EXPOSÉ

Architektenhaus am Titisee

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pool



Franz-Eigler-Weg 30 · 79822 Titisee-Neustadt

Südschwarzwald · Ortsteil Titisee

ca. 297 m²	ca. 66 m²	3 + Gäste-WC	Pool
Wohnfläche	Nutzfläche	Bäder	Garten & Terrassen

Privatverkauf durch die Eigentümerfamilie Tischler

Inhalt

1 Das Objekt auf einen Blick 3
2 Die Lage 4
3 Raumaufteilung 6
4 Ausstattung 7
5 Wohn- und Nutzflächen 8
6 Pläne 9
7 Bildergalerie 14
8 Kontakt & Hinweise 24

1 Das Objekt auf einen Blick

Dieses architektonisch anspruchsvolle Einfamilienhaus verbindet eine klare, moderne Formensprache mit der Landschaft des Südschwarzwalds. Auf rund 297 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, bietet es großzügigen Raum für Familie, Arbeit und Gäste – einschließlich einer separaten Einliegerwohnung im Untergeschoss, die sich auch als Praxis oder Büro eignet.

Große, bodentiefe Fensterflächen öffnen das Haus zur Natur. Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit dreiseitig verglastem Holzkamin. Im Garten warten Terrassen und ein eigener Pool. Die Lage ist ruhig und sonnig – der Titisee und der Bahnhof sind dennoch in wenigen Gehminuten erreichbar.

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse	Franz-Eigler-Weg 30, 79822 Titisee-Neustadt (OT Titisee)
Flurstück	444
Grundstücksgröße	ca. 471 m²
Baujahr	2014
Wohnfläche	ca. 297 m², davon Einliegerwohnung ca. 38 m² (nach WoFlV)
Nutzfläche	ca. 66 m² (Untergeschoss)
Ebenen	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Räume	Wohn-/Ess-/Kochbereich, Musikzimmer/Büro, Elternschlafzimmer mit Ankleide, 2 Kinderzimmer, Gäste-/Arbeitszimmer, Studio im DG, Einliegerwohnung
Bäder	3 Bäder + Gäste-WC
Heizung	Pelletheizung mit Solarthermie, Fußbodenheizung
Garage	Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
Außenbereich	Große Terrassen, Garten mit Pool
Kaufpreis	Auf anfrage
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Energieausweis

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG – bitte aus dem Energieausweis übernehmen:

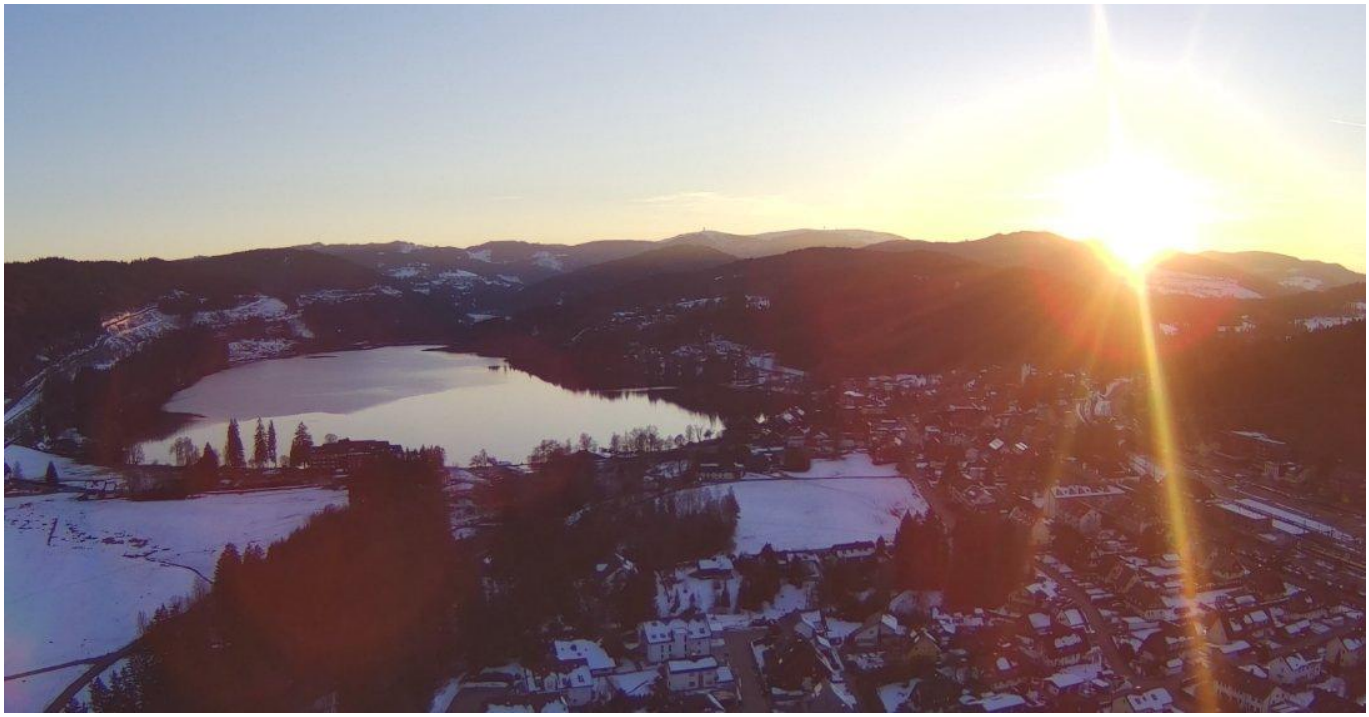
Art des Ausweises	Verbrauchsausweis
Endenergiekennwert	58 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B
Wesentlicher Energieträger	Holzpellets (ergänzt durch Solarthermie)
Baujahr laut Ausweis	2014

