburg entfernt. Ideal für Feriengäste, Naturliebhaber und Sommer-/Wintersportler. Die Infrastruktur bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bankfilialen, Poststelle, Kindergarten, Grundschule, Ärzte sowie Gastronomie.

## Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	09.01.2018
Gültig bis	09.01.2028
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Ölzentralheizung
Energieträger	Heizöl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Baujahr Heizung	1990
<b>Energieverbrauch (EV)</b>	
Kennwert EV kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	115
Warmwasser enthalten (EV)	ja

## Bilder



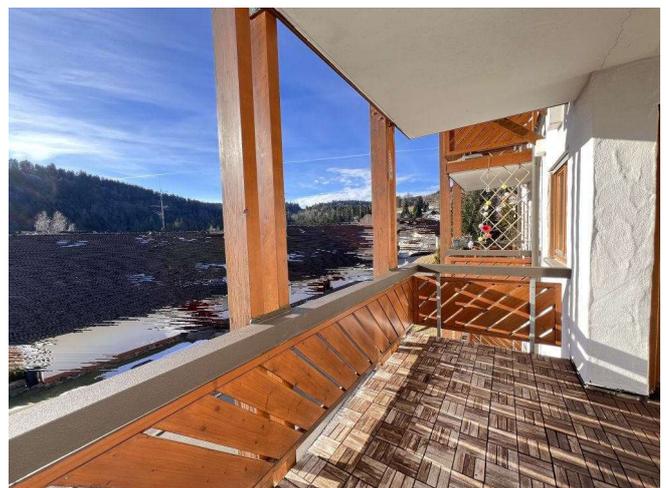
Der Platz an der Sonne



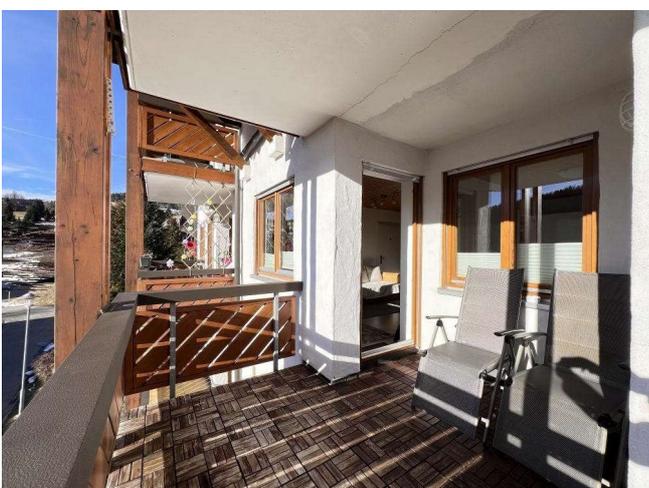
Heller Wohnbereich



Wohn-/Esszimmer



Klasse Balkon mit schöner Aussicht



überdeckter Balkon



gefälliger und heller Wohnraum



Küchenzeile inklusive



1 1/2 Zimmer - kleiner Schlafrum aber separat...



