

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stühlingen

### Charmantes Schwarzwaldhaus mit Pool



Objekt-Nr. OM-421284

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Schulze

79780 Stühlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.329,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, an dem Geschichte auf modernen Komfort trifft. Dieses denkmalgeschützte Haus wurde im Jahr 1912 als reines Wohnhaus im Stil eines Schwarzwaldhauses erbaut und ab 2008 mit viel Liebe zum Detail sowie handwerklicher Präzision auf allen 4 Stockwerken umfassend saniert. Dabei blieb der ursprüngliche Charakter bewusst erhalten – ergänzt durch moderne Annehmlichkeiten, hochwertige Installationen und eine zeitgemäße Dämmung (Fenster, Außenfassade, Dach). Das Wasser im Haus wird durch eine spezielle Anlage gefiltert, von Schadstoffen befreit und energetisiert. Zudem wurde das Haus im Jahr 2008 durch einen Geobiologen begutachtet.

Das Grundstück umfasst großzügige 1.176 m<sup>2</sup> und wird durch eine separate Zufahrt von 153 m<sup>2</sup> ergänzt. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 220 m<sup>2</sup>. Zwei überdachte Balkone mit insgesamt ca. 15 m<sup>2</sup> an der Vorderseite sowie eine ca. 125 m<sup>2</sup> große Terrasse mit einer Poollandschaft auf der Rückseite bieten vielfältige Rückzugsorte.

Das Haus beeindruckt mit seiner historischen Fassade, geprägt von maßgefertigten Sprossenfenstern und Türen aus Holz nach originalem Vorbild. Die Farbgestaltung wurde authentisch umgesetzt.

Das Dach wurde im Jahr 2020 vollständig erneuert, isoliert und mit traditionellen Biberschwanzziegeln gedeckt, wobei die ursprüngliche Form erhalten blieb. Die auf der Südseite gelegene großzügige Holzterrasse aus langlebigem Bankirai-Holz bietet auf ca. 85 m<sup>2</sup> reichlich Platz für Ess- und Sitzgruppen. Der dort angrenzende offene Kamin schafft ein stilvolles Ambiente und kann dank Schamottsteinen auch zum Grillen genutzt werden. Der Blick ins Grüne begeistert besonders im Frühling mit blühenden Apfelbäumen. Angrenzend befindet sich hier noch eine Terrassenebene von ca. 40 m<sup>2</sup> mit Polygonalplatten aus Quarzit belegt. Der Außenpool mit einem Durchmesser von 5 m kann durch Solar oder Wärmepumpe beheizt werden. Zudem lädt ein vielseitig nutzbares Poolhaus mit maritimem Ambiente zu geselligen und erholsamen Momenten ein. Abends sorgt die Unterwasserbeleuchtung des Pools für eine zusätzlich stimmungsvolle Atmosphäre – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Der Garten vor dem Haus, im Stil eines blühenden Bauerngartens gestaltet und einem weißen Holzlattenzaun hat einen besonderen Charme.

Für Ihre Fahrzeuge gibt es ein im Jahr 2010 erbautes Garagenhaus im Stil des Wohnhauses, mit Platz für drei PKW (einer davon auf einer Hebebühne) sowie drei zusätzliche Stellplätze auf dem Gelände. Die Garage bietet zudem eine Lagerebene. Die Rundum-Tore aus Holz passen perfekt zum historischen Charme des Hauses und können elektrisch geöffnet werden.

Zusätzlich gibt es einen an das Haus angebauten Schopf als Lagerraum für Gartengeräte und Holz.

