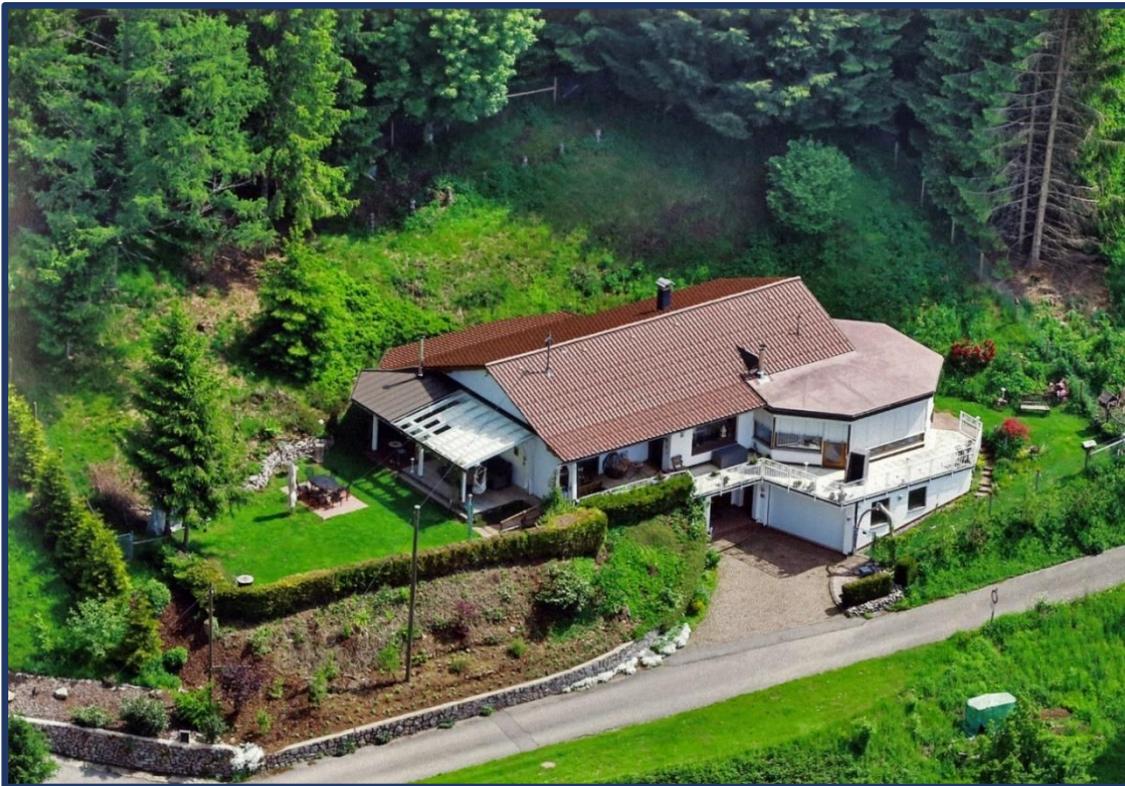


Exklusive Ruhe-Oase mit einzigartiger Alpensicht

in
79737 Herrischried-Rütte



Objekt: Einfamilienhaus / Nr. H-101
Ort: 79737 Herrischried-Rütte
Wohnfläche: ca. 150 m²
Grundstück: ca. 1.610 m²

Exposé

Eckdaten

Kaufpreis:	595.000,00 € VHB
Kaufpreis / m ² :	3.966,-€
Käuferprovision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Baujahr:	1963
Bauart:	Massivbau
Erschließung:	voll erschlossen
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
akt. Nutzung:	eigengenutzt
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.610 m ²

Geschosse:	2
Zimmer:	5
Renovierung:	1999 komplett saniert 2015 Teilrenovierung

Möbliering:	kann nach Absprache übernommen werden
Garten:	großer Naturgarten
Fenstertyp:	Kunststoff, doppelt verglast & Holz, Isolierglas
Fußbodenbelag:	Parkett, Fliesen
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen /-ziegel

