

# Exposé

## Bauernhaus in Stühlingen

### Aussiedlerhof mit top modernem Haus und diversen sanierten Nebengebäuden



Objekt-Nr. OM-362192

**Bauernhaus**

Verkauf: **1.295.000 €**

79780 Stühlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.241,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus so modern wie eine Villa aber mit dem Charme eines Bauernhofes mit einer zusätzlichen Nutzfläche verteilt auf 4 Etagen von 130m<sup>2</sup>. Dazu gibt es nochmals zusätzliche Nutzflächen von rund 800 m<sup>2</sup> das sind zwei Scheunen, 2 grosse Doppelgaragen plus Werkstatt. Das aussergewöhnliche grosszügige Grundstück mit einer Fläche von 9241m<sup>2</sup>, präsentiert ein kernsaniertes modernes Wohnhaus und mehrere Nebengebäude umgeben von ländlichem Charme. Auch die Nebengebäude wurden saniert so wurde 2018 das Eternitdach auf der Scheune ersetzt. Zwei grosse Doppelgaragen eine Baujahr 2016 bieten genügend Platz für 4 grosse Fahrzeuge. Zudem bietet die Scheune die Möglichkeit um ein Wohnmobil bis 10 Meter Länge einzustellen.

Das Haus bietet viel Luxus Wohnzimmer > 80m<sup>2</sup> grosse bodenebene Schiebetüren je 3 Meter breit führen direkt zur 40m<sup>2</sup> grossen Terrasse, welche mit einer Abdeckung versehen ist, welche bei Bedarf automatisch ausgefahren werden kann. Für ein gemütliches Wohnambiente in den Wintermonaten sorgt ein hochwertiger Kaminofen. Die Bodenbeläge im EG bestehen aus strapazierfähigen Feinsteinzeug-Fliesen 60x60 cm in den oberen Räumen rundet ein schöner Laminatboden das ganze perfekt ab. Die Bäder sind modern und funktional gehalten mit je einer bodenebenen Dusche. Rollläden sind alle elektrisch.

Das Haus verfügt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe Baujahr 2024 mit der im Sommer auch gekühlt werden kann über die Bodenheizung.

Nordseitig (Wetterseite) wurde das Haus ende 2023 mit einer hinterlüfteten Vorhangfassade versehen. Das Haus verfügt über 270m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Vorratsraum, 2 Badezimmer mit Dusche, WC, Badewanne und Doppellavabo. Im EG ein separates WC.

## Ausstattung

Das ganze Anwesen wurde komplett kernsaniert und befindet sich in neuwertigen Zustand. Das Fundament wurde geöffnet und 24 cm dick isoliert. Das Haus & Dach wurde 20 cm dick isoliert. Strom, Wasser, Abwasser, Heizung alles wurde komplett erneuert. Auf dem Dach des Hauses und Garage befindet sich die Fotovoltaikanlage Baujahr 2020 mit 29.24 KW Leistung. Ein Speicher mit 27 KW Speicherleistung gewähren während rund 8 bis 9 Monate im Jahr eine Autarke Selbstversorgung. Die beiden Garagen mit einer Einfahrtshöhe von 2.70 Meter eignen sich auch für grössere Fahrzeuge. Das ganze Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen eigenen Fitnessraum mit Sauna und Dusche, welche zum relaxen einladen. Auch die Nebengebäude wurden saniert und auf den neusten Stand gebracht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Baujahr laut Energieausweis 1955 / 2013

## Lage

Geniessen Sie die fantastische Weitsicht und die absolute Ruhe die ihnen dieses einmalig schöne Anwesen in Alleinlage bietet. Auf einer Wohnfläche von 270m<sup>2</sup> und einer nutzbaren Nebenfläche von über 800m<sup>2</sup> können Sie alle ihre Wünsche und Vorhaben leben sei dies ein eigenes Atelier, Hobbyraum, Lagerplatz für Gewerbe oder doch Tierhaltung? Alles ist hier möglich. Ueber den Dächern von Stühlingen liegt dieses einzigartiges Anwesen on top was keine Wünsche offen lässt. An Alleinlage und mit einer Weitsicht auf den Randen und die Schweizer Alpen. Für eine gewerbliche Nutzung, Mehrgenerationenhaus, Tierhaltung oder was das Herz sonst noch begehrt bestens geeignet. Die ganze Hofstätte rund 3500m<sup>2</sup> sind voll eingezäunt.

