

# Exposé

## Landhaus in Breitnau

### **FREISTEHENDES HAUS IM SCHWARZWALD MITTEN IN DER NATUR – Mit Bach, Wiese & Wald + Gewerbepotential**



Objekt-Nr. OM-419456

#### **Landhaus**

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Jasniak-Eichner

79874 Breitnau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	15.601,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	13,50	Badezimmer	5
Wohnfläche	311,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PRIVATVERKAUF / PRIVATE SALE

Mitten im Schwarzwald, nahe der beliebten Ravennaschlucht, liegt dieses 3-geschössige freistehende Anwesen in absoluter Naturlage in Süd-Ost Ausrichtung– mit privatem Zugang zum Bach, eigener Wiese und Wald und trotzdem ist man in nur ca. 30 Minuten in Freiburg. Wer Ruhe, gute Luft, weitläufigen Raum und ein echtes „Draußen-Zuhause-Gefühl“ sucht, findet hier einen einmaligen Ort.

Das typische Schwarzwaldhaus wurde um 1800 erbaut und zuletzt 1970 und 1990 umfassend renoviert. Mit ca. 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten: als großzügiges Familien- oder Mehrgenerationenhaus, als Wohn- & Vermietobjekt oder als Kombination aus Wohnen und Betrieb. Das Haus wurde die letzten Jahrzehnte durchgängig teilweise gewerblich genutzt, sodass keine weiteren Genehmigungen erforderlich sind.

Die erste Runde der Besichtigungen ist abgeschlossen. Sollten Sie Interesse haben melden Sie sich gerne und wir setzen Sie auf die Warteliste.

### GRUNDSTÜCK & AUßENBEREICH:

Das ca. 15.600 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Naturparadies. Ein liebevoll angelegter Garten mit Obstbäumen, Hochbeeten, Terrasse und Sitzplätzen lädt zum Entspannen und Selbstversorgen ein. Dazu kommen ein Gartenhaus, eine Werkstatt und eine Doppelgarage für viel Raum für Hobby, Lager oder Projekte. Zwei Balkone im Dachgeschoss erweitern den Wohnraum nach draußen – mit Blick ins Grüne und dem beruhigenden Gefühl, komplett für sich zu sein.

### AUFTEILUNG & RAUMANGEBOT:

Insgesamt ca. 13,5 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer & 5 Badezimmer – ideal für große Familien, Mehrgenerationen-Wohnen, Arbeiten von zu Hause oder zum Vermieten. Zusammen stehen 4 separate Wohneinheiten zur Verfügung, wodurch sich das Anwesen auch als Vermiet- oder Tourismusobjekt anbietet. Zusätzlich ist das Haus teilweise unterkellert und bietet zahlreiche Lagermöglichkeiten.

### BESONDERE CHANCE: WOHNEN & GEWERBE

Auf dem Grundstück besteht ein laufendes Konzept mit Self-Service-Kiosk & einem kleinen Café am Wanderweg der Ravennaschlucht – perfekt für Menschen, die Naturleben und eine überschaubare, sympathische Erwerbsmöglichkeit verbinden möchten (Übernahme nach Absprache). Gleichzeitig bietet das Objekt auch Möglichkeiten für mehr: Gastgewerbe, Restaurant, Seminar Haus, etc.

Ein seltenes Gesamtpaket aus Natur, Privatsphäre, Platz und Potenzial – in einer der schönsten Regionen des Schwarzwalds.

Bei Interesse freuen wir uns, Ihnen das Exposé sowie weitere Dokumente zur Verfügung zu stellen. Bitte Schreiben Sie uns an.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als attraktiver Startpreis für diese Immobilie und dient als Grundlage für weitere Angebote. Wir freuen uns über über Angebote ab diesem Betrag.

---

Detached Black Forest house in a truly secluded natural setting near Ravennaschlucht, with private river access and 15,600 m<sup>2</sup> of land (meadow & forest), yet only 30 minutes to Freiburg. Built around 1800 and renovated in 1970 and 1990, the property offers approx. 310 m<sup>2</sup> living space with 13.5 rooms, including 9 bedrooms and 5 bathrooms. In total the house provides 4 separate living units, a workshop, a double garage and a basement. There are two spacious balconies and a terrace, a beautiful generous garden with fruit trees, raised beds for vegetables and more. The property includes an established self-service kiosk / small coffee spot with cakes, offering an immediate lifestyle-business option in a prime hiking area.

We warmly invite you for viewings between the 18.06.2026 and 21.06.2026! Please arrange an appointment with us.

The stated purchase price is intended as an attractive starting price for this property and provides the basis for further offers. We welcome serious interest and offers from this amount upwards.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über drei Wohnebenen und bietet eine solide, gepflegte Ausstattung mit viel Raum und Stauraum. Mehrere Einbauküchen sind vorhanden. Zudem gibt es mehrere Badezimmer, ausgestattet mit Duschen und Badewanne.