Dusche / WC / Waschbecken



Klasse Ortsrandlage



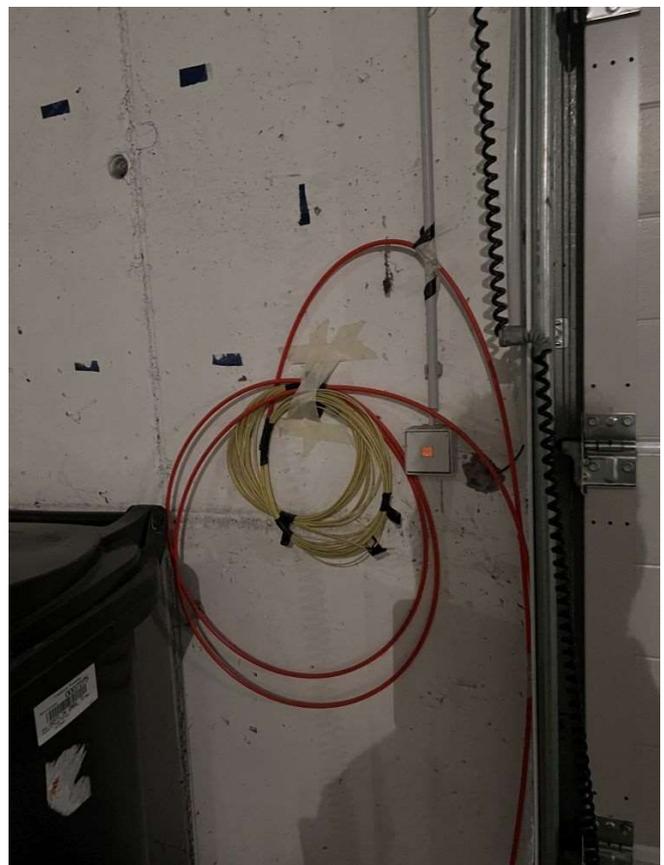
Ansprechendes Wohnhaus



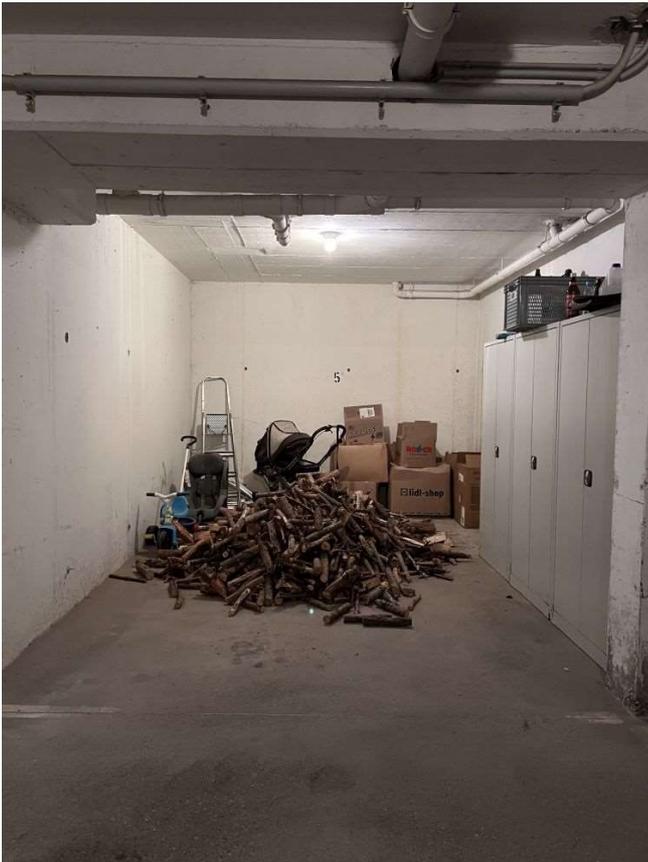
Sonnige und ruhige Lage



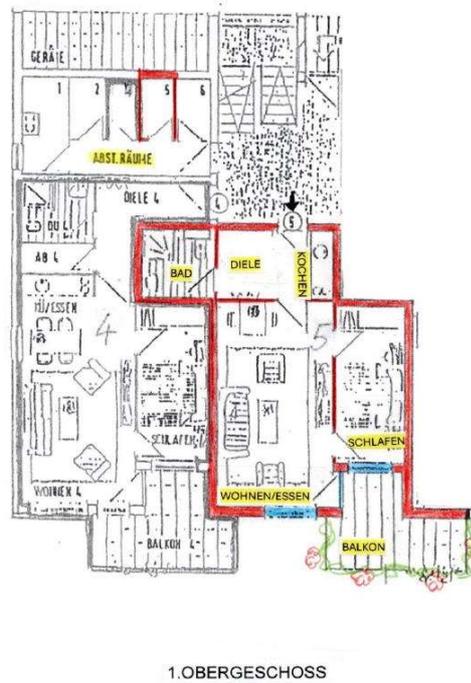
Kellerraum zur Wohnung



Neuer Glasfaseranschluss



Tiefgaragenplatz zur Wohnung



1.OBERGESCHOSS

Grundriss Wohnung und Keller