Direkt an der Schweizer Grenze gelegen, erreicht man Zürich mit dem Auto in ca. 45 Minuten. Stühlingen selbst ist eine schöne Kleinstadt mit guter Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants gibt es alles in unmittelbarer Nähe. Stühlingen liegt am

Rand des Naturparks Südschwarzwald, was viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern oder Radfahren anbietet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Aussicht in die Ferne

# Exposé - Galerie



Anwesen von vorne



Einfahrt mit Scheune & Garage

# Exposé - Galerie



Aussicht Schweizer Alpen



Anwesen von oben

# Exposé - Galerie



Garage mit Scheune



Wohnhaus mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Nordansicht (Wetterseite)



Doppelgarage 42m<sup>2</sup>/30m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer > 80m2



Grosszügige Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer > 16m<sup>2</sup>



Schlafzimmer > 15m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG > 40m<sup>2</sup>



Masterbad DG > 20m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



WC EG

# Exposé - Galerie



Sauna mit Dusche & Fitness



Tesla Speicher 27Kw

# Exposé - Galerie

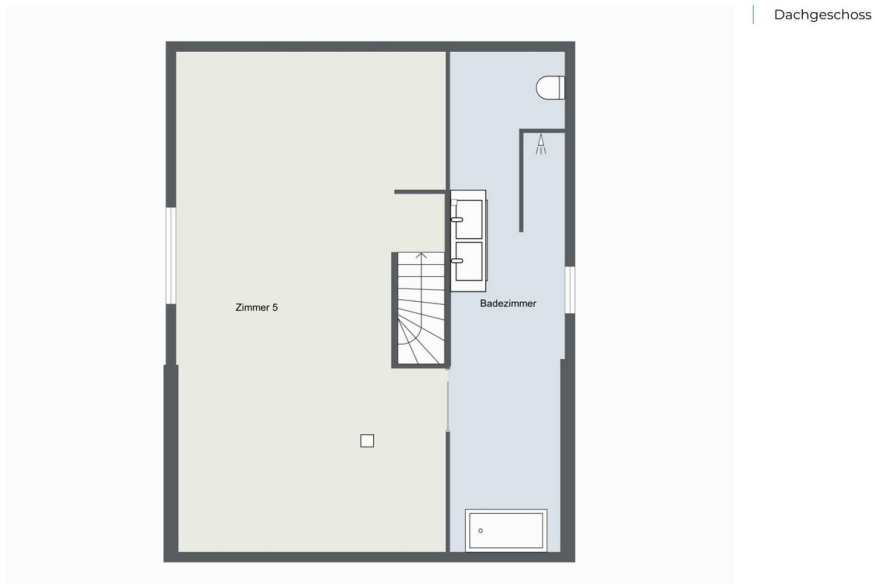


Elektroschrank



Aussiedlerhof von oben

# Exposé - Grundrisse



IMPRESSIONEN | 29

home2be Immobilien Consulting AG · Badenerstrasse 12 · 5442 Fislisbach · +41 56 493 02 02 · info@h2b.ch · www.h2b.ch

## Dachgeschoss



IMPRESSIONEN | 27

home2be Immobilien Consulting AG · Badenerstrasse 12 · 5442 Fislisbach · +41 56 493 02 02 · info@h2b.ch · www.h2b.ch

## Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



IMPRESSIONEN | 26

home2be Immobilien Consulting AG · Badenerstrasse 12 · 5442 Fislisbach · +41 56 493 02 02 · info@h2b.ch · www.h2b.ch

## Keller mit Fitnessraum & Sauna



IMPRESSIONEN | 28

home2be Immobilien Consulting AG · Badenerstrasse 12 · 5442 Fislisbach · +41 56 493 02 02 · info@h2b.ch · www.h2b.ch

## Obergeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis A25+

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Zusammenfassung

Registrierungsnummer: BW-2018-002269494

Gültig bis: 12.10.2028



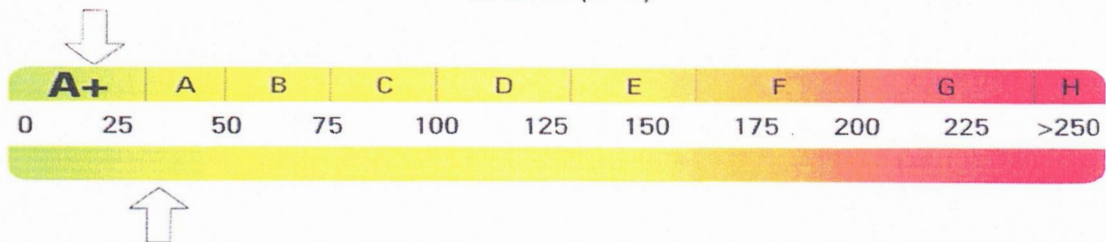
## Gebäude

Objektnummer: 143466

Adresse	[REDACTED]	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1955, 2013	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	2011	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	348	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	elektrische Energie	
Erneuerbare Energien	Art: Luftwärmepumpe	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)	

## Energieverbrauchskennwert

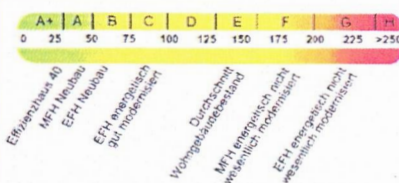
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
19 kWh / (m<sup>2</sup>·a)



34 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH  
Brühl 10  
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

12.10.2018

Datum