2 Die Lage

Das Haus steht im Franz-Eigler-Weg im Ortsteil Titisee der Stadt Titisee-Neustadt, mitten im Naturpark Südschwarzwald. Das Grundstück liegt sonnig und bietet einen weiten Panoramablick auf den Hochfirst und die umliegende Natur.

Entfernungen

- **Titisee (Seeufer):** wenige Gehminuten
- **Bahnhof Titisee:** wenige Gehminuten
- **Freiburg im Breisgau:** ca. 40 Minuten mit Bahn oder Pkw



Blick über Titisee-Neustadt und den Titisee



Panorama des Südschwarzwalds

Lageplan



Lageplan, Flurstück 444

3 Raumaufteilung

Erdgeschoss – Wohnen

Über den Eingang mit Garderobe gelangt man in den Flur mit Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 67 m², gegliedert durch einen dreiseitig verglasten Holzkamin. Das Musikzimmer bzw. Büro lässt sich über doppelseitige Schiebetüren zum Wohnbereich öffnen oder abtrennen. Die Doppelgarage ist über die Garderobe direkt mit dem Haus verbunden.

Obergeschoss – Schlafen

Im Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer mit separater Ankleide, zwei großzügige Kinderzimmer mit je rund 18 m², ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer sowie zwei Bäder. Aus beiden Bädern führt ein Wäscheabwurf direkt bis vor die Waschmaschine.

Dachgeschoss – Studio

Das offene Studio unter dem Dach (ca. 27 m²) mit großem Giebelfenster bietet freien Blick in die Landschaft – ideal als Rückzugsort, Atelier oder Spielebene.

Untergeschoss – Einliegerwohnung und Nebenräume

Die Einliegerwohnung (ca. 38 m²) mit Flur, Duschbad und hellem Wohnraum mit Küchenzeile eignet sich für Gäste, Angehörige, zur Vermietung oder als Praxis bzw. Büro. Daneben bietet das Untergeschoss einen großen Hobbyraum, Keller-, Technik- und Hausanschlussraum.

4 Ausstattung

Das Haus wurde durchgehend hochwertig und modern ausgestattet und verbindet Wohnkomfort mit zeitgemäßer Haustechnik.

Wohnen

- Offener Wohn- und Essbereich mit dreiseitigem Holzkamin
- Medienbereich mit Wandnische für TV und Soundsystem
- Musikzimmer, vom Wohnzimmer durch doppelseitige Schiebetüren getrennt
- Hochwertige Einbauküche mit Gaggenau-Geräten

Bäder

- Drei Badezimmer und ein Gäste-WC
- Wäscheabwurf aus zwei Bädern im OG direkt bis vor die Waschmaschine

Haustechnik & Energie

- Fußbodenheizung
- Effiziente Pelletheizung mit Solarthermie-Kollektoren und Warmwasserspeicher
- Smart-Home-System von LOXONE, inklusive moderner LOXONE-Türsprechanlage
- Hochwertige Elektroinstallation mit Reserven für weiteren Ausbau

Außenbereich

- Großzügige Terrassen
- Garten mit Pool
- Geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus über die Garderobe

