

## Attraktives, schön saniertes Einfamilienhaus mit ELW in Niedererschach zu verkaufen!




### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3.57 %, Courtage inkl. MwSt.
Innencourtage	3.57 %
Kaufpreis	€ 499.000,-
Anzahl Freiplatz	3
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	194 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	44 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	712 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
separate WCs	3
Anzahl Stellplätze	5
Balkone	2
Loggia	1
Baujahr	1982
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2021

Verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.11.2030
Endenergiebedarf	150.3
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	01.12.2020
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas

### Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1982 errichtet, dann erweitert und 2021 liebevoll modernisiert. Es bietet viel Platz zur individuellen Nutzung und Entfaltung.

Beginnen wir im schönen Erdgeschoss des Hauses. Rechter Hand betreten wir die große und modern eingerichtete Küche, mit viel Stauraum und tollen Arbeitsflächen. Im Zentrum dieser, befindet sich ein großer Küchenblock mit gemütlicher Frühstückstheke für den schnellen Start in den Tag. Nebenan befindet sich das große und helle Esszimmer. Es bietet viel Platz für die ganze Familie bei Ihrem perfekten Dinner oder bei gemeinsamen Stunden wie etwa einem Spieleabend. Von hieraus gelangen Sie auch auf einen schönen Balkon – genießen Sie hier im Sommer in der Sonne Ihr Frühstück. Über den Flur gelangen wir ins Schlafzimmer, viel Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das moderne Tageslichtbad besitzt neben einem Waschbecken und einem WC eine tolle, große Wanne mit Raindance, hier starten Sie perfekt in den Tag oder genießen entspannte Stunden am Abend bei einem Schaumbad. Weiter über den Flur gelangen wir zu einem weiteren Zimmer, welches Platz zur freien Gestaltung bietet – Kinderzimmer, Büro oder Fitnessraum? Sehr geschickt, auf dieser Etage erwartet Sie noch ein separates Gäste-WC.

Über das Treppenhaus gelangen wir in das 1. Obergeschoss. Hier betreten wir einen großen und lichtdurchfluteten Raum, der viel Platz zur individuellen Gestaltung bietet. Anschlüsse zum Einbau einer Küche sind hier vorhanden

und auch ein kleiner Essbereich findet Platz für gemütliches Beisammensein. Von hier aus erreichen Sie einen weiteren Balkon und die nach Westen ausgerichtete, voll überdachte Loggia, welche über die gesamte Hausbreite geht. Das totale Highlight - schaffen Sie sich hier eine geräumige Chill-Out Area mit Urlaubsfeeling und damit eine wundervolle Rückzugsmöglichkeit im Freien. Gehen wir wieder hinein. Durch eine Türe getrennt, gelangen wir in den weiteren Wohnbereich. Hier haben Sie zwei weitere schöne Zimmer, für die Kinder, Gäste oder als Büro. Von einem der Zimmer gelangen Sie ebenfalls auf die Loggia. Hier finden Sie ein weiteres, modernes Tageslichtbad mit Waschbecken, WC und Gutenmorgendusche, das keine Wünsche offenlässt. Vom 1. Obergeschoss aus gelangen Sie auch auf die Bühne, welche Ihnen viel zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich eine kleine und moderne Einliegerwohnung. Sie besitzt ein Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, ein modernes Duschbad und eine Küche welche Sie individuell einrichten können und Ihnen sogar Platz für eine kleine Frühstücksecke bietet. Fremdvermietung der ELW? Kein Problem – diese kann ganz einfach so abgetrennt werden, dass Sie über eine Garage mit Kellerraum einen eigenen Eingang erhalten. Im Untergeschoss befindet sich noch ein geräumiger Heizraum sowie ein weiterer großzügiger Kellerraum.

Der große Garten hat noch viel Potential für seinen neuen Besitzer mit Spaß an der Gartenarbeit und Freude an einer grünen Oase. Zum Angebot gehört noch eine weitere Garage von der Sie überdacht ins Haus gelangen so wie viele weitere Möglichkeiten zur Nutzung als Außenstellplätze.