## Ausstattung

Das Haus besteht aus 4 Etagen, die wie folgt aufgeteilt sind:

Gartengeschoss (von der Straßenseite aus ebenerdig begehbar):

Eingangsbereich/Wartebereich Praxis, Praxisraum, Großer Flur, Waschküche, bzw. Heizraum, Patiententoilette, Kellerraum mit Regalen (und den darin befindlichen Öltanks)

Erster Stock (per Außentreppe von der Straßenseite erreichbar und ebenerdig auf der Südseite mit der Terrasse verbunden):

Flur, Toilette, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Vorratskammer, Büro

Zweiter Stock:

Schlafzimmer, Badezimmer, 2 zusätzliche Zimmer, die auch als Kinderzimmer genutzt werden können, ein großer Flur, der wie ein Zimmer genutzt werden kann, 1 begehbarer kleiner Raum, der als Kleiderschrank dient

Dachgeschoß:

1 großer Raum, der auch in 2 Zimmer aufgeteilt werden könnte

Im Inneren sorgt ein eleganter weißer Vollholzdielenboden für ein stimmiges Ambiente. Die originalen Türen mit ihren historischen Messingbeschlägen unterstreichen den einzigartigen Charakter des Hauses. Im Gang und in der Küche wurden Fliesen mit traditionellen Farben und Mustern verlegt. Die beeindruckende Raumhöhe von ca. 2,50 m – für die damalige Zeit außergewöhnlich – verleiht den Wohnräumen ein großzügiges Ambiente. Die Wohnräume enthalten zum Teil Stuckelemente und die originalen Wandvertäfelungen. Es wurden ebenfalls maßgefertigte Einbauschränke im Haus eingebaut. Ein besonderes Highlight am Einbauschränk im Flur im Obergeschoß sind die antiken Messinggriffe aus einem Theater aus Paris. Die originale Kunst sowie ein traditioneller Kachelofen wurden ebenfalls erhalten und spenden an Wintertagen behagliche Wärme im Wohnbereich.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten von Miele und Siemens ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld, Dampfgarer und Backofen auf bequemer Arbeitshöhe. Die Arbeitsplatten sind aus dickem Granit „Nero Assoluto“ gefertigt. Der Fliesenspiegel der Küche besteht aus schönen Vintage Metrofliesen mit Kraquele-Optik, die einen schönen Kontrast zur modernen Küche bilden. Auf diesem Stockwerk befindet sich zudem eine separate Vorratskammer.

Das elegante Badezimmer (neben dem Schlafzimmer gelegen) besticht mit zeitlosem Design. Eine freistehende Badewanne und eine begehbarer Regendusche stehen für Wellnessgenuss bereit. Hochwertige Armaturen und liebevolle Details machen diesen Raum zu einer echten Wohlfühlloase.

Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine helle, freundliche Gestaltung. Eine edle Textiltapete im klassischen Design verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Die Stromleitungen im Schlafzimmer (wie auch im Rest des Hauses) sind mit Netzfreeschaltern versehen, was für einen störungsfreien Schlaf sorgt. Die Dauerstromleitungen (Kühlschrank, etc.) sind zudem abgeschirmt.

Im Gartengeschoss befinden sich derzeit Praxisräume, darunter ein Behandlungszimmer mit Fußbodenheizung und ein Aufenthaltsbereich. Eine stilvolle Patiententoilette mit Vintageflair rundet das Raumangebot ab. Weiterhin befindet sich im unteren Geschoß eine Waschküche bzw. Heizraum und ein geräumiger Kellerraum mit Regalen. Hier sind auch die neuen, doppelwandigen Öltanks mit 3.000 Litern Fassungsvermögen untergebracht, die bequem von außen befüllt werden können.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Stühlingen ist eine idyllische Kleinstadt mit einer 750-jährigen Geschichte und liegt malerisch am Rande des Südschwarzwaldes. Dank der direkten Lage an der Schweizer Grenze verfügt Stühlingen über eine hervorragende Infrastruktur. Seit 2020 verbindet die Wutachtalbahn der Deutschen Bahn die Stadt mit Waldshut.

Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Zudem gibt es Kindergärten, Arztpraxen sowie eine Grund-, Haupt- und Realschule in unmittelbarer Nähe. Das Haus liegt im Ortsteil Bettmaringen.

Nur 2 km vom Haus entfernt liegt ein 18-Loch-Golfplatz, der mit einem atemberaubenden Panoramablick auf die Schweizer Alpen beeindruckt. Direkt im Ort sind zahlreiche Handwerksbetriebe ansässig.

Stühlingen ist der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in den Schwarzwald, an den Bodensee oder in die Schweiz.