5 Wohn- und Nutzflächen

Bereich	Geschoss	Raum	Fläche	Summe
Wohnfläche	**EG**	Eingang	5,0 m²	
		Flur	10,0 m²	
		Garderobe	7,0 m²	
		Gäste-WC	3,0 m²	
		Hauswirtschaftsraum	5,0 m²	
		Musikzimmer / Büro	16,0 m²	
		Essen	28,0 m²	
		Wohnen	29,0 m²	
		Kochen	10,0 m²	
		Terrasse (zu ½)	20,0 m²	**133,0 m²**
	OG	Flur	11,0 m²	
		Ankleide	8,0 m²	
		Bad	10,0 m²	
		Schlafen	14,0 m²	
		Kind 1	18,0 m²	
		Kind 2	18,0 m²	
		Gast / Büro	12,0 m²	
		Bad	8,0 m²	**99,0 m²**
	DG	Studio	27,0 m²	**27,0 m²**
	UG – Einliegerwohnung	Flur	6,0 m²	
		WC / Dusche	3,0 m²	
		Wohnraum / Praxis	29,0 m²	**38,0 m²**
Wohnfläche gesamt			**ca.**	**297,0 m²**
Nutzfläche	**UG**	Flur	8,0 m²	
		Technik	8,0 m²	
		Hausanschlussraum	2,0 m²	
		Hobby / Keller	38,0 m²	
		Keller	10,0 m²	**66,0 m²**
Nutzfläche gesamt			**ca.**	**66,0 m²**

Berechnungsgrundlage

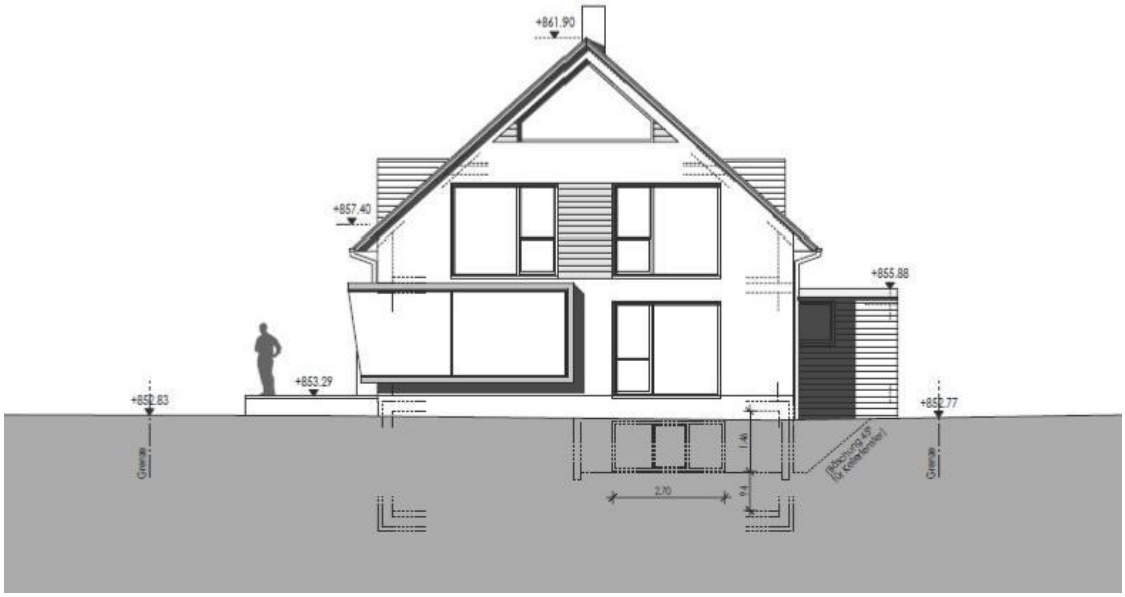
- Wohnflächenzusammenstellung auf Grundlage der Werkplanung vom 21.11.2013 (erstellt am 06.12.2013), berechnet nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003.
- Rohbaumaße abzüglich jeweils 15 mm Putz; Vormauerungen niedriger als 1,50 m über OK FFB übermessen.
- Terrasse bzw. Balkon zu ½, Flächen zwischen 1 m- und 2 m-Linie zu ½, Flächen unterhalb der 1 m-Linie nicht berücksichtigt.

