

FÜR MACHER UND VISIONÄRE – HISTORISCHES ANWESEN MIT BEGONNENER SANIERUNG

Objekt: IM-2720 | 79780 Stühlingen / Bettmaringen
150.000,00 €



Daten

ImmoNr	IM-2720
Wohnfläche	ca. 153 m ²
Nutzfläche	ca. 325 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 594 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79780
Ort	Stühlingen / Bettmaringen
Dist. Kindergarten (km)	0,35 km
Dist. Grundschule (km)	6,5 km
Dist. Realschule (km)	9 km
Dist. Gymnasium (km)	20 km
Kaufpreis	150.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	1860
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	85,84 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieeffizienzklasse	C

Beschreibung

Historisches Bauernhaus mit modernem Kern – Sanierungsprojekt mit großem Potenzial!

Dieses charaktervolle Anwesen, voraussichtlich um 1860 erbaut, vereint historische Bausubstanz mit bereits weit fortgeschrittener Kernsanierung. Das Erdgeschoss und Untergeschoss wurden in robustem Bruchsteinmauerwerk errichtet, das Obergeschoss zeigt den typischen Charme des Fachwerkstils. Auf einem Grundstück von ca. 594 m² entfaltet das Haus seinen ganz eigenen Charakter – angebaut an das Nachbargebäude und mit einem durchdachten Raumkonzept über mehrere Ebenen.

Im Untergeschoss befinden sich großzügige Nutzflächen: Eine hohe Scheuneneinfahrt eignet sich ideal als Garage oder Werkstatt – sogar eine Hebebühne könnte hier Platz finden. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Doppelgarage sowie weitere Räume für Lager oder Werkstatt.

Technisch wurde bereits Wesentliches erneuert: Eine 2022 installierte Pelletheizung, neu verlegte Heizungs- und Wasserleitungen sowie eine Fußbodenheizung, die im Erdgeschoss bereits im Estrich verlegt und teilweise mit Bodenbelag versehen ist, bilden das moderne Fundament.

Im Erdgeschoss sind die Küche mit Essbereich, sowie Bad vollständig saniert und bezugsfertig. Ein weiterer, großzügiger Wohnbereich befindet sich noch in der Fertigstellung und bietet enormes Entwicklungspotenzial. Von dort gelangt man direkt auf die überdachte, ruhig gelegene Terrasse – ideal für entspannte Abende im Freien.

Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer – eines davon mit Ankleidezimmer – sowie ein angedachtes Büro. Die Fertigstellungsarbeiten sind bereits eingeleitet. Im gesamten Haus wurden die Außenwände innenseitig mit Glas- oder Steinwolle gedämmt und bereits teilweise verschalt; die Fenster wurden durch moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die Elektrik ebenso. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial als Stau- oder Nutzraum.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit handwerklichem Geschick oder Weitblick für das Besondere.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bettmaringen, einem ruhigen Ortsteil der Stadt Stühlingen im südlichen Schwarzwald. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der nahegelegenen Schweizer Grenze. Über die Bundesstraßen in der Region sind Stühlingen, Waldshut-Tiengen sowie die Autobahn A81 zügig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahegelegenen Stühlingen und den umliegenden Gemeinden. So stehen unter anderem mehrere Supermärkte, Bäckereien sowie medizinische Versorgungseinrichtungen in kurzer Fahrdistanz zur Verfügung.

Die Region zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Bettmaringen liegt in unmittelbarer Nähe zur beliebten Ferienregion Wutachschlucht, die mit zahlreichen Wander- und Radwegen, beeindruckender Natur sowie vielfältigen Ausflugsmöglichkeiten begeistert. Auch der bekannte Schluchtensteig, die historische Sauschwänzlebahn und verschiedene Freizeitangebote im Südschwarzwald machen den Standort für Naturliebhaber besonders attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

- Historisches Bruchsteinmauerwerk (EG/UG) mit Fachwerk-Obergeschoss (ca. 1860)
- Pelletheizung (Neuinstallation 2022)
- Fußbodenheizung (EG bereits verlegt, OG ausstehend)
- Neu verlegte Heizungs-, Wasser- und Elektroleitungen
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Innendämmung mit Glas- und Steinwolle, teilweise neu verschalt
- Hohe Scheuneneinfahrt (geeignet für Hebebühne, Garage oder Werkstatt)
- Doppelgarage
- Überdachte Terrasse
- Teilunterkellerung mit Abstellräumen
- Küche, Essbereich sowie Bad vollständig saniert (EG)
- 2 Schlafzimmer, davon eines mit Ankleidezimmer (OG)
- Angedachtes Büro (OG)
- Ausbaupotenzial Dachgeschoss
- Grundstück ca. 594 m²
- Nutzfläche von ca. 325 m²
- Wohnfläche von ca. 153 m²

Sonstige Angaben

Haben Sie eine Immobilie zu veräußern, oder spielen vielleicht mit dem Gedanken dies zu tun? Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Erstgespräch und die Klärung Ihrer Fragen.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen.