Energieausweis:	Bedarfsausweis liegt vor
Endenergiebedarf:	286,6
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Heizöl (5 Tanks á 1.000 l)

*Es wurde durch die jetzigen Eigentümer bereits ein Antrag bei der BAFA für eine Pellet-Heizungsanlage gestellt. Möglicher BAFA-Zuschuss bis zu 45%. Gemäß Rücksprache mit dem Energieberater wird der **Energiebedarf** bei einem Heizungstausch um **bis zu 25% gesenkt**.*

Ausstattung / Merkmale:

- **überdachte Terrasse mit vollausgestatteter Außenküche**
(inkl. Holzbackofen, Grill und Gasherd [2017/19])
- **heller und großzügiger Wintergarten mit Panoramablick auf die Alpen**
- **Wintergarten teilweise mit Fußbodenheizung und Parkettboden ausgestattet**
(Teilsanierung 2017)
- **schön gestalteter Kaminofen im Wohnzimmer**
- **komplett ausgestattete, sehr hochwertige, offene Einbauküche**
(Highlights sind der Induktionsherd, Backofen m. Wärmeschublade, Dampfgarer und die Naturstein-Arbeitsflächen [2015])
- **gesamter Wohnbereich mit Parkett ausgestattet**
- **Sauna mit separater Dusche**
- **modernes Tageslicht Bad mit Wanne und Dusche**
- **2 Gäste-WC's mit Fenster**
- **alle Räume, außer der Hauswirtschaftsräume, befinden sich auf einer Ebene**
- **hochwertige Markisen über den Terrassenflächen**
- **Öl-Zentralheizung (1998)**
- **Werkstattraum**
- **Doppelgarage mit Automatiktür (neu 2015)**

Verlegung von Glasfaser ist durch die Gemeinde Herrischried im Jahr 2023 voraussichtlich geplant.

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine absolute Rarität im Immobilienangebot vor Ort. Das 1999 komplett sanierte und anschließend 2015 renovierte Haus besticht durch helle, offene Räume und großzügige Fensterflächen, die Ihnen das Gefühl geben, die Natur wäre Teil des Hauses.

Ihr neues Zuhause können Sie entweder über den großzügigen Eingangsbereich im Untergeschoss betreten oder Sie gelangen über den Garten und die angrenzende Terrasse direkt in die sonnendurchflutete Wohnetage.

Das weitläufige Grundstück ist vollständig eingezäunt und wird bisher als Natur- und Erholungsgarten genutzt. Die vollausgestattete Outdoor-Küche lädt Sie und Ihre Gäste zu geselligen Abenden ein.

Ein absolutes Highlight bildet der Wintergarten, welcher einen unverbauten Panoramablick auf die Schweizer Alpen gewährt. Sie können hier von der Rigi im Zentrum (Süden) bis in die Säntisregion im Osten und den Berner Alpen im Westen mit Eiger und Mönch die herrlichen Berge sehen.

Abgerundet wird dieses exklusiv ausgestattete Objekt von einer hauseigenen Sauna, in der Sie nach einem anstrengenden Tag entspannen können.

Auch der liebevoll gestaltete Kamin im Wohnzimmer bietet wohlige Wärme nach einem langen Winterspaziergang.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 4 gut geschnittene Zimmer sowie den überdurchschnittlich großen Wintergarten, eine hochwertige, offene Wohnküche, ein modernes Wannenbad mit Dusche sowie zwei Gäste-WC's, den Saunabereich und eine großzügige Sonnenterrasse.

Hier wurde eine perfekte Atmosphäre geschaffen, um in einem harmonischen Umfeld zwischen Haus und Natur zur Ruhe zu kommen.