6 Pläne

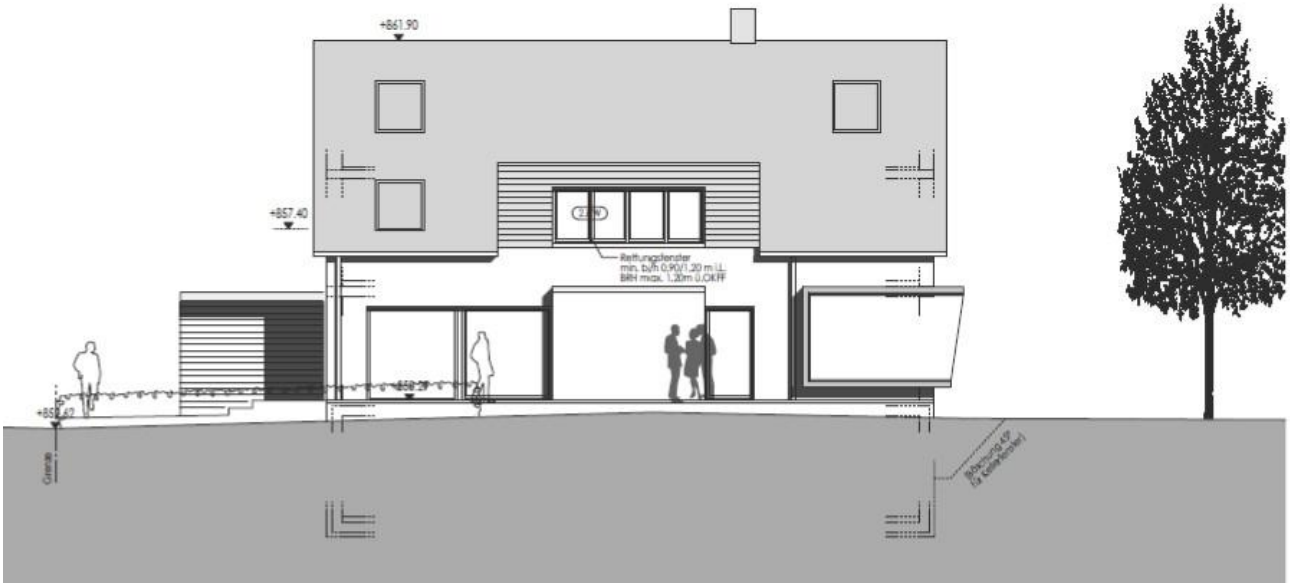
Ansichten



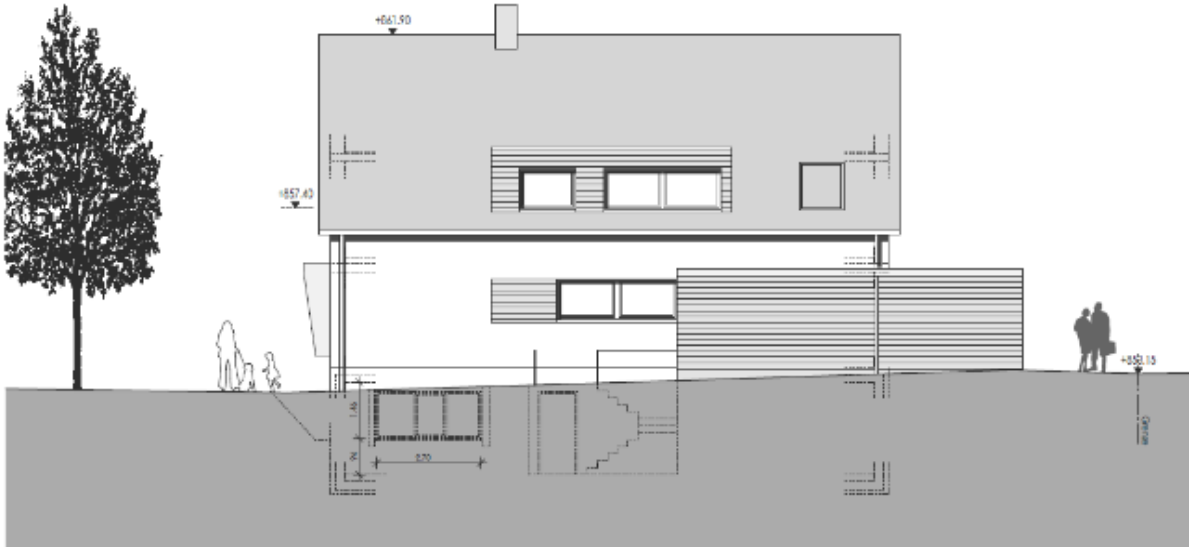
