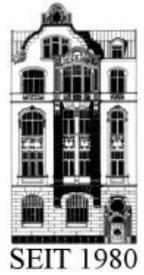


# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



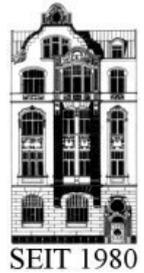
## Zweifamilienhaus in 79256 Buchenbach-Unteribental „Wickenhof“



# KUNERT IMMOBILIEN



Über 40 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



## **Lage:**

Im Herzen des Dreisamtals liegt die Gemeinde Buchenbach, die aus Buchenbach-Kernort, Falkensteig, Unteribental und Wagensteig besteht und circa 3.500 Einwohner zählt. Tiefe grüne Wälder, Wiesenland, über 100 km Wander- und Spazierwege, Ruhe und Erholung, beste Aussicht für ein Leben in schönster Landschaft, ländlicher Idylle und viel Abwechslung erwarten Sie.

Im Sommer genießt man hier die vielen Freizeitmöglichkeiten z.B. die Rad- und Wanderwege, das Freibad "Dreisambad", Feste und Aktivitäten der umliegenden Gemeinden und vieles mehr. Im Winter sind für Ski-Fans die Lifte und Langlaufloipen in wenigen Auto-Minuten zu erreichen. Die nahe Nachbargemeinde Kirchzarten ist ebenfalls ein sehr attraktiver Schwarzwaldort am östlichen Stadtrand von Freiburg – im Dreisamtal. Die Nähe zur Stadt, die vollständige Infrastruktur (Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, gute Anbindung an den ÖPNV, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, hervorragende Gastronomie, Schwimmbad, Golfplatz u.v.m.) und die Naturnähe sowie die auslaufenden Hänge des Schwarzwaldes machen diese und die umliegenden Dreisamtal – Gemeinden zu beliebten Wohnorten östlich von Freiburg.

## **Objekt:**

Das Haus wurde 1974 in Massivbauweise im OT Unteribental „Wickenhof“ in ruhiger und sonniger Lage auf einem ca. 9,50 ar großen Grundstück mit einer Doppelgarage erstellt.

## **Ausstattung/Aufteilung:**

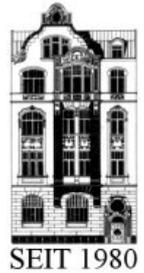
Die Wohnungen verfügen beide über die in den 70er Jahren klassischen Ausstattungsmerkmale, im soliden jedoch überwiegend nicht modernisierten Zustand. Beide Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im EG ist nach Renovierung sofort bezugsfrei, die Wohnung im 1. OG ist vermietet. Die Mietvermittlung erfolgte durch unser Büro im Jahre 2012. Aus Gründen der Diskretion können Sie gerne in einem persönlichen Gespräch alles Weitere über die Mieteinnahmen, etc. erfahren. Im UG befindet sich eine Sauna, 1 ausgebautes Zimmer, eine kleine Kochzeile und Dusche/WC sowie ein Wasch- und Trockenraum und Kellerräume.

## **Sonstiges:**

Durch ein gutes Baufenster bleibt eine herrliche Gartenfläche mit südlicher Ausrichtung und alten Baumbestand. Die auf dem Grundstück errichtete Doppelgarage verfügt über elektrische Toröffner. Eine große Dachbodenfläche könnte hier noch als Ausbaureserve mit ca. 65 m<sup>2</sup> DIN-Wohnfläche dienen. Diese wurde damals zur Bauphase vom Architekten errechnet, aber blieb dann letztendlich doch als Dachbodenfläche (siehe Bilder).

# KUNERT IMMOBILIEN

Über  40 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



## **Energieausweis:**

168,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## **Heizung:**

Ölzentralheizung Bj. 1995, Brenner aus 2020, Innentanks

## **Grundrisse:**

Diese können durch spätere Umbauten, etc. abweichend sein, gerne informieren wir Sie bei einer Besichtigung.