Lage

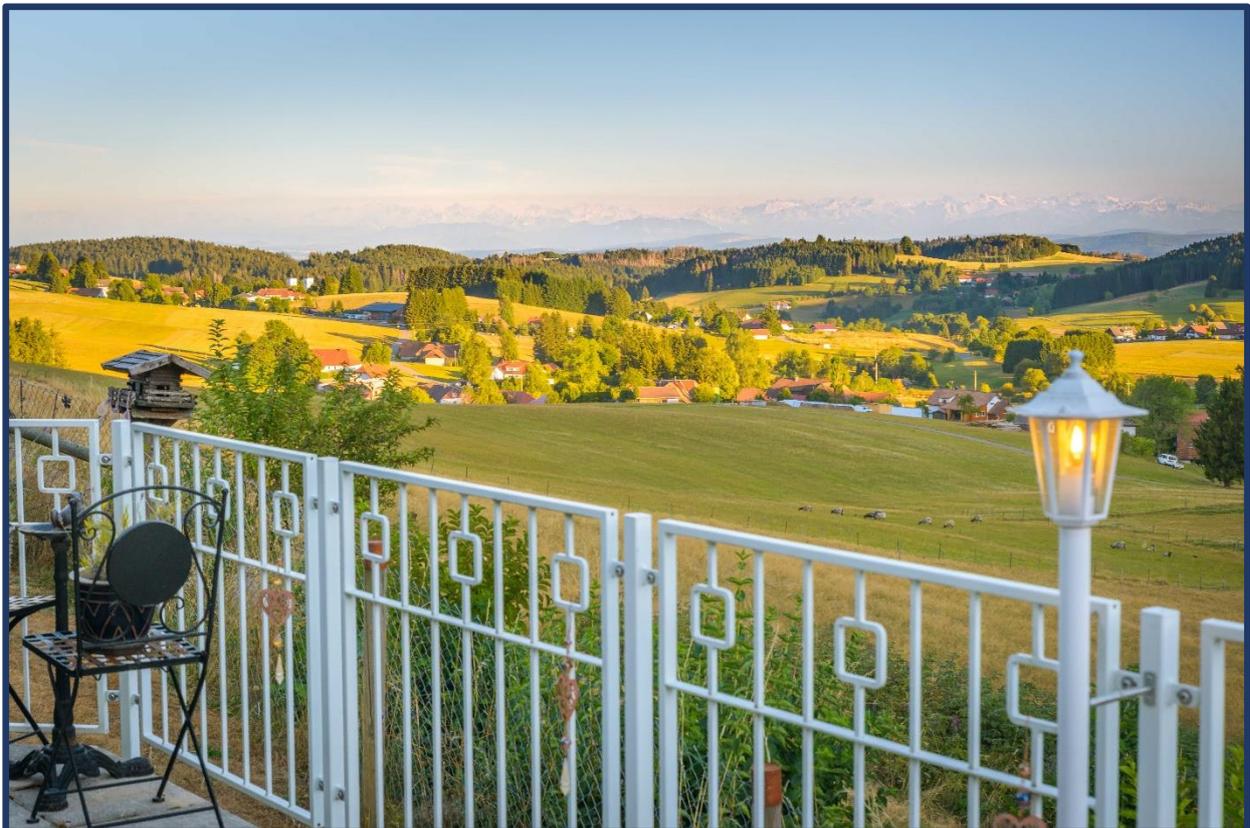
Das großartige Haus befindet sich in Herrischried-Rütte in einer erholsamen und absolut ruhigen Süd-Hanglage. Der Ort Herrischried liegt in der Ferienregion Hotzenwald – die Sonnenterrasse des Südschwarzwalds. Ideal für Ruhesuchende und aktive Sportler in nahezu unberührter, herrlicher Landschaft.

Der Ort ist staatlich anerkannter Luftkurort und bietet auch für den alltäglichen Bedarf wichtige Einrichtungen, wie eine Gemeinschaftsschule, Kindergärten, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Herrischried hat sich in starkem Maße zu einem Ferien- und Erholungszentrum entwickelt, das sowohl im Winter durch die Skilifte und die Eissporthalle als auch im Sommer aufgrund toller Wanderwege und Freizeiteinrichtungen eine starke Anziehungskraft ausübt. Ein kleiner See mit Rundweg, Kneippbecken, Fitnessangebote und großem Spielplatz rundet das Angebot ab.