Im Innenbereich prägen Holzfenster, Holztreppe sowie Holz- und Vinylböden das Wohngefühl und unterstreichen den Charakter des Hauses. Für praktisches Arbeiten und Lagern stehen eine sofort nutzbare Werkstatt sowie Abstell- und Lagerflächen bereit.

Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großzügigen Dachboden und einen Keller. Terrasse und Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten schöne Möglichkeiten zum Entspannen.

---

The house offers three floors of living space with multiple fitted kitchens and several bathrooms with showers and bathtub. Character details include wooden windows, wooden stairs, and wood and vinyl flooring, plus a ready-to-use workshop and storage areas. A spacious attic and basement, along with terrace and balconies, add plenty of comfort and practical space.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

In der Umgebung finden sich zahlreiche Hofläden sowie ein wöchentlicher Bauernmarkt mit regionalen Produkten. Für Erholung und Freizeit steht das gemeindebetriebene Schwimmbad in Breitnau zur Verfügung.

Ein besonderer Naturschatz auf bzw. rund um das Grundstück ist der Magerrasen mit vielen seltenen, standorttypischen Blumen und Pflanzen. Daher besteht eine gute Möglichkeit zur Imkerei. Der eigene Wald bietet praktische Vorteile: Holz für den Eigenbedarf ist direkt verfügbar und unterstützt eine naturnahe, unabhängige Versorgung. Wer die Natur liebt, wird auch das Foraging schätzen – Wildpilze und Beeren findet man in der Umgebung in großer Vielfalt (saisonabhängig).

---

The area offers local farm shops and a weekly farmer's market, plus a community-run swimming pool in Breitnau. Nature highlights include species-rich grassland with unique flowers and plants, great potential for beekeeping, and self-sufficient firewood from your own forest. The surroundings are also excellent for foraging, with wild mushrooms and berries in season.

## Lage

Mitten im Schwarzwald – direkt an der Ravensaschlucht – liegt dieses Anwesen in einer Lage, die man nur sehr selten findet: am Fluss, am Hang und unmittelbar neben der Schlucht, mit Blick auf Wasser, Wiese, Wald und Berge. Die nächsten Nachbarn sind ca. 400 m entfernt, und weil das Haus das letzte am gut ausgebauten, ganzjährig gepflegten Asphaltweg ist, gibt es keinen Durchgangsverkehr. Nur das Rauschen des Flusses, Vogelgesang und Stille. Dazu kommt ein echtes Highlight: privater, nutzbarer Zugang zum Bach – ein Platz zum Ankommen, Durchatmen und Abschalten.

Trotz dieser abgeschiedenen Naturlage ist der Alltag angenehm unkompliziert: Einkauf, Bäcker, Arzt und Apotheke erreichen Sie in etwa 5 Minuten, der Bahnhof Hinterzarten liegt rund 7 Minuten entfernt, und Freiburg ist in ca. 30 Minuten erreichbar. Gleichzeitig sind die wichtigen Schwarzwald-Achsen B31 und B500 schnell erreichbar. Dadurch können Sie zügig

und flexibel in alle Richtungen pendeln und sind in kurzer Zeit an den schönsten Orten der Region.

Die Orte Hinterzarten und Breitnau sind ganz nah, und für Ausflüge liegen einige der schönsten Ziele der Region praktisch vor der Haustür: Titisee (ca. 10 Min.), Schluchsee (ca. 20 Min.) und der Feldberg (ca. 25 Min.). Wer gerne draußen lebt, wird diese Umgebung lieben: Wandern direkt ab dem Haus, Radfahren, Skifahren, Schwimmen und sogar Reiten – alles in kurzer Distanz und in einer Landschaft, die zu jeder Jahreszeit beeindruckt. Gleichzeitig ist modernes Arbeiten durch Glasfaserinternet problemlos möglich. Für die Beherbergung von Gästen, Familie oder Kunden ist mit 6 Stellplätzen ebenfalls gut gesorgt.

Kurz: Ein Ort, der sich wie eine eigene kleine Welt anfühlt – naturverbunden, still, besonders – und dennoch hervorragend an Infrastruktur und die Region angebunden.

---

A rare Black Forest setting right by the Ravennaschlucht: on a hillside next to the gorge, with views of river, meadow, forest and mountains. As the last house on a well-maintained asphalt road, there is no through-traffic - only birds, silence and the sound of the water. Your little Oasis with your own private, usable river access - a little sanctuary for morning coffee, barefoot summer afternoons, and the soothing sound of water - plus fibre internet for effortless modern living.