## **Unser Tipp:**

Wenn Sie ein ruhig gelegenes Anwesen mit einer guten Raumkonzeption suchen, empfehlen wir Ihnen eine Besichtigung.

## **Anmerkung:**

Eine Aufteilung gemäß WEG wäre hier auch möglich! Sollte Ihnen die Wohnfläche im EG ggf. ausreichen, haben Sie mit dieser Immobilie gleichzeitig noch eine sichere und solide Mieteinnahme (siehe auch Ausstattung/Aufteilung). Die Bilder aus den Wohnbereichen sind ausschließlich von der EG-Wohnung.

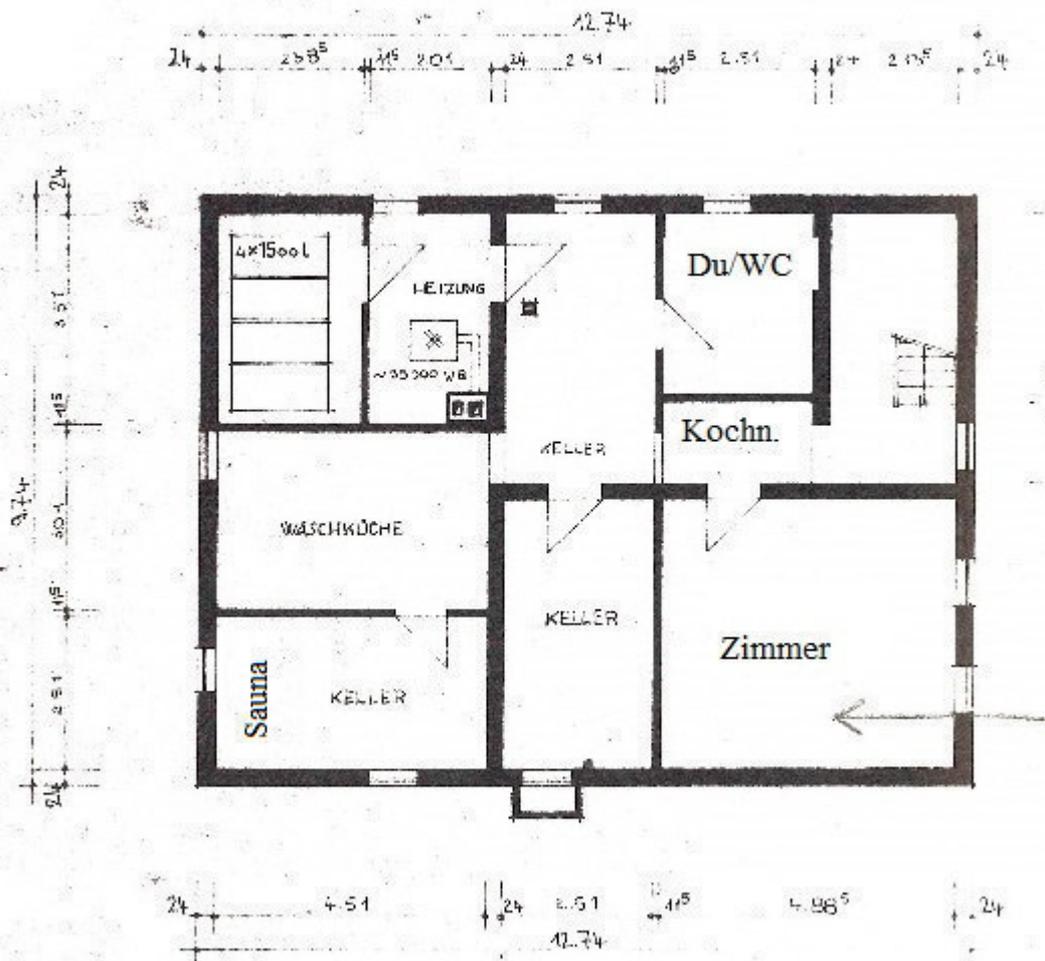
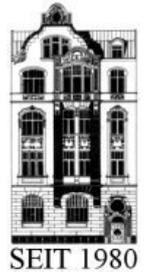
## **Verkaufspreis:**