Ansicht West mit Eingang



Ansicht Ost

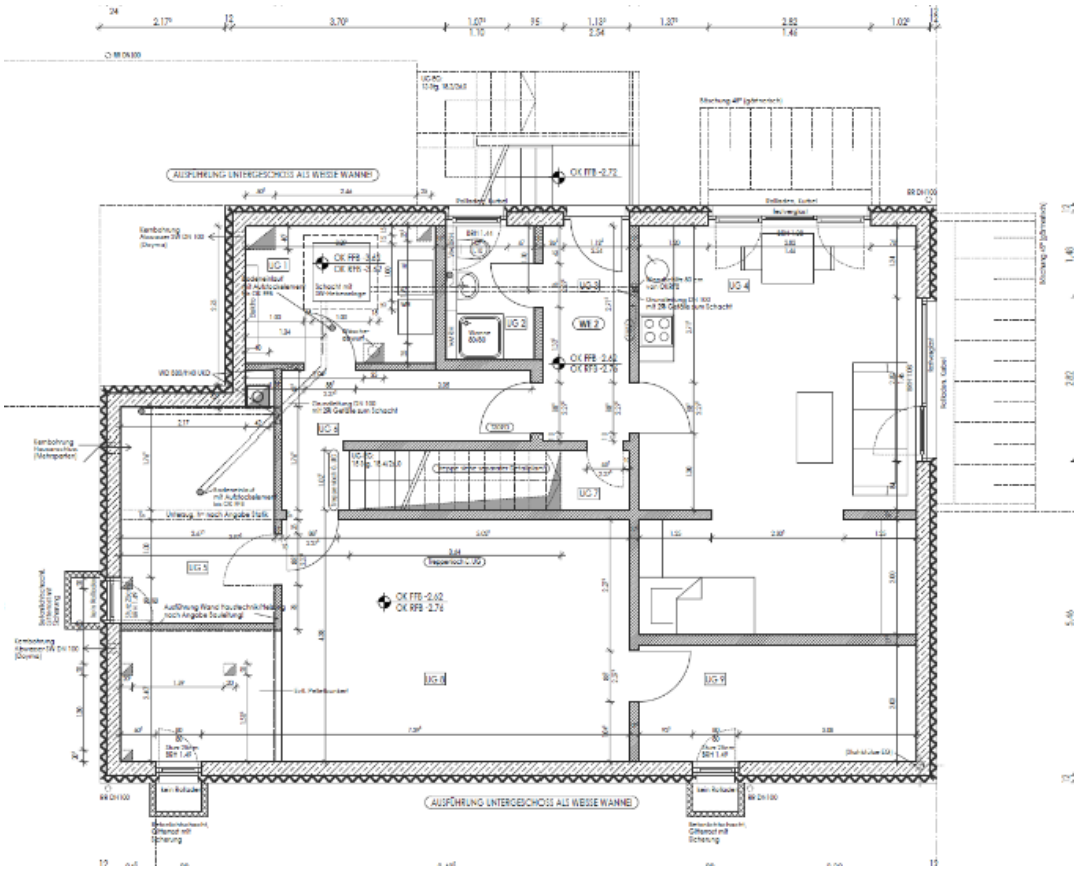


Ansicht Süd

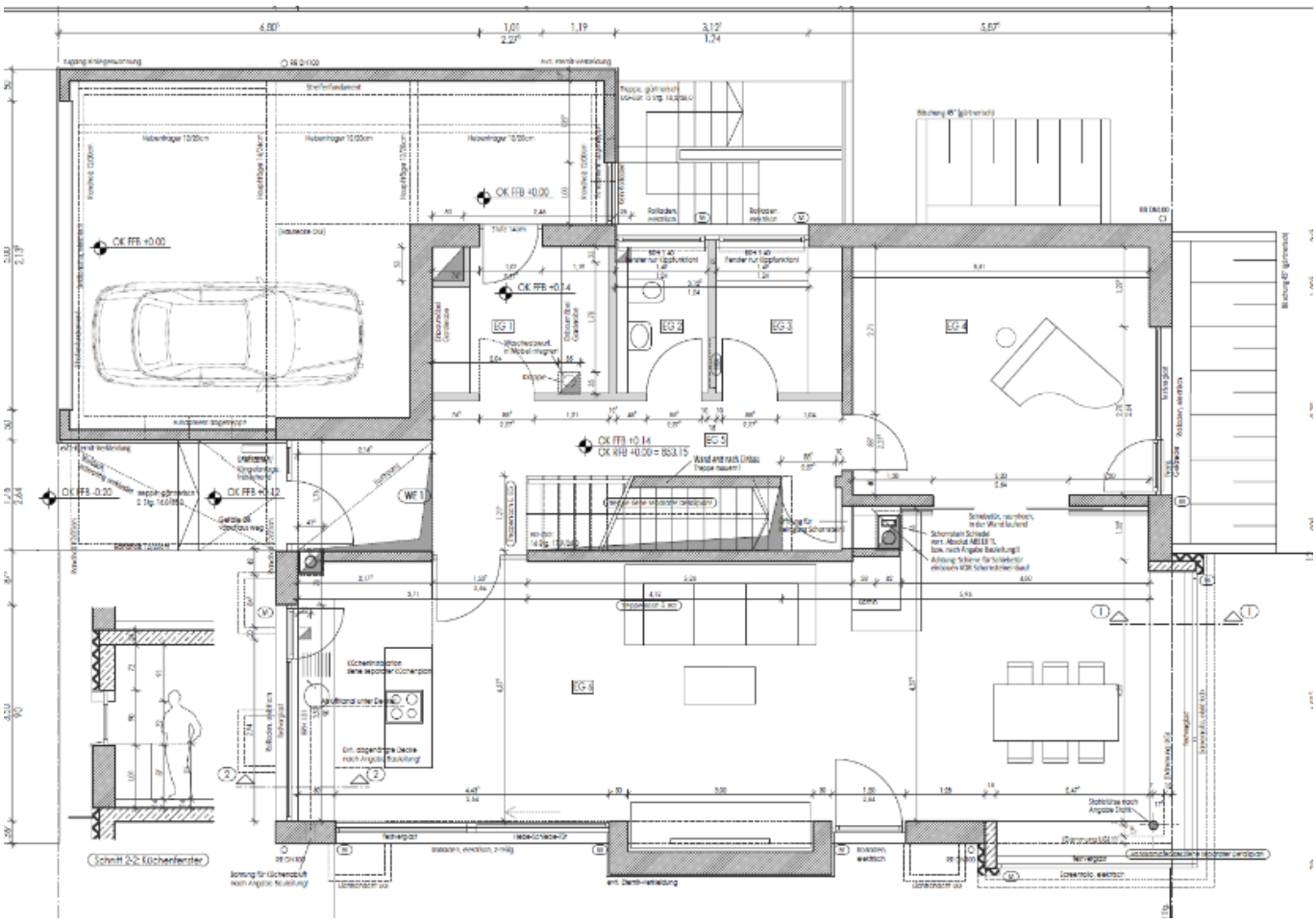