Luftaufnahme



Kochen



Kochen



Kochen



Essen



Essen



Wohnen



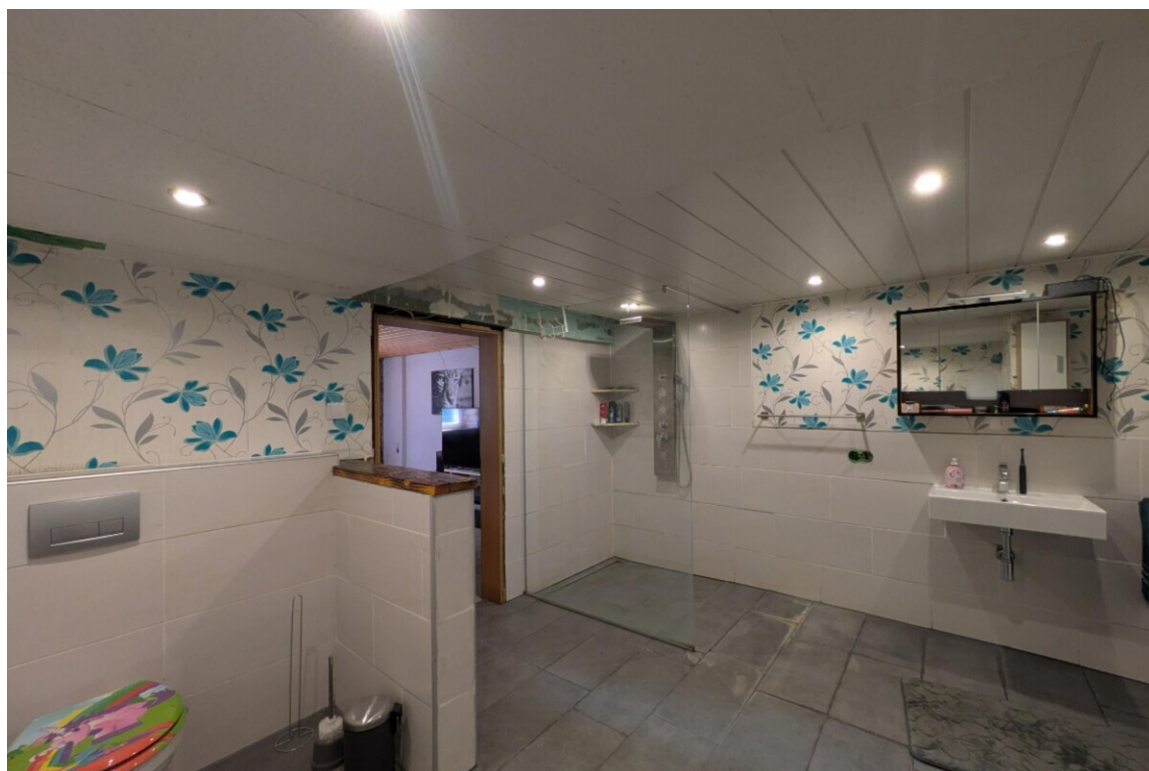
Wohnen



Wohnen



Wohnen



Bad



Terrasse



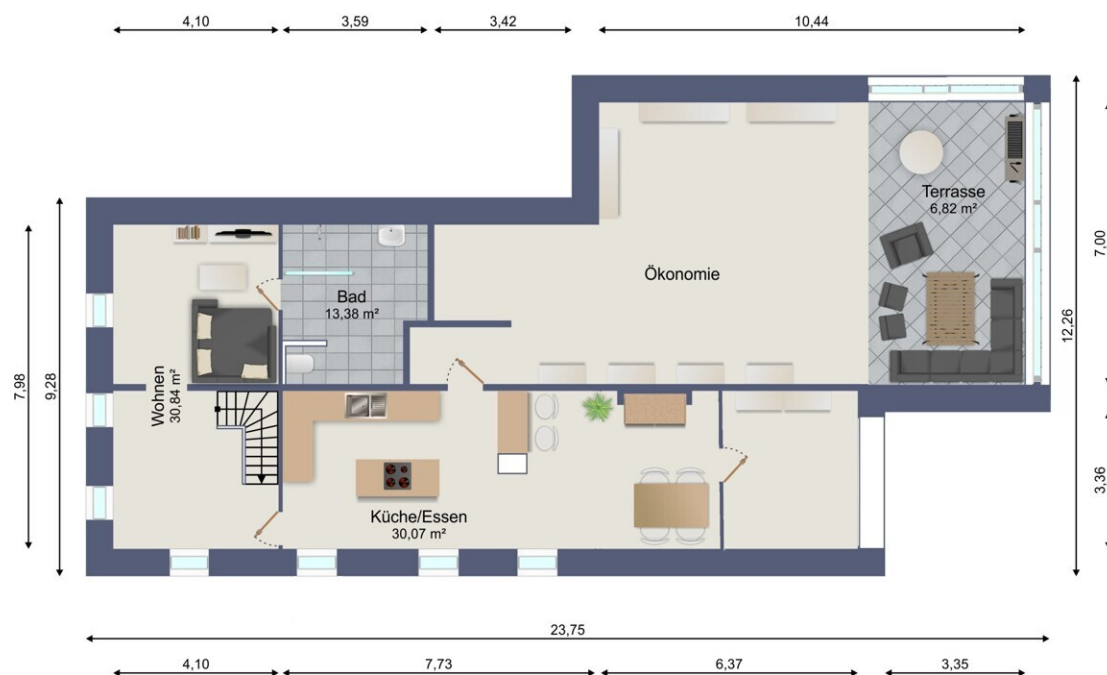
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Grundriss_EG_Bettmaringen