795.000,-- € inkl. Doppelgarage u. EBK im EG

Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 2,5% zgl. MWSt. vom Verkaufspreis und ist zahlbar bei notarieller Beurkundung. Die Fa. Kunert Immobilien hat mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

# KUNERT IMMOBILIEN

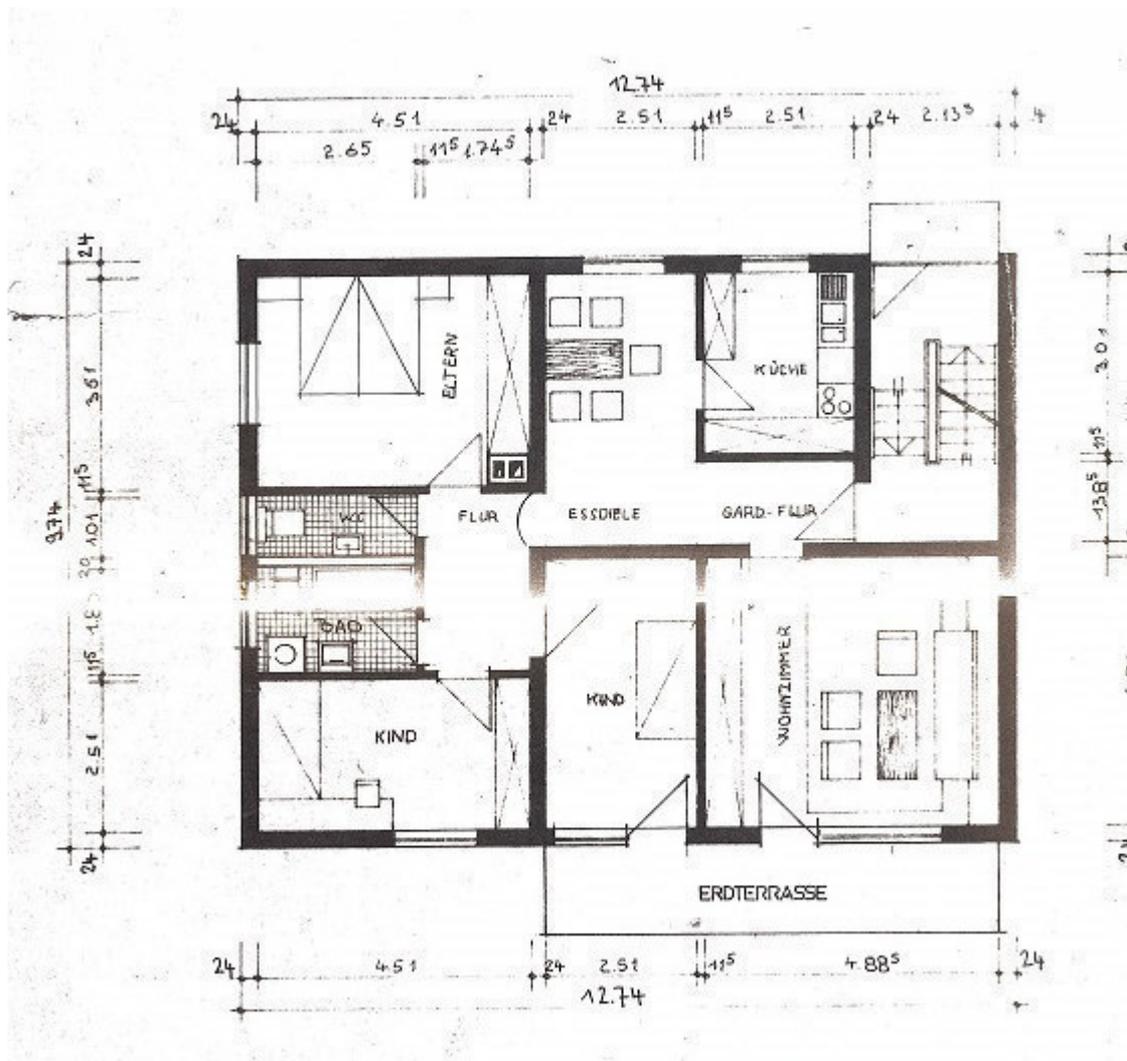
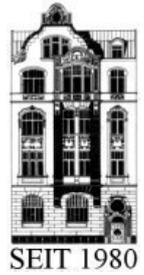
Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Grundriss UG

