

## Immobilien-Exposé

**Idyllisch gelegene 1,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse**



**Adresse**  
**72250 Freudenstadt-Kniebis**

## Informationen

<b>Objektnummer:</b>	<b>4499-W</b>	Baujahr Immobilie:	1996
Vermarktungsart:	Kauf	Energieausweisart:	Verbrauchsausweis
Objekttyp:	1,5-Zimmer-Wohnung	Endenergieverbrauch:	95,00 kWh Energieeffizienzklasse C
Grundstücksfläche:	Ca. 1222 m <sup>2</sup>	Energieausweis gültig:	bis 04.01.2028
Wohnfläche:	Ca. 42 m <sup>2</sup>	Heizung:	Öl-Zentralheizung
Kaufpreis:	89.000,00 €	Einbau Anlagetechnik:	1996

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Lage auf dem Kniebis. Mit einer Wohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> bietet sie ein gemütliches und funktionales Zuhause, ideal für Singles, Paare oder als Ferienwohnung, da Wanderwege und Loipen bequem fußläufig erreichbar sind.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Ess-/Schlafbereich, der dank seiner offenen Gestaltung ein helles und angenehmes Wohngefühl vermittelt. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Kochnische, die ausreichend Platz für die alltägliche Zubereitung von Speisen bietet. Ein modernes Duschbad mit WC rundet den Innenbereich ab. Für zusätzlichen Stauraum steht ein Abstellraum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse mit weiträumigem, unverbautem Blick, die zum Entspannen im Freien einlädt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zudem gehört ein Pkw-Außenstellplatz zur Wohnung, was ein komfortables und stressfreies Parken garantiert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet durch die intelligente Raumaufteilung eine optimale Nutzung der Fläche.

## Ausstattung

- Wohn-/Ess-/Schlafbereich
- Kochnische mit Einbauküche
- Badezimmer
- Abstellraum, direkt von der Wohnung zugänglich
- Terrasse, teilweise überdacht
- Stellplatz

## Sonstiges

Das mtl. Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf ca. 260,-€, unter anderem sind hier die Kosten für den Verbrauch (Heizung, Wasser, Hausmeisterservice etc.), die Verwaltung und die Instandhaltungsrücklage enthalten.

Die Heizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Das Gebäude wird durch einen Hausmeister bereut. Eine Hausreinigung und ein Winterdienst sind ebenfalls vorhanden und im Hausgeld inkludiert.

## Lagebeschreibung

Das Apartment befindet sich in Kniebis, einem idyllischen Erholungsort, der Ruhe und Natur mit guter Erreichbarkeit verbindet. Die Lage in der Rippoldsauer Straße bietet unmittelbaren Zugang zu Wanderwegen, Loipen und Freizeitmöglichkeiten wie dem Wanderparkplatz "Ellbachseeblick". In der Umgebung finden sich gemütliche Gastronomiebetriebe wie das Hotel Restaurant Kniebishöhe und die Kniebishütte. Ein Wellnesshotel sowie die Fachklinik Wiesengrund sorgen für zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Dank der Anbindung an die Bundesstraße B28 und die L96 ist der Standort leicht zu erreichen. Kniebis ist ideal für Naturliebhaber und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung inmitten einer malerischen Landschaft.