2022 wurde das Haus an das Glasfasernetz angeschlossen und ein neuer Elektro-Hausanschluss gelegt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren!

Bequem vorab von zu Hause besichtigen unter: <https://tour.ogulo.com/tCrr>

## Lage

Niedereschach liegt im Eschachtal am Ostrand des Schwarzwalds zwischen 620 und 720 Meter Höhe zwischen der Kreisstadt Villingen-Schwenningen, der Stadt Rottweil und der Stadt Schramberg.

Der Ortsteil Fischbach liegt 5 km nordwestlich von Niedereschach an der L 181.

Die Nähe zu diesen Großstädten mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten einerseits und der bewusst erhaltene Ortscharakter machen den besonderen Reiz dieser Gemeinde aus.

Fischbach liegt entlang und auf den Höhen zwischen den Bachtälern und an dem Zusammenfluss des aus Richtung Königsfeld fließenden Glasbachs und des aus Richtung Weiler fließenden Eschbachs .

## Ausstattung

EG:

- Küche mit moderner, neuwertiger Einbauküche
- Helles und geräumiges Esszimmer mit Zugang auf einen Balkon
- Großes Schlafzimmer
- Gäste-WC
- modernes Tageslichtbad mit Waschbecken, WC und Badewanne
- ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung
- Flur
- Balkon

OG:

- offener und heller Wohnbereich (Anschlüsse für eine Küche vorhanden) mit Zugang zum Balkon und der Loggia

- 1 weiteres Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Waschbecken, WC und Dusche
- 1 weiteres Zimmer zur individuellen Gestaltung mit Zugang zur überdachten Loggia
- Flur
- Balkon
- große nach Westen ausgerichtete Loggia
- Zugang zur Bühne mit weiterem Stauraum

**UG:**

- Einliegerwohnung mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem Duschbad und einer Küche (ohne Einbauküche)
- 2 Kellerräume
- ein geräumiger Heizungsraum

**Außenbereich:**

- diverse Möglichkeiten zur Nutzung als Außenstellplätze
- schöner Gartenbereich
- eine Garage im UG mit direktem Hauszugang
- eine Garage im EG von der Sie überdacht ins Haus gelangen

## Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 01.12.2020

Endenergiebedarf Wärme: 150.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1982