# KUNERT IMMOBILIEN

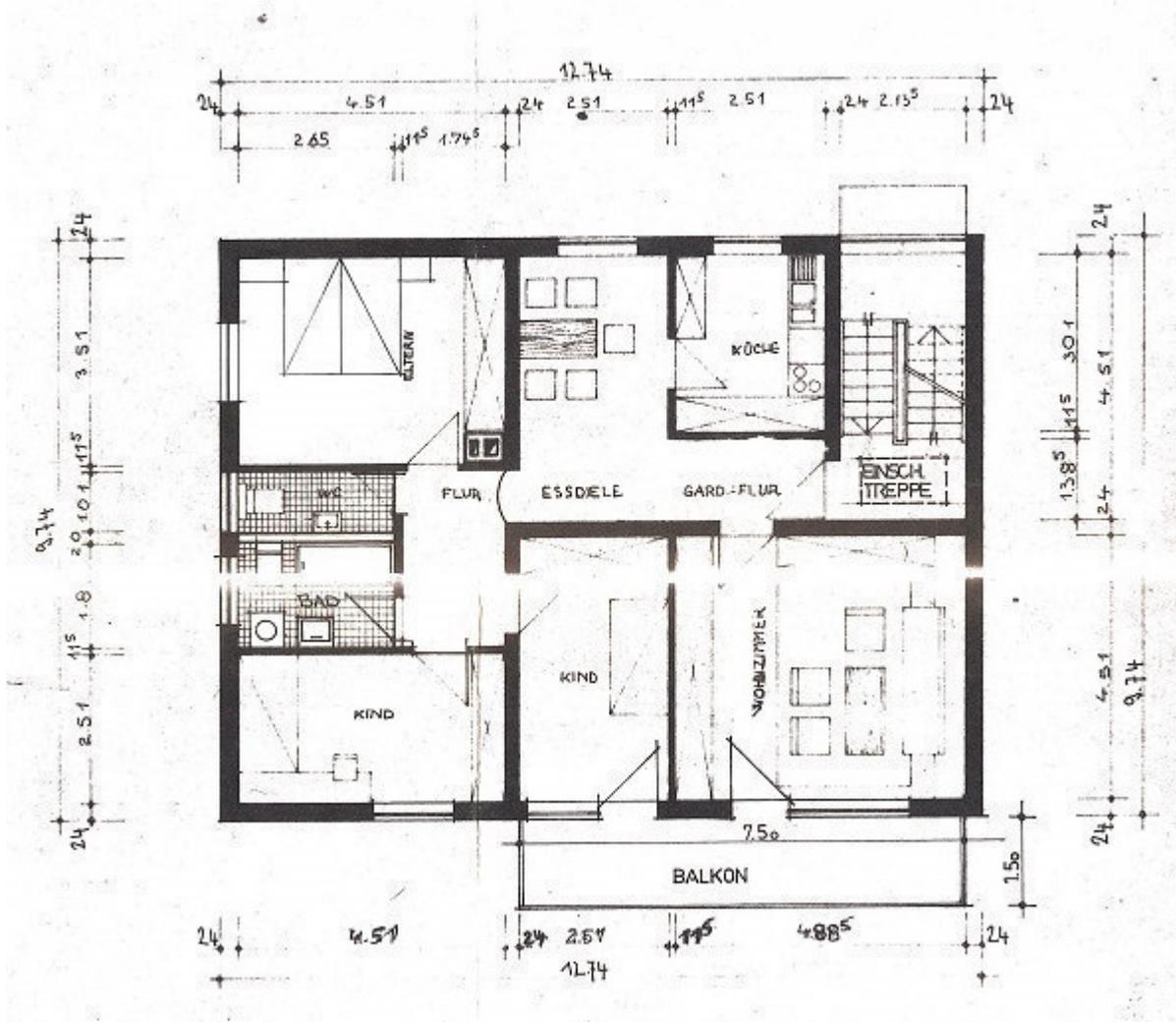
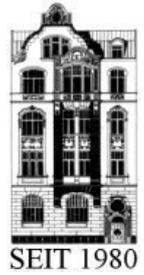
Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Grundriss EG