Die ideale Region für Aktivitäten zu jeder Jahreszeit. Bei klarem Wetter öffnet sich ein einzigartiger Blick auf die Berge der Schweizer Alpen.

Der Kurort ist ruhig aber dennoch zentral gelegen.

Größere Städte wie Basel und Freiburg befinden sich in ca. 60 km, Zürich in 80 km Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt zur A5 erreichen Sie in 35km Entfernung bei Rheinfelden. Die nächstgelegenen Flughäfen sind ca. 55km (Basel-Mulhouse) bzw. 70km (Zürich) entfernt, welche Sie über die Schweizer Autobahn A3 erreichen.



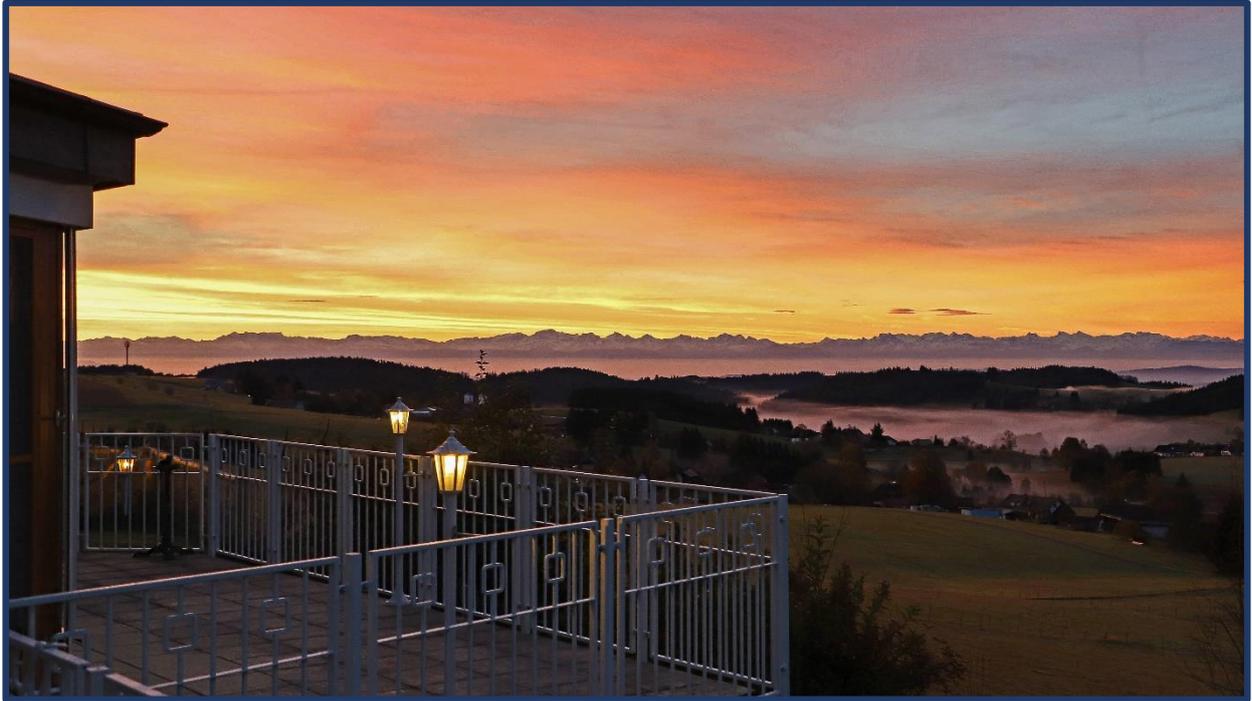
Exposé zu Einfamilienhaus / Nr. H-101



Haus – Außenansicht – Hauseingang



Haus – Außenansicht – Gartenseite



Haus – Außenansicht – Sonnenterrasse mit Alpensicht



Haus – Innenansicht – Wintergarten mit Ausblick



Haus – Innenansicht – Wohnbereich