Entfernung zu nahegelegenen Städten in der Schweiz:

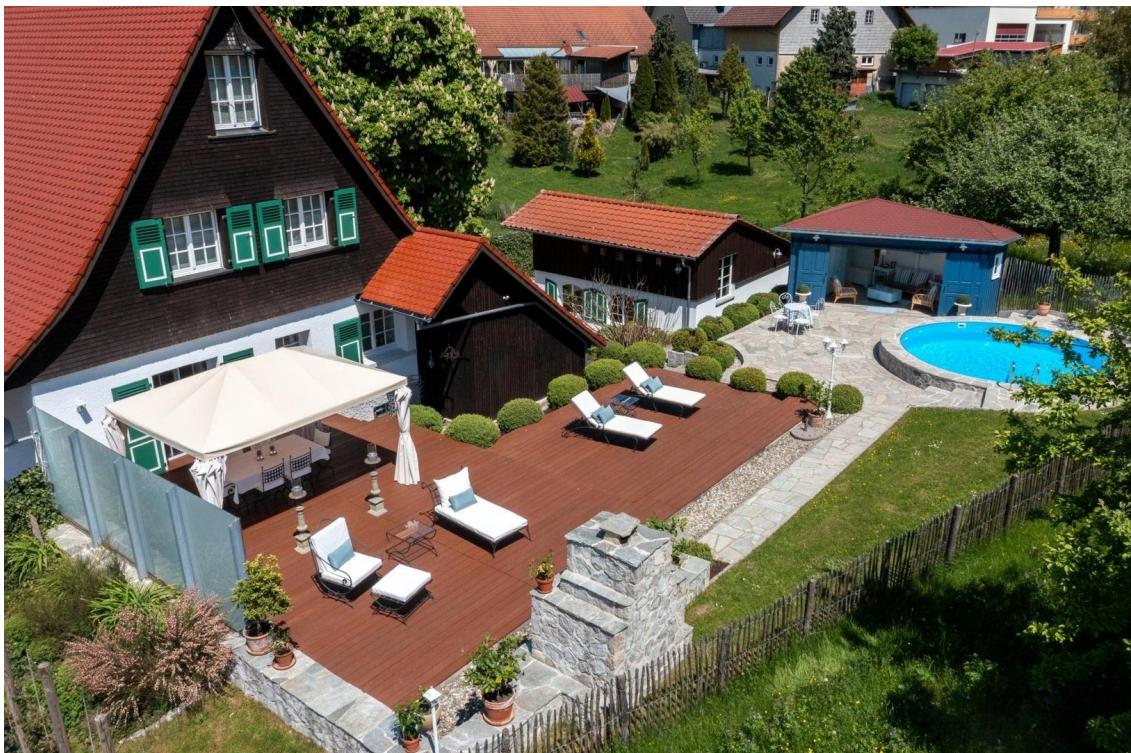
Schaffhausen: 28 km

Bülach: 40 km

Zürich: 59 km

Winterthur: 53 km

# Exposé - Galerie



Luftbild mit Terrasse



Vorderansicht mit Eingang

# Exposé - Galerie



Garagenhaus



Luftbild Gesamt

# Exposé - Galerie



Flur erster Stock



Flur erster Stock mit Treppe

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit anderen Stühlen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Toilette erster Stock