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

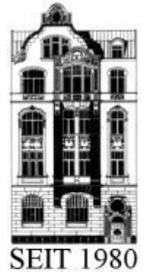


Grundriss OG

# KUNERT IMMOBILIEN



Über 40 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



SEIT 1980

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283

### Erdgeschoß:

Wohnzimmer	4.51	x	4.88 <sup>5</sup>	=	22.03
EBdielen	4.51	x	2.55	=	11.32
Elternschlafzim.	3.51	x	4.51	=	15.83
1. Kinderzimmer	2.51	x	4.51	=	11.32
2. Kinderzimmer	2.51	x	4.51	=	11.32
Küche	3.01	x	2.45	=	7.37
Flur (Gard.)	1.38 <sup>5</sup>	x	2.51	=	3.48
Flur (Schlaftrakt)	1.74 <sup>5</sup>	x	2.51	=	5.42
Bad	1.80	x	2.65	=	4.77
WC	1.01	x	2.65	=	<u>2.68</u>
					95.54
			./. 3 ‰ für Putz		<u>2.86</u>
					92.68
Balkon	1/4	x	1.50 x 7.50	=	<u>2.81</u>
					95.49 qm

### Obergeschoß:

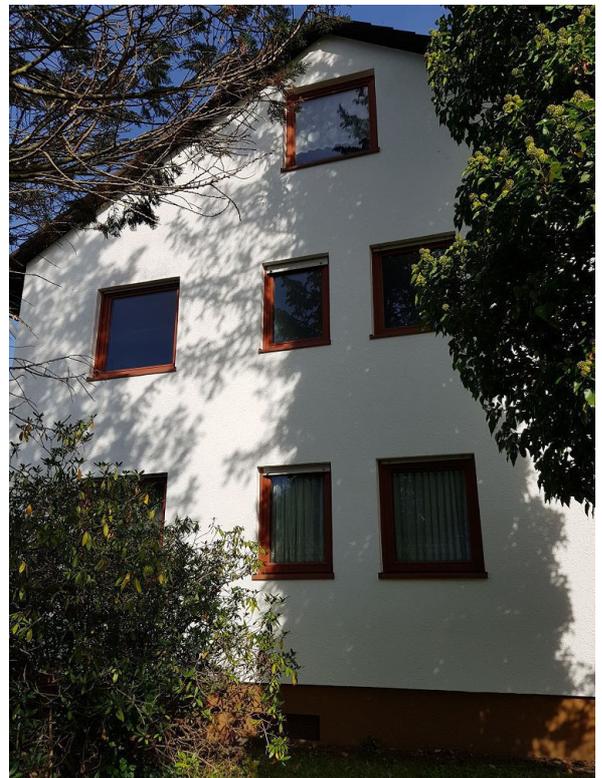
Wohnzimmer	4.51	x	4.88 <sup>5</sup>	=	22.03
EBdielen	4.51	x	2.55	=	11.32
Elternschlafzim.	3.51	x	4.51	=	15.83
1. Kinderzimmer	2.51	x	4.51	=	11.32
2. Kinderzimmer	2.51	x	4.51	=	11.32
Küche	3.01	x	2.45	=	7.37
Flur (Gard.)	1.38 <sup>5</sup>	x	2.51	=	3.48
Flur (Schlaftrakt)	1.74 <sup>5</sup>	x	2.51	=	5.42
Bad	1.80	x	2.65	=	4.77
WC	1.01	x	2.65	=	<u>2.68</u>
					95.54
			./. 3 ‰ für Putz		<u>2.86</u>
					92.68
Balkon	1/4	x	1.50 x 7.50	=	<u>2.81</u>
					95.49 qm