---

## Anbieter

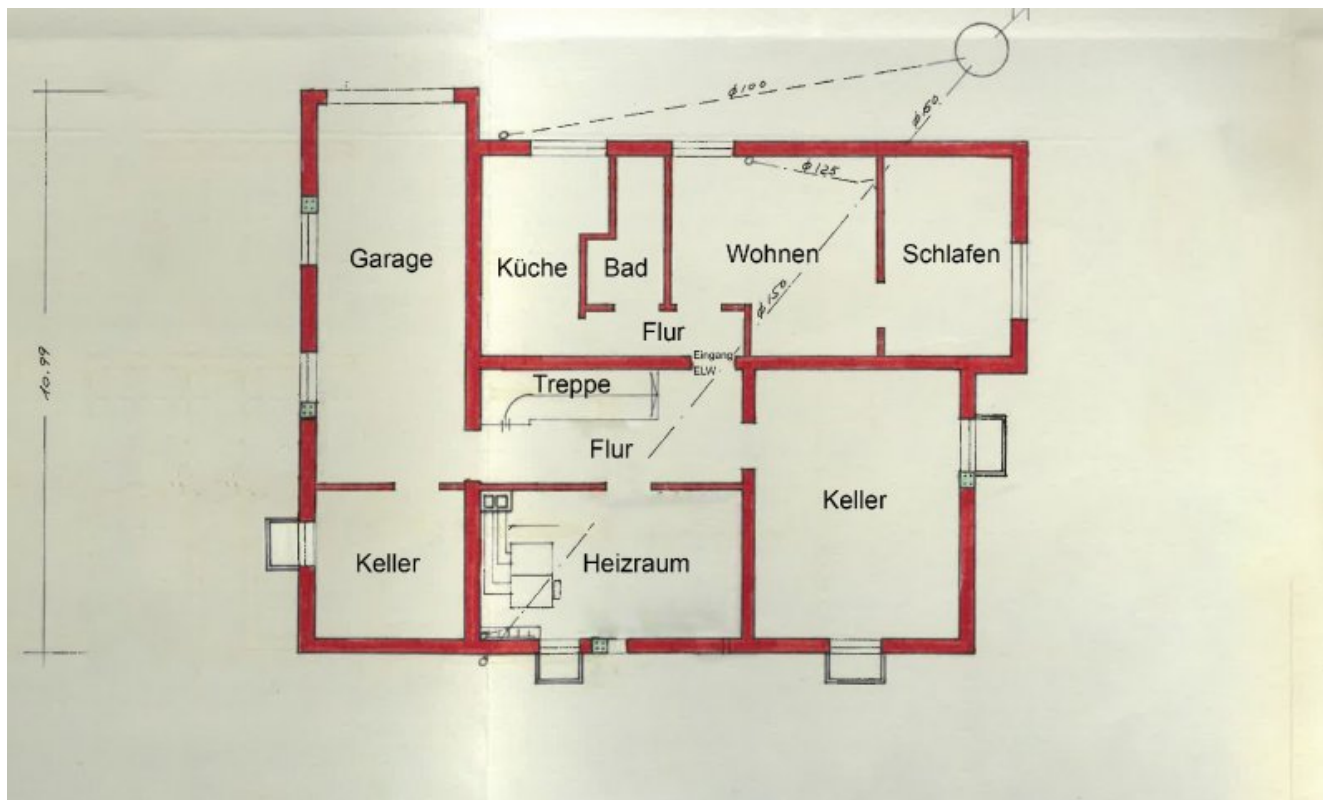
SpittelBau GmbH  
Gewerbepark H.A.U. 8  
78713 Schramberg

Zentrale	07422-949 67-0
Fax	07422-949 67-60
E-Mail	<a href="mailto:anfrage@spittel-bau.de">anfrage@spittel-bau.de</a>
Webseite	<a href="http://www.spittel-bau.de">www.spittel-bau.de</a>

