





*Objektnummer 4313340*

# *Todtmoos - Viel Platz für die ganze Familie – Doppelhaushälfte mit Garten, Garage & Stellplätzen*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***142,0 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***318,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***7,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***6,0*** |
| ***Anzahl Badezimmer*** | ***3,0*** |
| ***Anzahl Stellplätze*** | ***3,0*** |
| ***Anzahl Balkone*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1953*** |
| ***Zustand*** | ***Teil/Vollrenoviert*** |
| ***Ausstattungskategorie*** | ***Standard*** |
| ***Bad*** | ***Dusche, Wanne, Fenster*** |
| ***Küche*** | ***Einbauküche*** |
| ***Bodenart*** | ***Marmor, Fliesen*** |
| ***Kamin*** | |
| ***Heizungsart*** | ***Zentral*** |
| ***Befeuerung*** | ***Öl*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Garage, Freiplatz*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***02.09.2035*** |
| ***Energiebedarf*** | ***257.46*** |
| ***Energieträger*** | ***Öl*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***H*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***03.09.2025*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Doppelhaushälfte befindet sich im Salesiaweg in Todtmoos, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage am Rande des Ortskerns. Todtmoos liegt idyllisch im Südschwarzwald und bietet eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.***

***Kindergarten & Schulen:***
***Der nächstgelegene Kindergarten ist fußläufig in ca. 8 Minuten (600 m) erreichbar. Die Grundschule Todtmoos befindet sich ca. 900 m entfernt (10 Minuten zu Fuß, 2 Minuten mit dem Auto). Weiterführende Schulen sind bequem per Bus in St. Blasien (ca. 15 Autominuten) erreichbar.***

***Einkaufsmöglichkeiten:***
***Ein Supermarkt liegt nur ca. 1 km entfernt (3 Minuten mit dem Auto, 12 Minuten zu Fuß). Ein Metzger und mehrere Bäckereien befinden sich ebenfalls im Ortskern und sind bequem in ca. 10 Gehminuten erreichbar.***

***Freizeiteinrichtungen & Ausflugsziele:***
***Das heilklimatische Kur- und Feriengebiet Todtmoos bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen und Ausflugsziele wie die Todtmooser Wasserfälle oder das Radon-Revital-Bad in Menzenschwand sind schnell erreichbar. Der beliebte Feldberg liegt ca. 30 Autominuten entfernt, und auch der Schluchsee ist in etwa 25 Minuten zu erreichen.***

***Öffentliche Verkehrsanbindung:***
***Der Busbahnhof Todtmoos liegt ca. 800 m entfernt (10 Minuten zu Fuß). Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen Richtung Wehr, Bad Säckingen und St. Blasien mit Anschluss an die Bahnlinien. Der nächste größere Bahnhof in Seebrugg ist ca. 25 Autominuten entfernt.***

***Verkehrsanbindung mit dem Auto:***
***Über die Bundesstraße B500 sind die Städte Freiburg (ca. 50 km, 1 Stunde Fahrzeit), Basel (ca. 45 km, 50 Minuten) sowie Zürich (ca. 80 km, ca. 1,5 Stunden) gut erreichbar.***

***Die Lage vereint somit die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur im Ort selbst.***

## *Objektbeschreibung*

***Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Ihnen mit rund 192 m² Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von ca. 318 m² viel Platz für die ganze Familie. Die Lage direkt an der Wehra verleiht dem Haus einen besonderen Charme und sorgt für eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre.***

***Insgesamt verteilen sich 7 Zimmer auf 3 Etagen, sodass eine flexible Nutzung nach Ihren individuellen Bedürfnissen möglich ist – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach***

***Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Holzofen sowie direktem Zugang in den Garten – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Angrenzend befindet sich die 2021 neu eingebaute Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein Badezimmer rundet diese Etage ab.***

***Das Obergeschoss überzeugt mit drei gut geschnittenen Zimmern, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.***

***Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer, das auch für größere Familien ausreichend Platz bietet.***

***Der Keller bietet zusätzlich großzügigen Stauraum und beherbergt die Heizungsanlage. Eine große Garage sowie drei Außenstellplätze garantieren genügend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Besucher.***

***Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns darauf, von Ihnen zu hören.***

## *Ausstattung*

***Wohnbereich EG: Hochwertiger Marmor-Steinteppich***
***Gemütlichkeit: Kaminofen im Wohn-Essbereich***
***Küche: Neuwertige Einbauküche aus 2021, Neupreis ca. 20.000 €***
***Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung***
***Bodenbeläge: Pflegeleichter Vinylboden im Obergeschoss***

***Bäder:***
***Badezimmer mit Wanne im Erdgeschoss***
***Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss***
***Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss***