OG_Diele



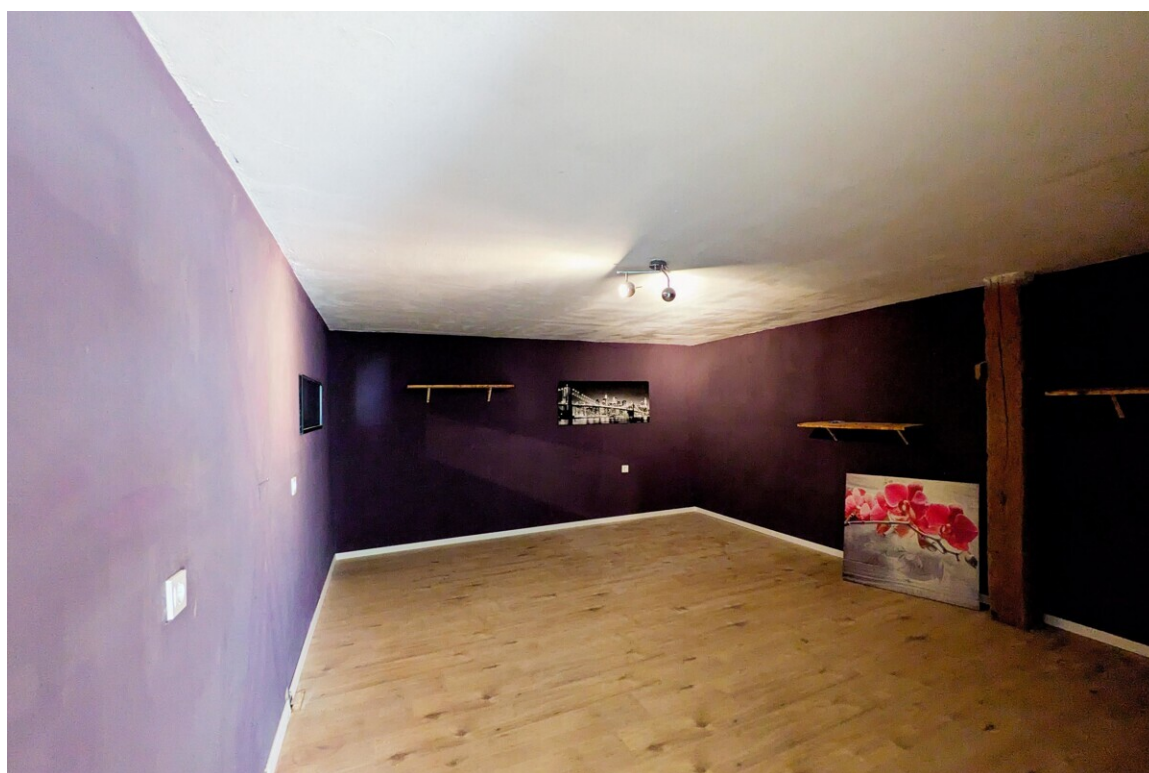
Schlafen_OG



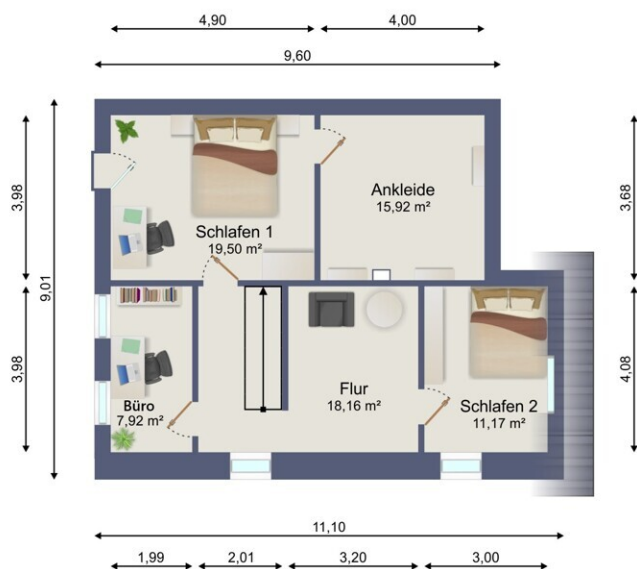
Schlafen_OG



Schlafen_2_OG



Ankleide



Grundriss_OG_Bettmaringen



DG



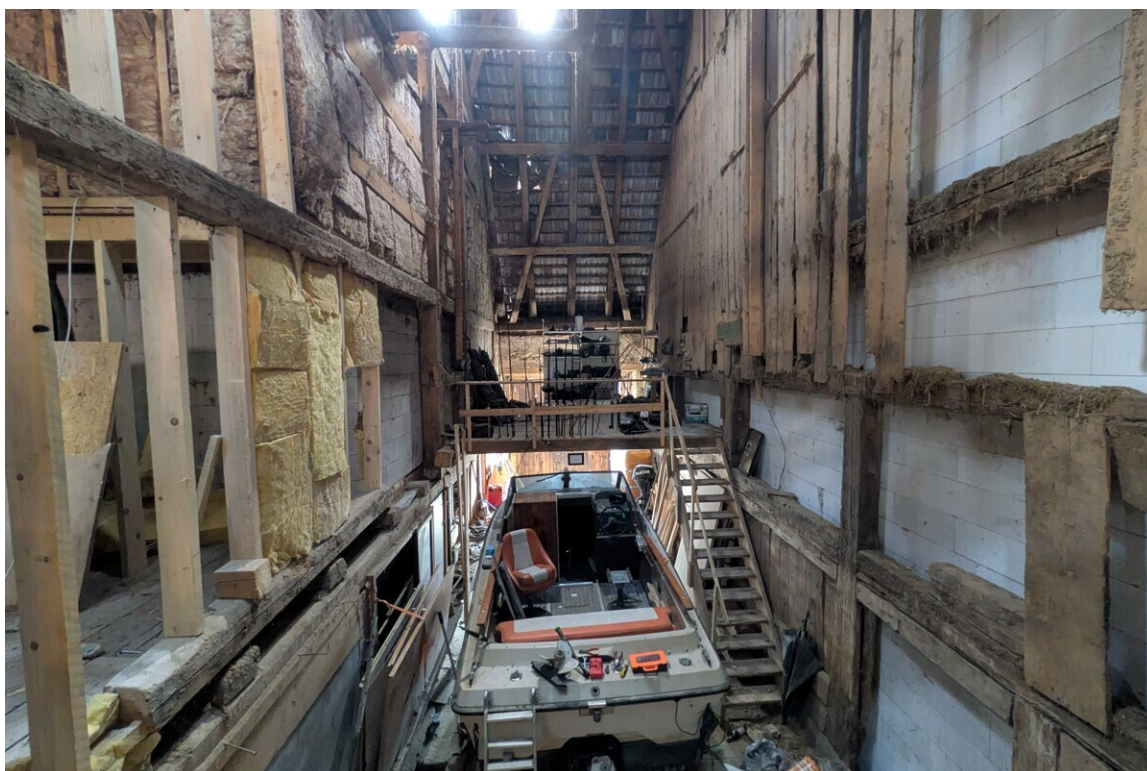
Schleuse_Garage



Garage



Werkstatt



Scheune



Scheune



Garten



Hofeinfahrt



Vorderansicht



Vorderansicht



Luftaufnahme



**IMMOBILIEN
MOSER**

Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Erstgespräch
und eine professionelle Wertermittlung.

- Vertrauen
- Kompetenz
- Fairness

CLAUDIUS MOSER
MOBIL: 0174 40 60 991
CLAUDIUS.MOSER@IMMOBILIEN-MOSER.DE

Kolumban-Schnitzer-Straße 14
79777 Ühlingen-Birkendorf
WWW.IMMOBILIEN-MOSER.DE



Immobilien Moser



Ihr Ansprechpartner

Herr Claudius Moser

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14

79777 Ühlingen-Birkendorf

Telefon: +49 7743 929381

Mobil: +49 174 4060991

E-Mail: claudius.moser@immobilien-moser.de

Web: www.immobilien-moser.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.