Ansicht Nord

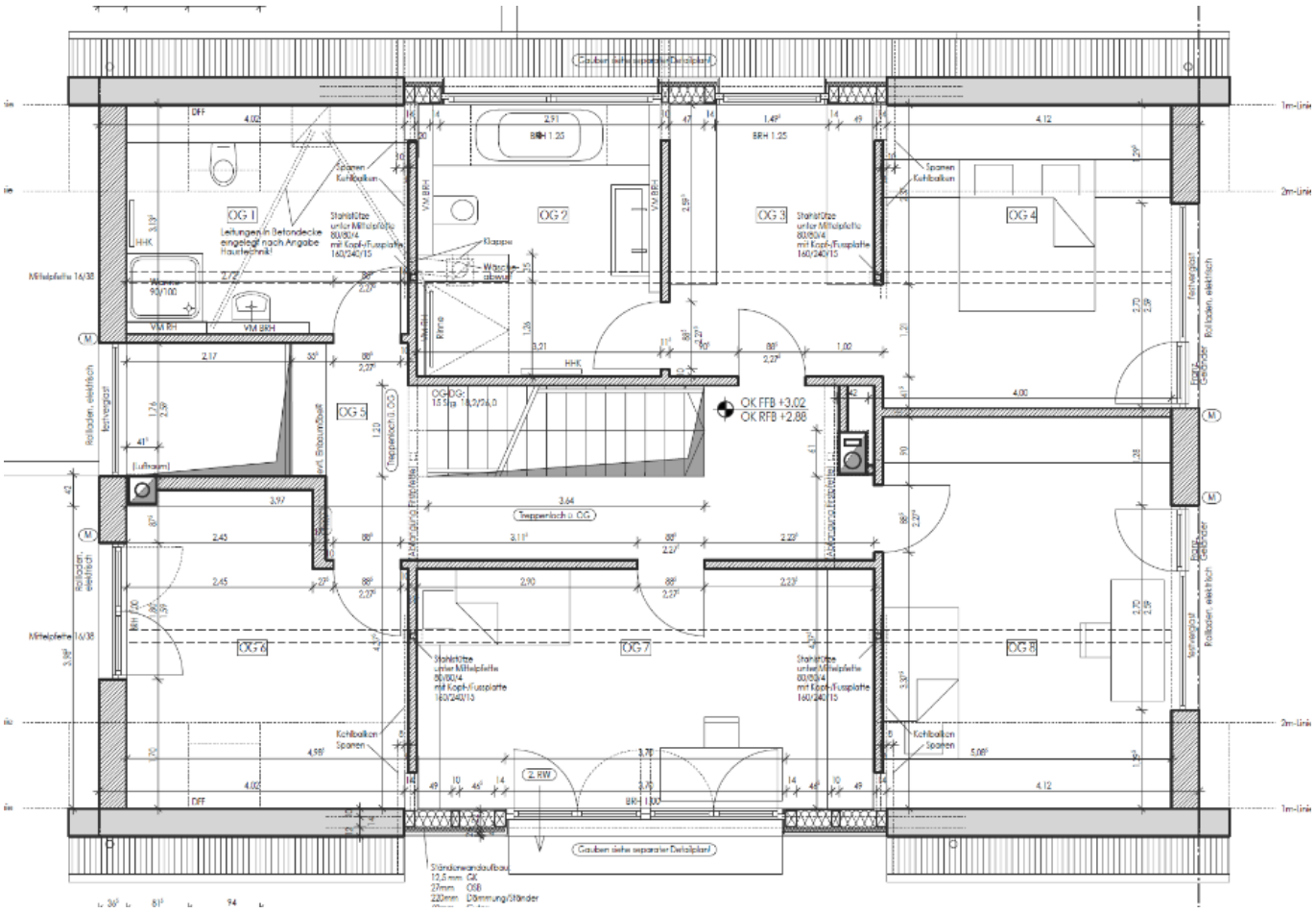
Grundrisse