# Exposé - Galerie



Büro erster Stock



Bad zweiter Stock

# Exposé - Galerie



Bad zweiter Stock



Flur zweiter Stock

# Exposé - Galerie

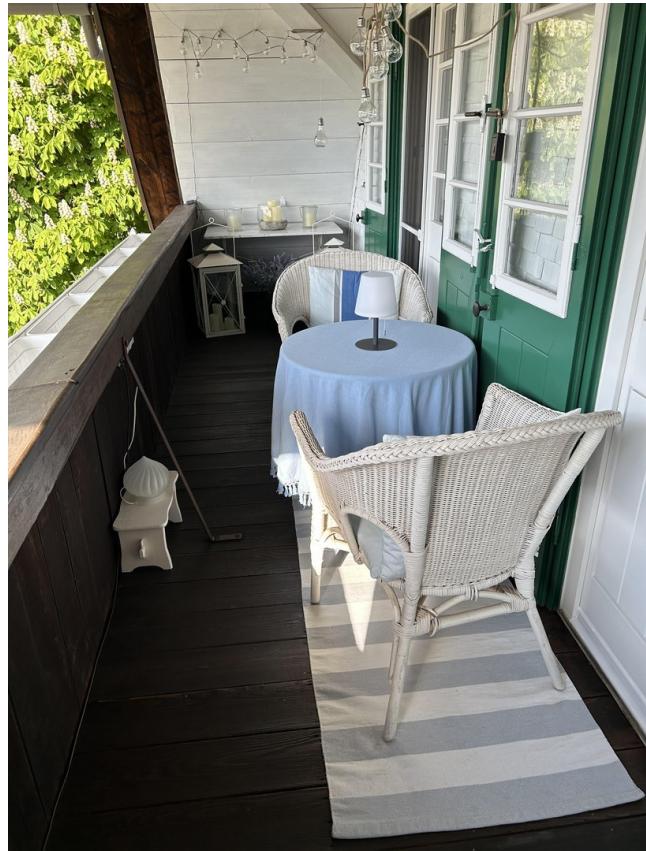


Schlafzimmer zweiter Stock



Ankleidezimmer zweiter Stock

# Exposé - Galerie



Balkon zweiter Stock



Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Eingangsbereich Praxis