Haus – Innenansicht – Wohnbereich m. Kaminofen



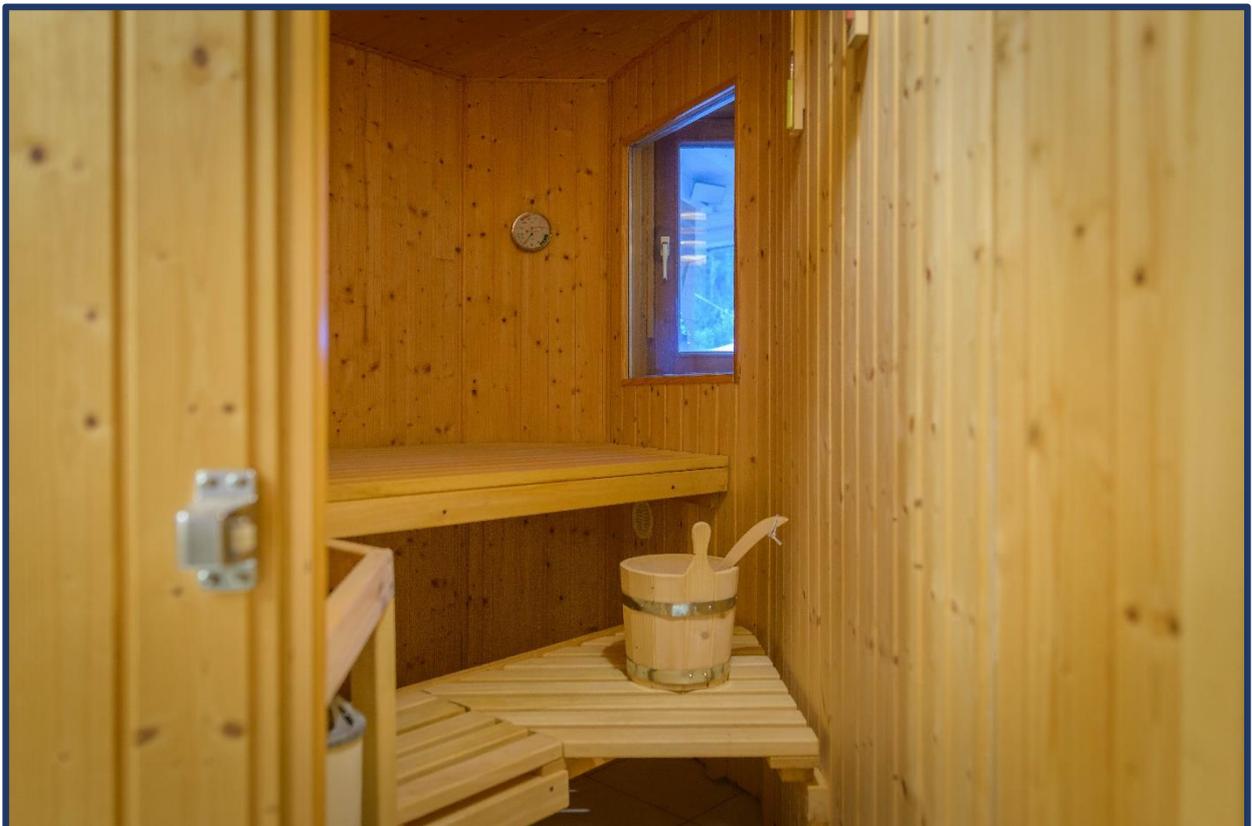
Haus – Innenansicht – offene Küche



Haus – Innenansicht – Essbereich



Haus – Innenansicht – Hauseingang



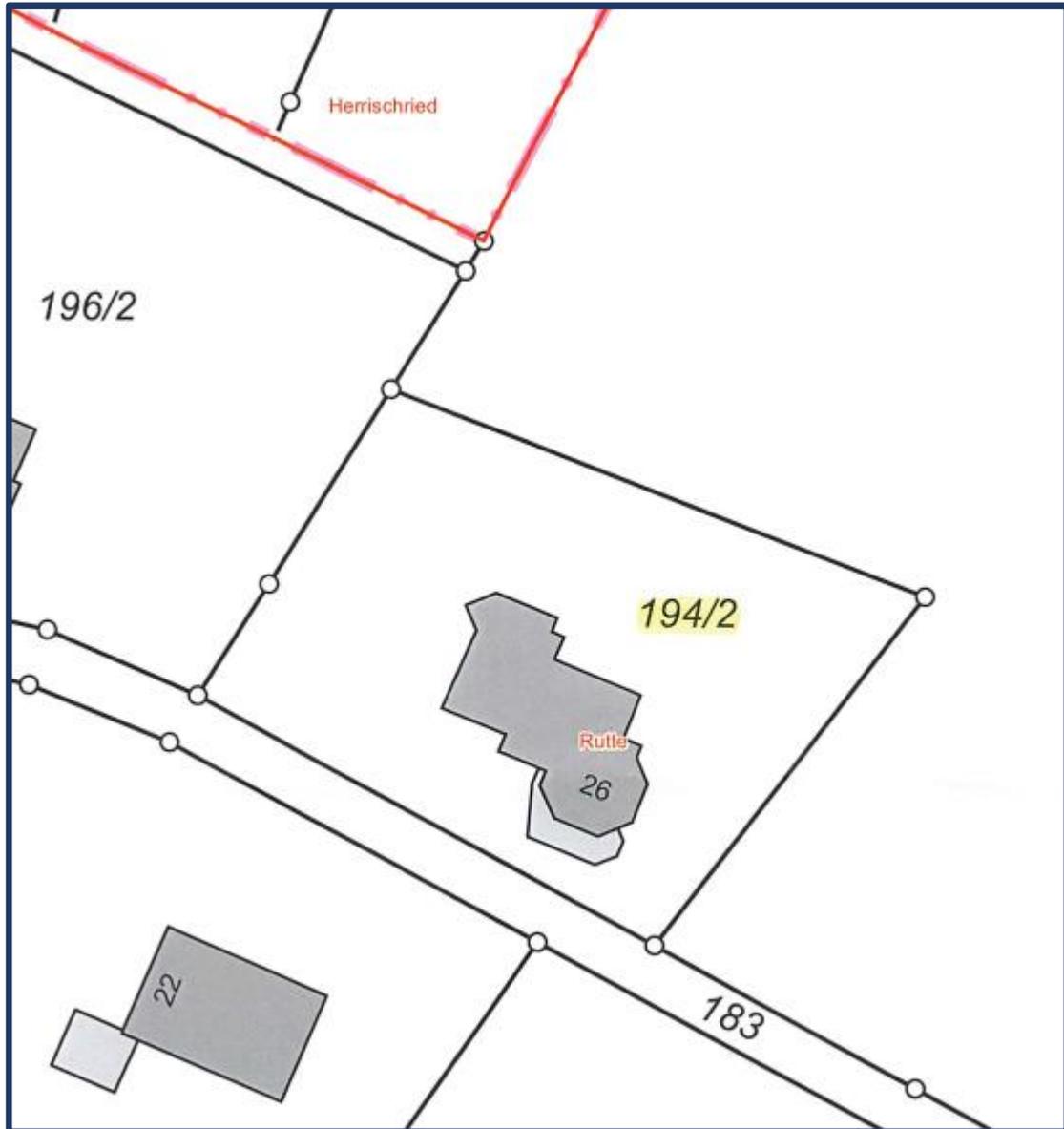
Haus – Innenansicht – Sauna

Grundriss



Grundriss der Wohnetage
nicht maßstabsgetreu – Richtwerte

Lageplan



Flurkarte Herrischried-Rütte – Flurstück 194/2