## Bilder



Wohnraum



Küche



Wohnen/Essen/Schlafen



Tageslichtbad

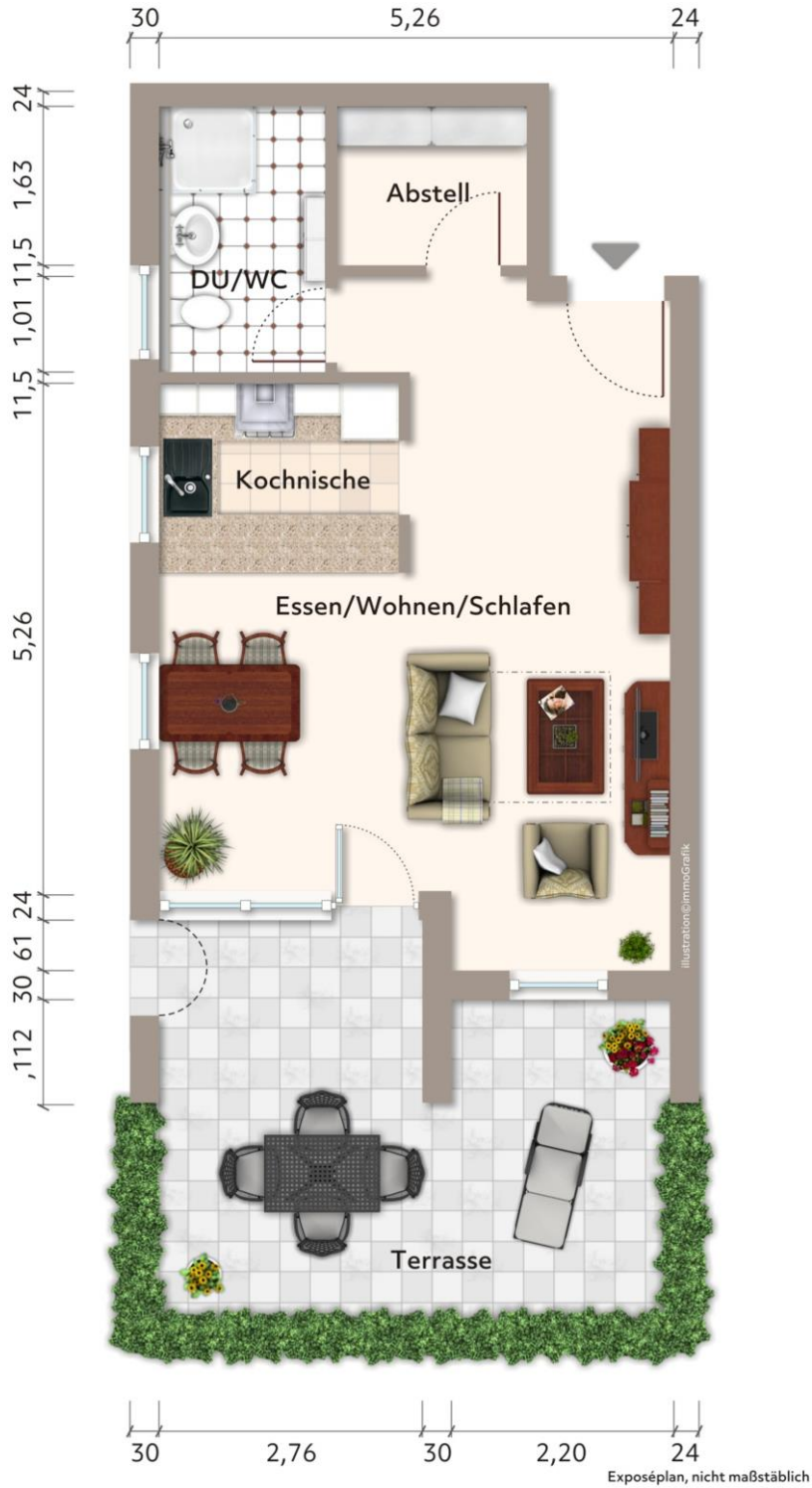


Terrasse/Ausblick



Teilweise überdachte Terrasse

## Grundriss



## Funk Immobilien GmbH



### Ihr Ansprechpartner

Frau  
Jessica Mau

Tel.: +49 7441 4200  
Mobil: +49 171 9797919  
E-Mail: [info@funk-immobilien.de](mailto:info@funk-immobilien.de)

### Immobilien sind seit jeher unsere Leidenschaft

FUNK Immobilien wurde im Jahr 1975 gegründet und von unserem Geschäftsführer Hans-Dieter Funk geleitet. Der Name unseres Standorts ist Programm: Denn wir sind seit diesem Zeitpunkt mit Freude bei der Sache.

Drei Faktoren sind für den Erfolg von FUNK Immobilien ausschlaggebend: 100 % Qualität, Fairness und Leidenschaft. Unsere langjährige Erfahrung kommt Ihnen bei unserer individuellen Beratung zugute. Auf unsere Ehrlichkeit können Sie sich absolut verlassen. Und nicht zuletzt geben wir uns erst dann zufrieden, wenn Sie zufrieden sind.

Wir sind immer für Sie da: Von der ersten Anfrage bis zur notariellen Beurkundung und auch nach dem erfolgreichen Abschluss.



## Provisionsvereinbarung

Idyllisch gelegene 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,  
72250 Freudenstadt-Kniebis  
Objekt-Nr.: 4499-W

---

Das Angebot bleibt freibleibend - Zwischenverkauf vorbehalten -  
Die Angaben im Exposé basieren auf Angaben und Unterlagen die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweisprovision, die der Käufer zu tragen hat, beträgt pauschal 3.570,-€ inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Der Makler fordert vom Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe. Diese Unterlagen sind nur für den genannten Adressaten bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Für den Fall einer unberechtigten Weitergabe ist der Adressat zur Zahlung einer Provision/Schadensersatzes bis zur Höhe der vorgenannten Provision verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Adressat nachweist, dass ein Provisions-/Schadensersatzanspruch nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.