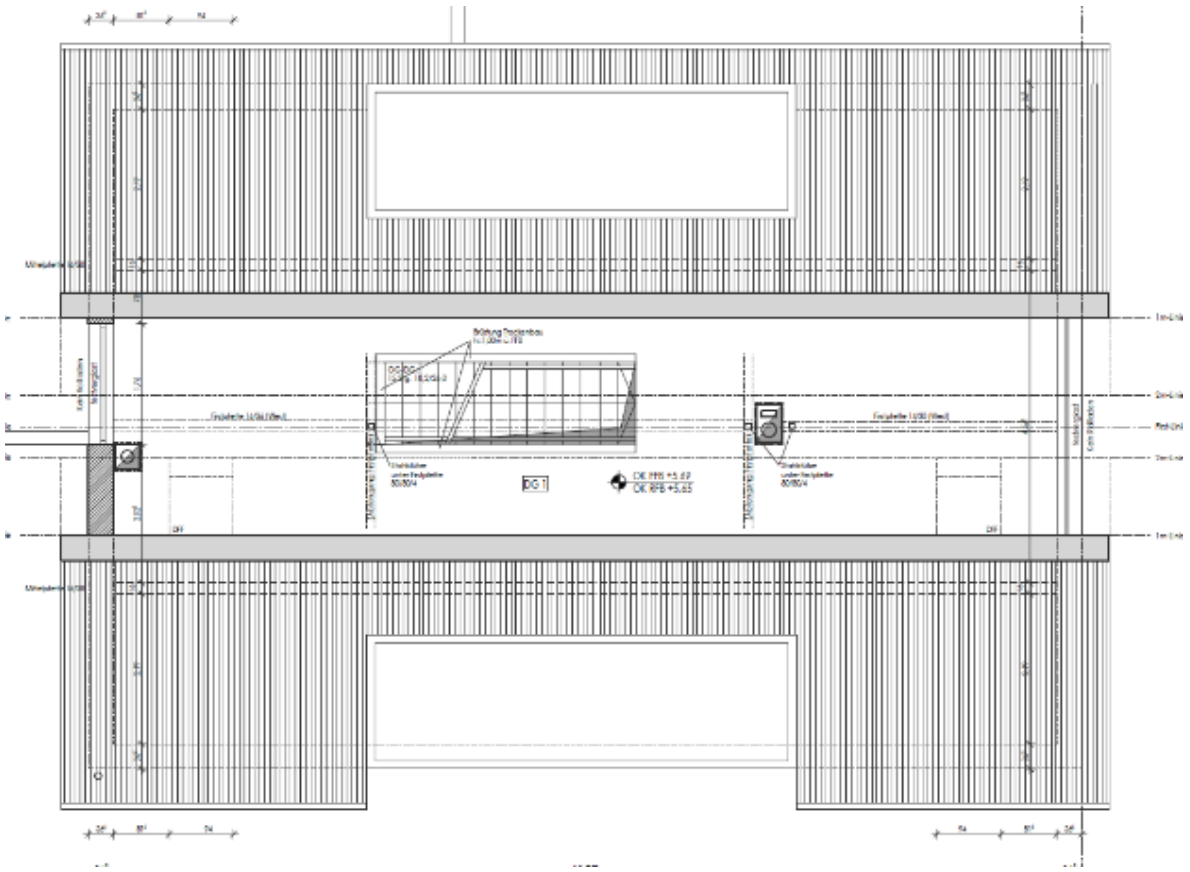
Untergeschoss mit Einliegerwohnung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