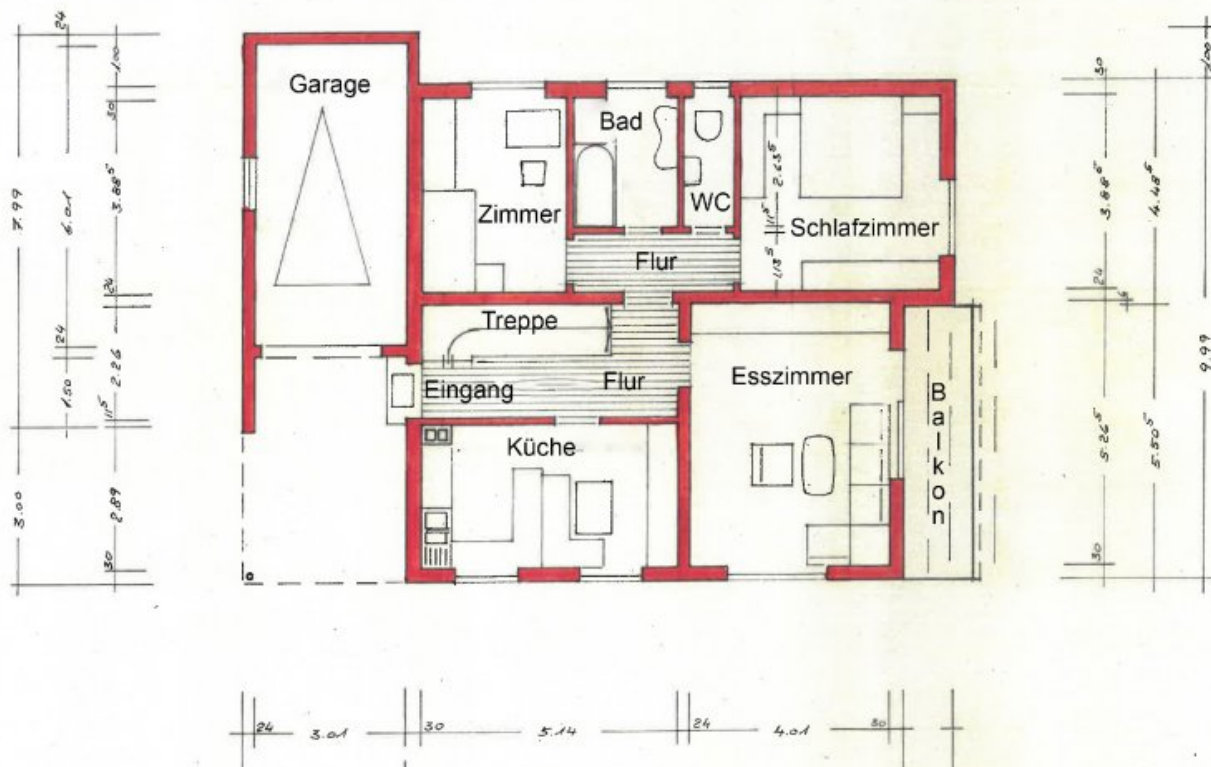
---



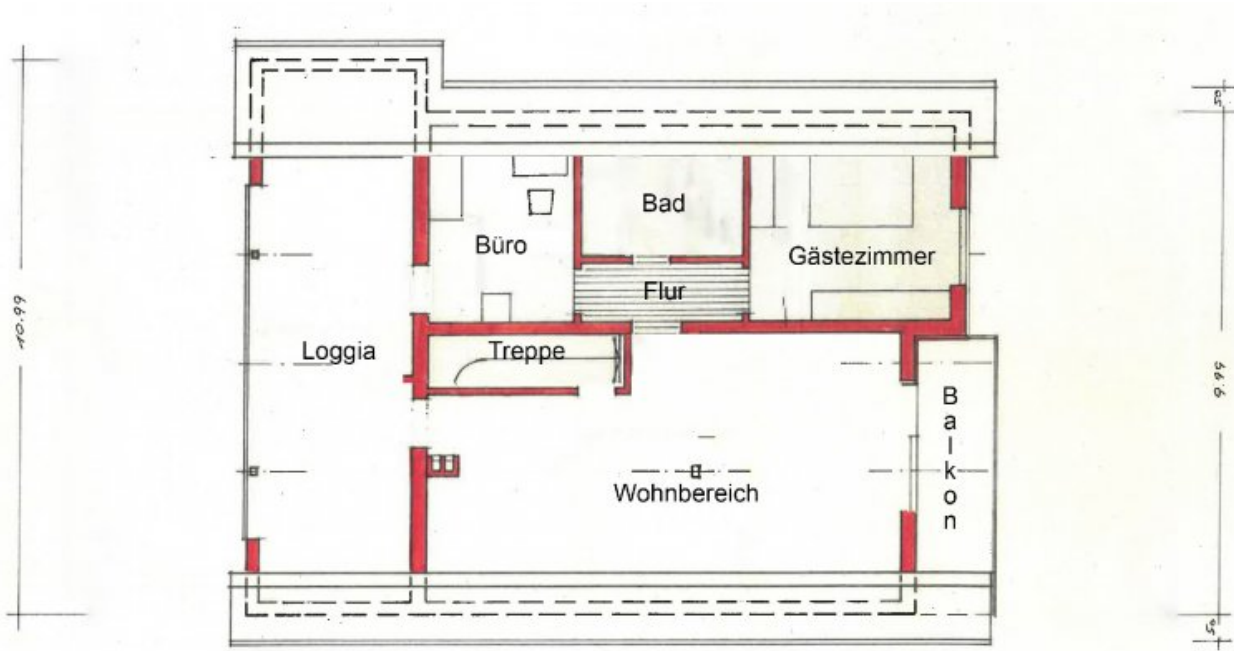




Grundriss UG (Grundriss)



Grundriss EG (Grundriss)



Grundriss DG (Grundriss)