Despite the seclusion, daily life is easy: supermarket, bakery, doctors and a pharmacy are about 5 minutes, the train station 7 minutes, and Freiburg 30 minutes by car. With the B31 and B500 close by, you can set off quickly in any direction across the Black Forest - from the lakes and forests around Titisee (10 min) and Schluchsee (20 min) to the high alpine air of the Feldberg (25 min). It's the rare mix of feeling completely away from it all, while having the whole region within easy reach.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	292,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ostseite mit Holzschindeln

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Ausblick vom Ost-Balkon

# Exposé - Galerie



Südseite des Hauses



# Exposé - Galerie



Terrasse und Hochbeete



Süd-Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kitchenette



Modernes Badezimmer

# Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer

# Exposé - Galerie



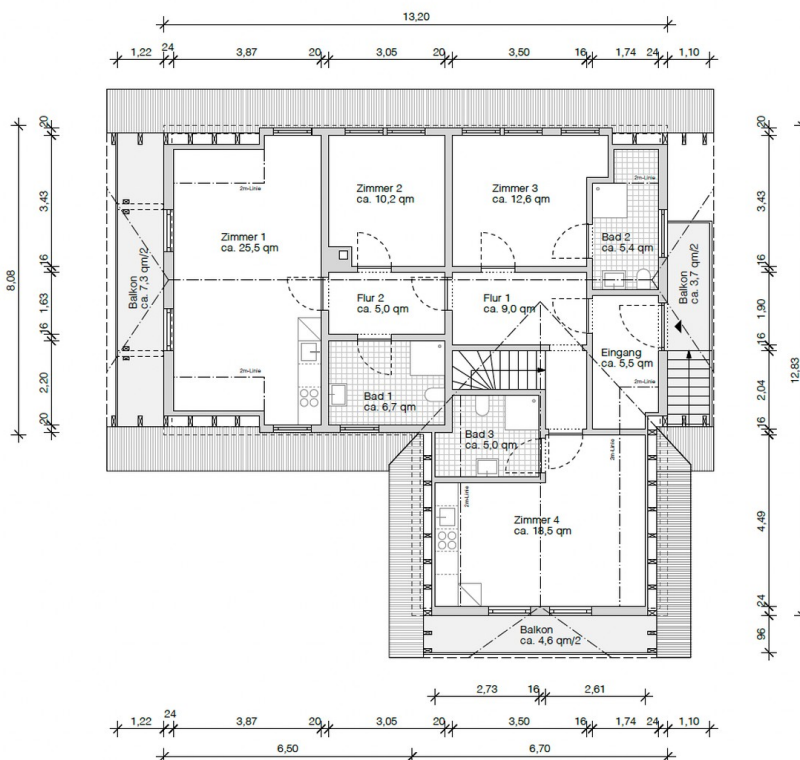
Eingang vom Garten



# Exposé - Galerie



Winter aus der Ravennaschlucht



Pension/ Wohnhaus  
Ravennaschlucht 62 / 79874 Bretnau

VERFASSER  
Schick Architekten Partnerschaft mbB  
Höfener Strasse 112 / 79199 Kirchzarten  
T +49 (0) 7661-912320  
F +49 (0) 7661-9899603  
mail@schick-architekten.de

DACHGESCHOSS	
Datum: 10.01.2023	Plan-Nr. 004
Format: DIN A4	Maßstab: 1:100
BESTAND	

# Exposé - Galerie



Privatweg zum Wald



Grundstückszugang vom Wald

# Exposé - Galerie



Bachlauf vor dem Haus



Blick auf die Wiese

# Exposé - Galerie



Blick vom Süd-Balkon

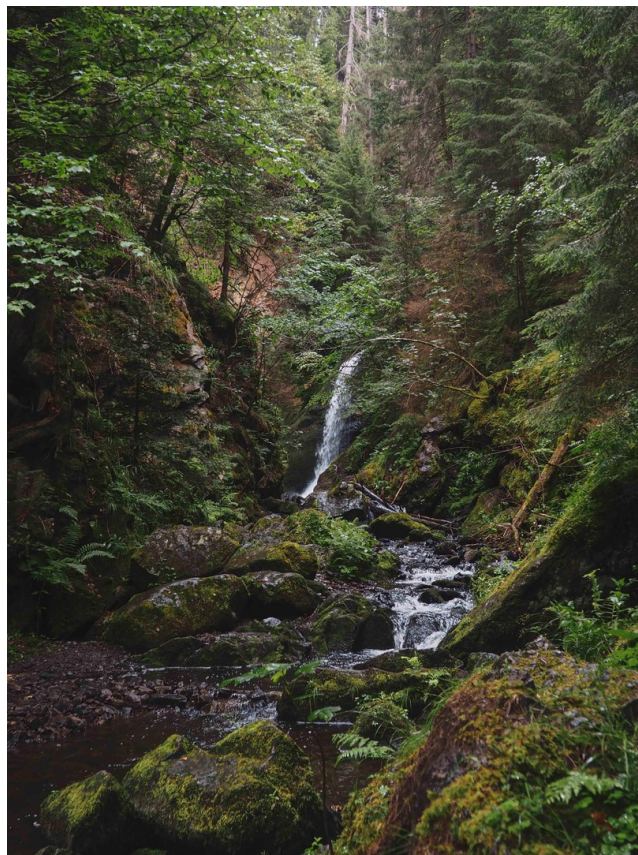


Kiosk und Café

# Exposé - Galerie



Wanderweg Ravensaschlucht



Wasserfall in Ravensaschlucht