7 Bildergalerie

Außenansichten











Garten, Terrasse & Pool

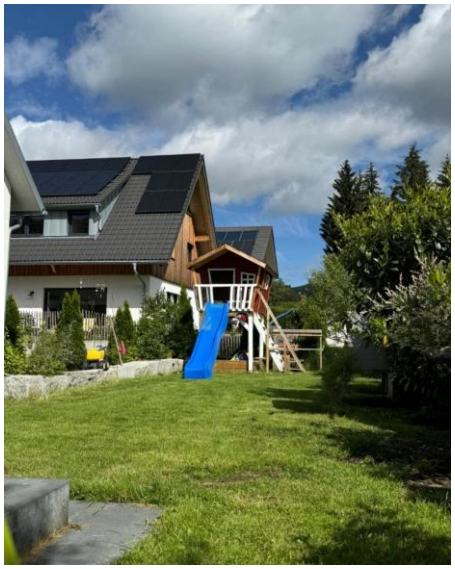






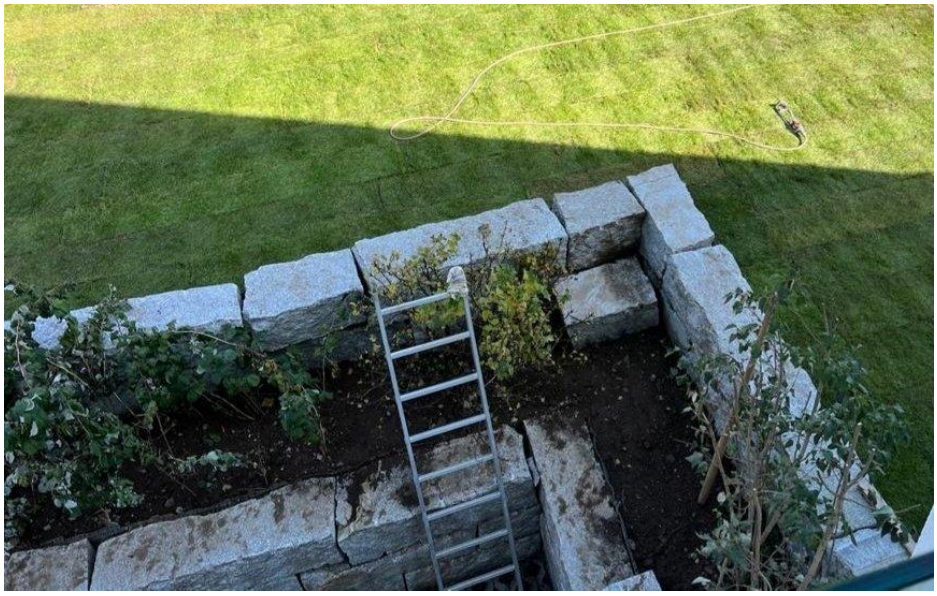






Lieblingsplatz




Erdgeschoss – Wohnen & Essen











Erdgeschoss – Küche







Erdgeschoss – Musikzimmer, Eingang & Gäste-WC



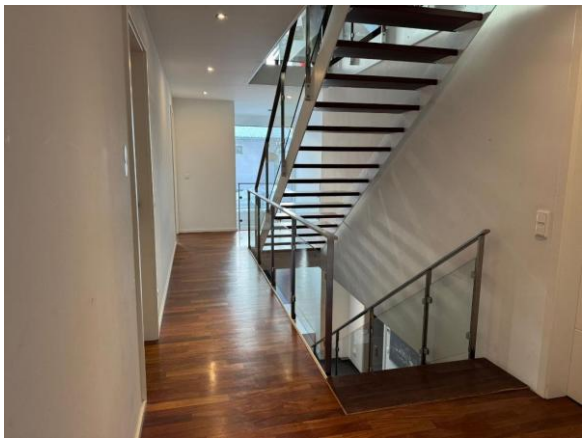








Obergeschoss – Flur & Schlafzimmer













Obergeschoss – Zimmer & Bäder











Dachgeschoss – Studio











Untergeschoss – Einliegerwohnung











8 Kontakt & Hinweise

Ansprechpartner

Anbieter	Auf Anfrage
Telefon	Auf Anfrage
E-Mail	Auf Anfrage
Besichtigung	nach vorheriger Terminvereinbarung

Hinweise

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Angaben der Eigentümer sowie auf den Planunterlagen und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Flächenangaben sind ca.-Werte auf Basis der Werkplanung; maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag. Die Abbildungen können von der aktuellen Ausstattung abweichen; Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil des Angebots, sofern nicht gesondert vereinbart. Einzelne Fotos wurden digital bearbeitet.