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Praxis

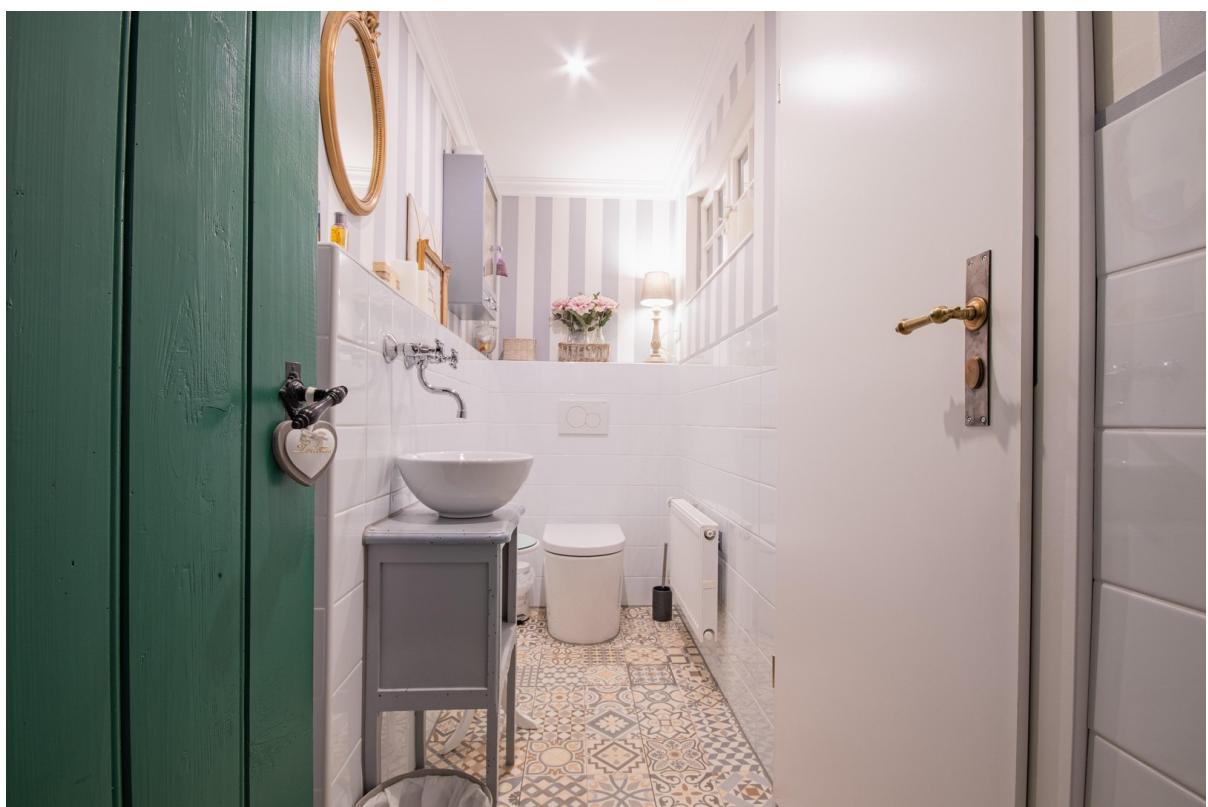


Flur Praxis

# Exposé - Galerie



Praxisraum



Toilette Praxis

# Exposé - Galerie



Rückansicht mit Terrasse



Pool mit Poolhaus

# Exposé - Galerie



Ausblick Poolhaus

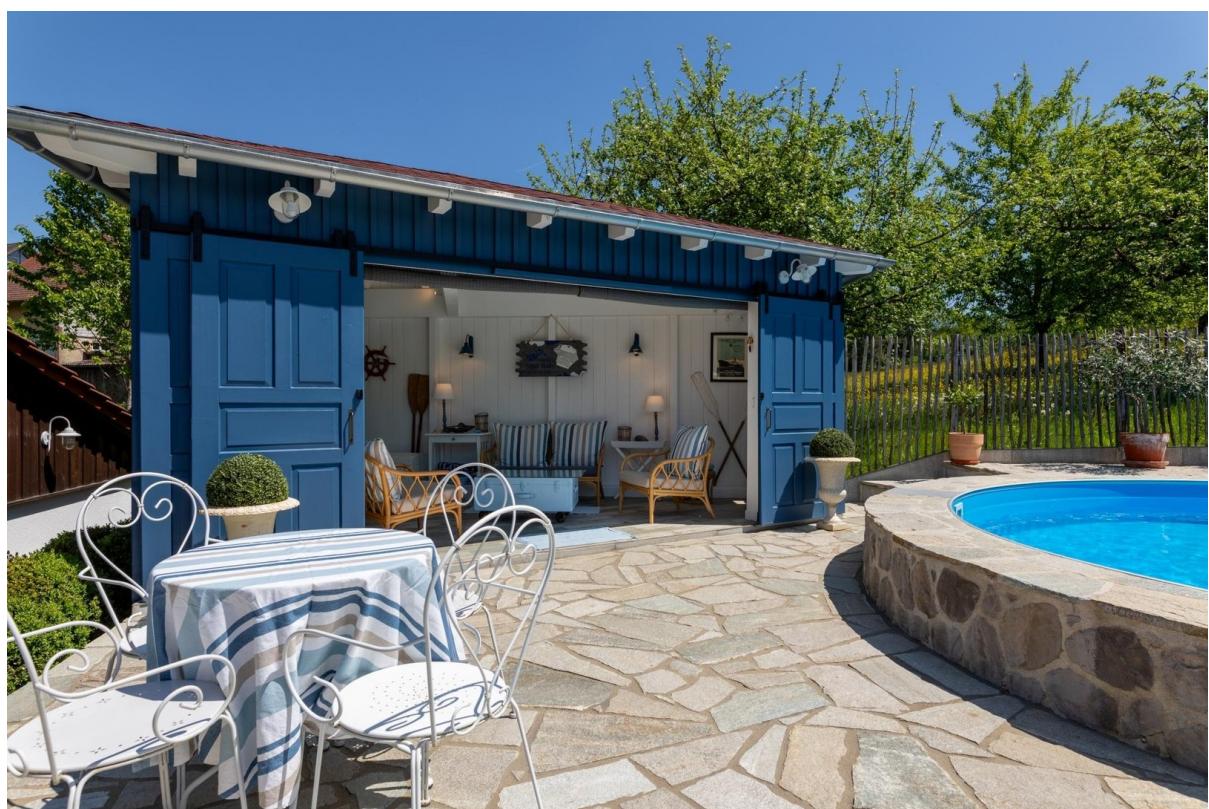


Poolhaus Innen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Poolbereich