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Garten**



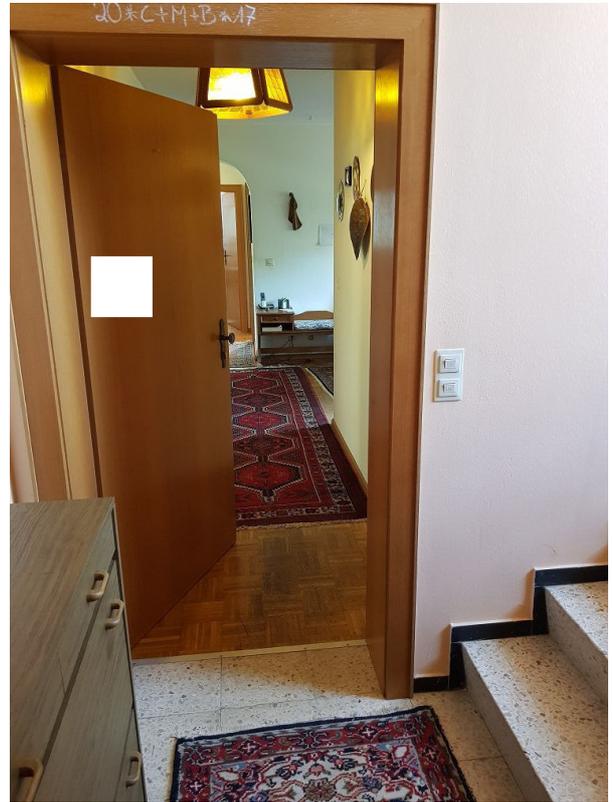
**Aussenansichten**

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



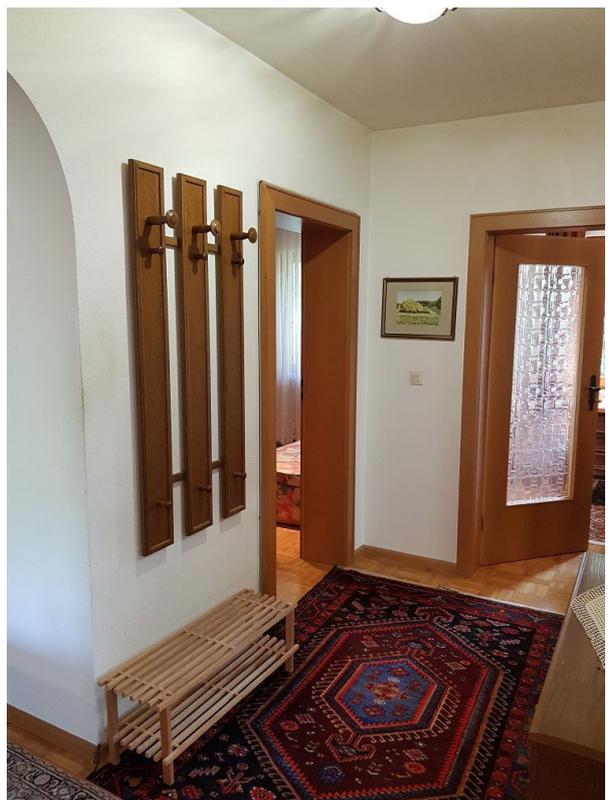
**Eingangstreppe**



**Eingangstüre**

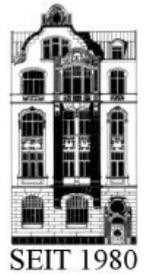


**Diele vorn + hinten**



# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Wohnzimmer**



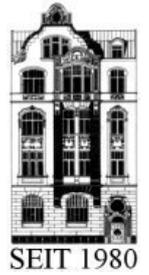
**Ausgang zum Garten**



**Terrasse**

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Küche**



**Zimmer 1**

# KUNERT IMMOBILIEN

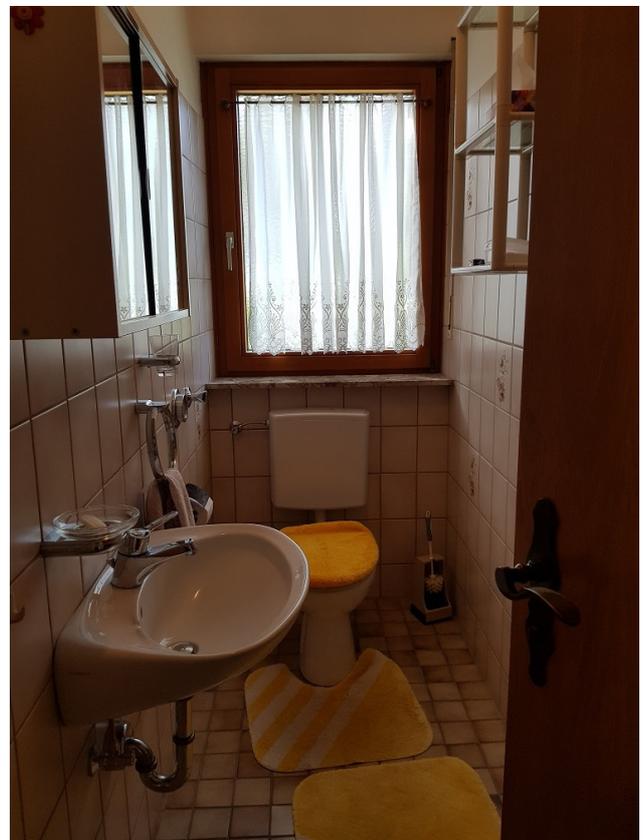
Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Zimmer 2**



**Bad**



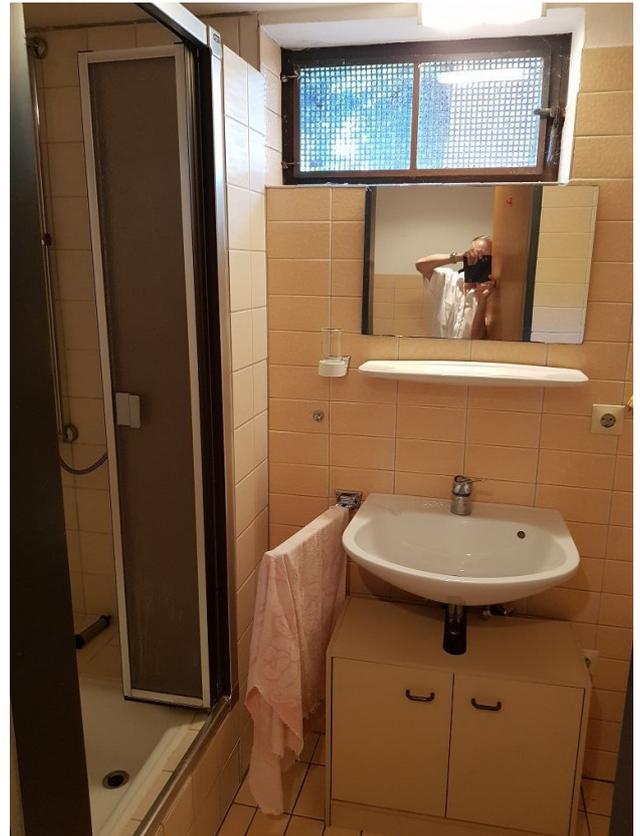
**Gäste-WC**

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**kl. Kochzeile UG**



**DU-WC UG**



**ausgeb. Zi. UG**



**Sauna**

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Hofeinfahrt und Doppelgarage**



**Rundbogen zum Garten**



**Heizung aus 1995 (Brenner aus 2020)**

# KUNERT IMMOBILIEN

Über **40** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!  
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



**Dachboden – mögliche Ausbaureserve (siehe Beschrieb)**