***Außenbereich: Überdachte Terrasse mit direktem Zugang in den Garten***
***Parkmöglichkeiten: Große Garage + zusätzliche Außenstellplätze***
***Heizung: Öl-Zentralheizung***







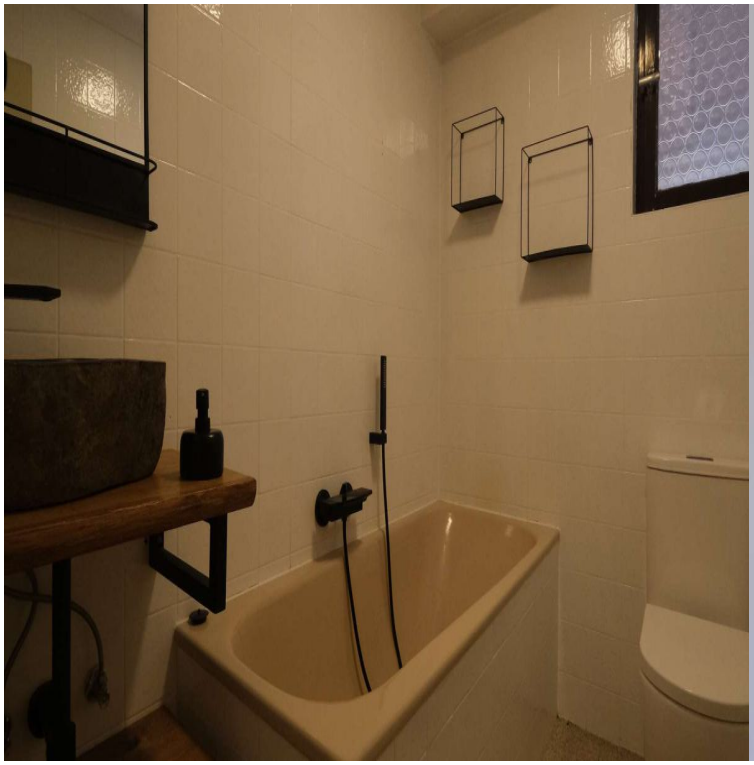




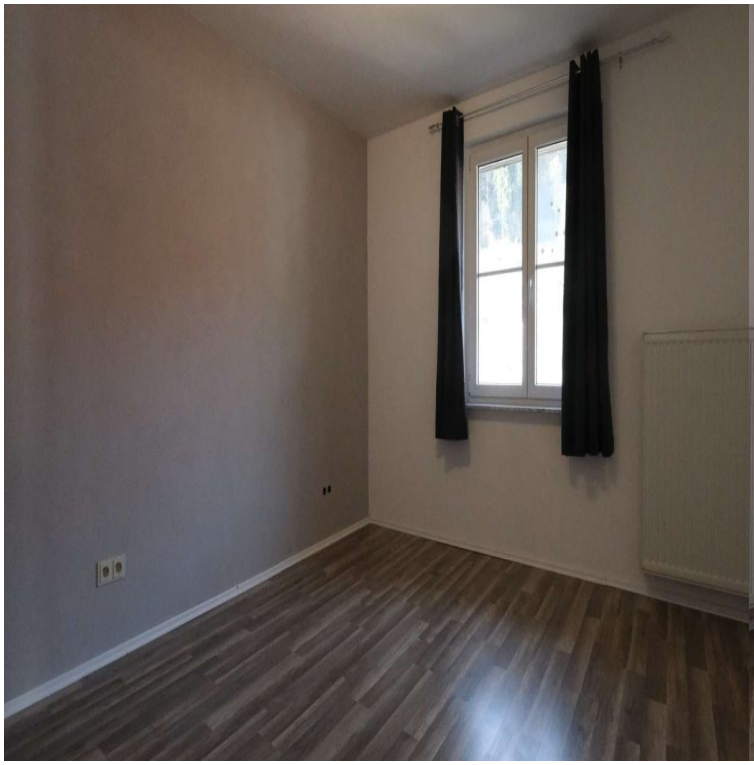



























3.44 m
2.29 m
2.32 m
Bad.
4.0 m²
2.31 x 1.73
2.31 m
2.45 m
Küche
11.0 m²
3.56 m
1.04 m
1.73 m
Flur
10.2 m²
3.65 m
1.87 m
1.24 m
Kühlschrank
1.0 m²
1.11 x 0.90
1.10 m
0.47 m
1.49 m
0.44 m
4.16 m
0.47 m
1.49 m
0.90 m
1.47 m
3.66 m
3.82 m
3.31 m
3.31 m
Esszimmer
15.1 m²
Wohnzimmer
14.0 m²
3.82 m
3.94 m
0.51 m
0.51 m
3.67 m




**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
*Tel: 06734 - 4973573* | *info@pcservice-voll.de*
*Media-Store.net*

Online ansehen