# Exposé - Galerie



Offener Kamin Terrasse



Blick auf den offenen Kamin

# Exposé - Galerie

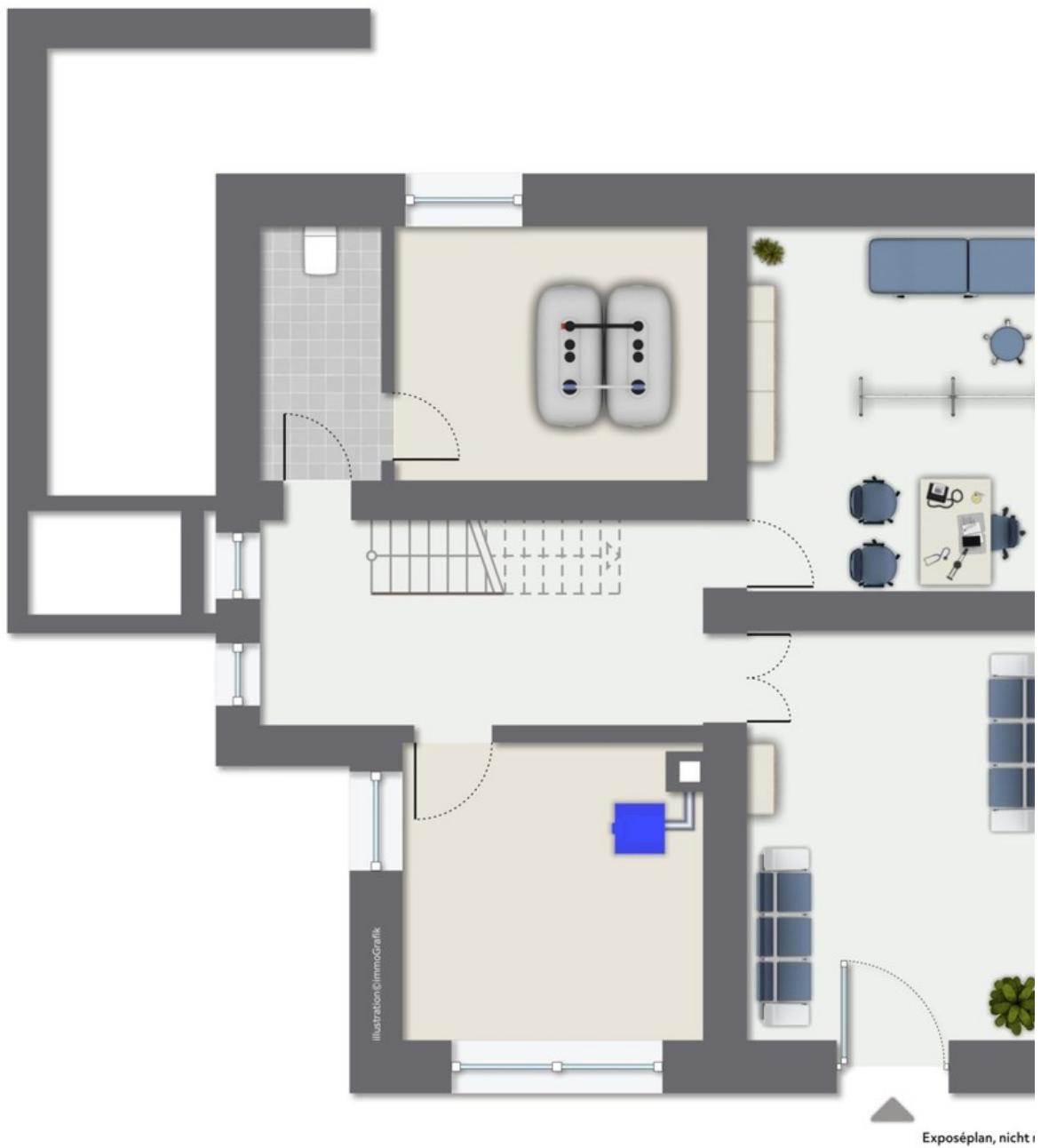


Terrasse



Ausblick Streuobstwiese

# Exposé - Grundrisse



Gartengeschoß

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erster Stock

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Zweiter Stock

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß