

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schluchsee

**Top MFH mit Panorama-/Schluchseeblick und drei lukrativ vermieteten "Traum"ferienwohnungen**



Objekt-Nr. OM-456760

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Haus-Schluchseeblick

Lärchenweg 5  
79859 Schluchsee  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	840,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

FLEXIBEL NUTZBARES MEHRFAMILIENHAUS MIT PANORAMA-/SCHLUCHSEEBLICK UND 3 ERFOLGREICH VERMIETETEN "TRAUM"FERIENWOHNUNGEN (MOBILIAR UND INVENTAR SIND IM KAUFPREIS ENTHALTEN)

In unsicheren Zeiten in eine krisenfeste Sachwertanlage investieren, das bietet Ihnen als solventem Interessenten das vielseitig nutzbare und gepflegte Mehrfamilienhaus "Haus-Schluchseeblick" an touristisch attraktiver Lage am grössten See im Schwarzwald gelegen.

Es umfasst 3 gepflegte und individuell eingerichtete Themen-Ferienwohnungen, welche seit Jahren erfolgreich an Feriengäste vermietet werden (Inventar und Mobiliar sind im Kaufpreis enthalten).

Dieses "Wohnjuwel der besonderen Art" eignet sich ideal zur touristischen Vermietung oder in Kombination Festvermietung / Serviced Apartments / Eigennutzung / Business / Mehrgenerationenhaus oder als Anlageobjekt und es wäre aufgrund des grosszügigen Geländes noch erweiterbar.

Das freistehende Mehrfamilienhaus Bj. 1973 ohne Sanierungsstau (1986 ausgebaut) mit traumhaft schönem Panorama-/Seeblick und 840m<sup>2</sup> Gelände, befindet sich im heilklimatischen Kurort Schluchsee (960m) und ist nur wenige Gehminuten entfernt vom Ortszentrum, Bahnhof und dem Seeufer.

-Eine Oase der Ruhe, jedoch gut angebunden ans öffentliche Verkehrsnetz sowie Dreiländereck D/CH/F.

Auf drei Etagen verteilt befinden sich die 3 komplett eingerichteten, mit speziellem Flair ausgestatteten und renovierten Ferienwohnungen mit grossen Balkonen/Terrasse (Südwest-Lage) und herrlichem Panorama-/Seeblick.

Zum Haus gehören zudem 4 eben gelegene PKW-Stellplätze und 1 Garage.

-Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang/Eingang, welcher mittels einer bestehenden Innentreppe und -Türe geöffnet werden kann und dadurch die Wohnungen UG/EG bei Bedarf miteinander verbunden werden können.

DAS GESAMTE MOBILIAR UND INVENTAR der 3 Wohnungen und vom Haus (Möbel, Küchen, Geschirr, Textilien, Frottierwäsche, Geräte und Oldtimer Dekor) SIND IM KAUFPREIS ENTHALTEN.

Der Verkauf der Immobilie erfolgt PROVISIONSFREI durch die Eigentümer (altersbedingt).

Das Mehrfamilienhaus wurde in leichter Hanglage auf Felsuntergrund gebaut und bietet Stabilität und feste Gründung. Das EG und OG ist in bewährter Holzrahmenbauweise (Breisgau Haus) und das UG/Kellergeschoss in massiver Betonbauweise erstellt.

-Die 4 Parkplätze, der Zugang zum Haus und zur Garage sind von der Strasse her eben zugänglich.

## Ausstattung

Gepflegtes Ambiente und Wohnkomfort:

Die Ferienwohnungen präsentieren sich in einem sehr guten Zustand, sind komplett möbliert, mit vielfältigem Mobiliar und Inventar ausgestattet und mit "Oldtimer Dekor und Flair" gestaltet.

-Die Fussböden wurden mit Design-Vinyl oder Laminat, die Bäder/WC mit Boden- und Wandfliesen verlegt, die Wände sind neu gestrichen und farblich abgestimmt zum Mobiliar.

Die Immobilie wurde laufend renoviert und ist technisch auf aktuellem Stand:

-Viessmann Öl-Brennwertheizung Vitorondes 200T, eingebaut Dez. 2023, wird mit Premium Bio Heizöl betrieben.

-Die Elektrik wurde teils erneuert, WLAN eingerichtet (Kabel), mehrere Fenster erneuert (Kunststoff), sowie 9 Alu-Jalousien und 3 Aussenmarkisen angebracht.

-Im Sanitärbereich u.a. Dusche, Mischbatterien, Wasserhähne neu installiert und Boden/Wand neu verflies.

-In der EG Wohnung wurde eine neue Küche eingebaut, in der OG und UG Wohnung wurden sämtliche Küchengeräte neu installiert (Spülmaschine, Kühlschrank, Kochherd).

-Das Haus ist mit Sicherheitsschlüsseln ausgerüstet (Schliessplan) und einer hochwertigen CH-Schlüsselbox.

-Hauptanschluss ans Nahwärmenetz ist vorhanden.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Das Mehrfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

-UG: 1,5 Zr. Wohnung 48m<sup>2</sup>, Terrasse 40m<sup>2</sup>

Wohn-Ess-Schlafzimmer, Küche, Bad mit Dusche u. Badewanne, WC

-EG: 2,5 Zimmer Wohnung 92m<sup>2</sup>, Balkon 14m<sup>2</sup>

Wohn-/Esszimmer, Lounge, Küche, Bad mit Dusche u. Badewanne, Schlafzimmer

-Zum Haus gehört: 1 Garage und 4 PKW-Stellplätze

-Kellergeschoss: Büro/Waschküche, Wirtschaftsraum, Keller, Heizungsraum

-EG Korridor: 1 Gäste WC

Die Domains "Haus-Schluchseeblick.de.com", Website und laufende Gästebuchungen (Booking.com) können nach Absprache übernommen werden.

**SIE KÖNNEN IN DIESEM ATTRAKTIVEN MEHRFAMILIENHAUS DEN SCHLÜSSEL DREHEN UND VOM ERSTEN TAG AN EINEN INTERESSANTEN ERTRAG ERWIRTSCHAFTEN ODER ES ANDERWEITIG NUTZEN.**

-Anfragen/Erstauskunft werden gerne schriftlich und nach vollständiger Adressangabe / Tel. / E-Mail erteilt.

-Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht.

-Eine Innenbesichtigung kann aufgrund des laufenden Geschäftsbetriebes nur mit ernsthaften Interessenten durchgeführt werden (Bonitätsnachweis).

Der Mindestkaufpreis inkl. Mobiliar und Inventar beträgt € 1'250'000.--

Provisionsfrei

Bei mehreren Kaufinteressenten erfolgt der Verkauf gegen Höchstgebot.

## **Lage**

Die attraktive Immobilie mit schönem Panorama-/Seeblick liegt an Bestlage des heilklimatischen Kurortes Schluchsee (Ort).

Schluchsee, im Naturpark Südschwarzwald gelegen, ist ein touristisch attraktiver Ort mit dem gleichnamigen, idyllischem See.

Es bietet gute Infrastruktur (Fachgeschäfte, Discounter, Aerztehaus, Apotheke, Seniorenzentrum, Bank/Post, Cafés und Restaurants und vielfältige Aktivitäten (Wassersport, Camping, Wandern, Radfahren, Wintersport Fischen) und ist auch ein "Eldorado" für Hunde.

-Durch die Dreiseenbahn ist der Ort gut ans Bahnnetz angebunden, liegt verkehrsgünstig an der B500 (Schwarzwaldhochstrasse) und am "Dreiländereck" D/CH/F, was Schluchsee sowohl für Gäste und Bewohner, als auch für Geschäftsleute attraktiv macht (guter Zugang zum Autobahnnetz und den Airports ZH/Basel-Mulhouse/Stuttgart).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,55 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



OG Wohnung Balkon

# Exposé - Galerie



OG Wohnung Bar und Sessel

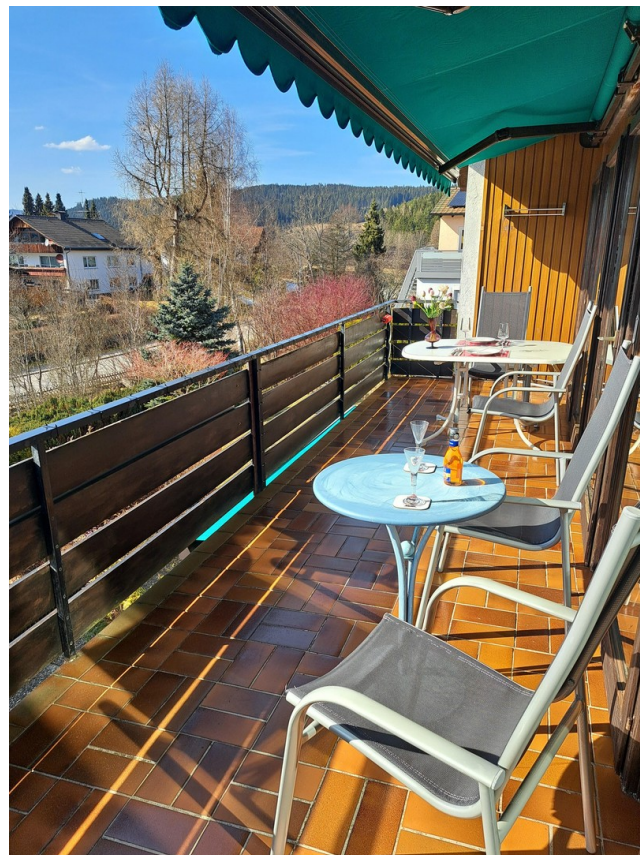


Schluchsee und Staumauer

# Exposé - Galerie



EG Tisch und Autolounge



Balkon EG

# Exposé - Galerie



Schluchsee Amalienruhe



EG Wohnung Autolounge

# Exposé - Galerie



EG Wohnung Küche



EG Wohnung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



MFH mit Balkonen

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer mit Billardtisch



EG Dekorbild Shell



# Exposé - Galerie



EG Wohnung Balkon



Schluchsee

# Exposé - Galerie



MFH Seitenansicht



MFH mit 3 Parkplätzen

# Exposé - Galerie



OG Wohnraum



OG Wohnung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer mit Dusche



OG Wohnung Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



OG Wohnung Balkon



Schluchsee mit Aqua Fun

# Exposé - Galerie



OG Wohnung Schreibecke



OG Wohnun Eckbank mit Esstisch

# Exposé - Galerie



OG Wohnung Küche



OG Wohnung Küche mit Esstisch

# Exposé - Galerie



OG Aussicht Balkon Winter



Schlüsselbox Eingang



Haus Eingangsseite links

# Exposé - Galerie



Haus Eingangsseite rechts



Garten linke Seite

# Exposé - Galerie



UG Wohnung Küche



UG Wohnraum mit Esstisch

# Exposé - Galerie



UG Terrasse



UG Gartenterrasse

# Exposé - Galerie



UG Wohnung Sitzbereich



UG Wohnung Bett und Sofa

# Exposé - Galerie



UG Wohnung Gartenterrasse



EG Wohnung Toilette

# Exposé - Galerie



Blick auf Schluchsee Dorf



OG Wohnung Bar



OG Wohnung Dekor Bar

# Exposé - Galerie



Herbststimmung Balkone

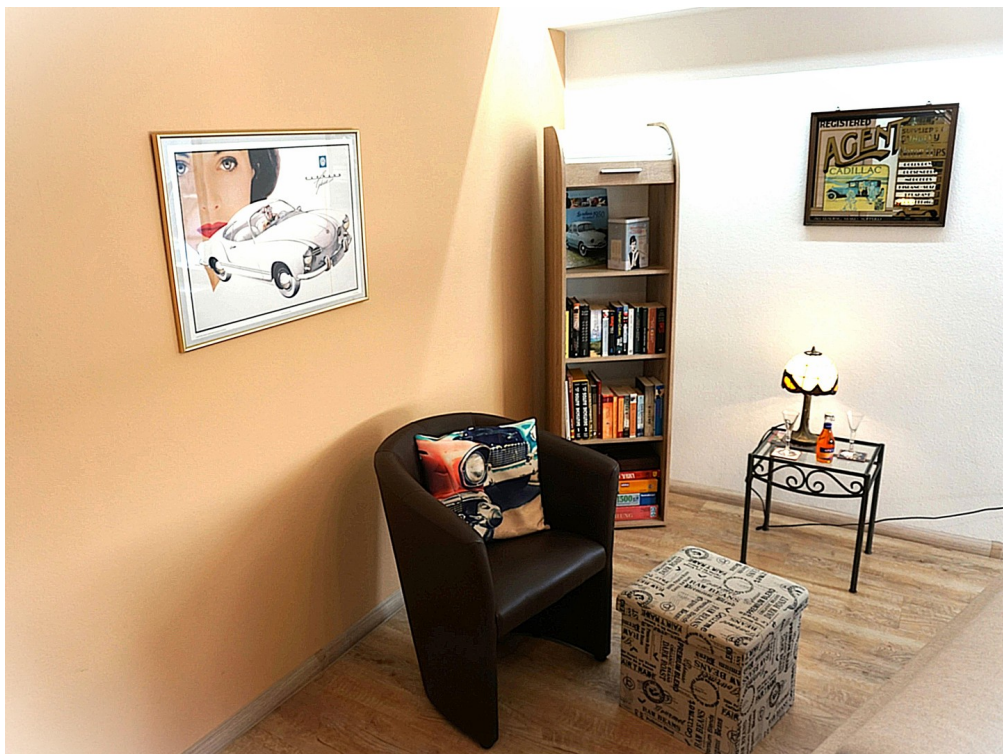


Rosen im Garten

# Exposé - Galerie



Gartentreppe rechts



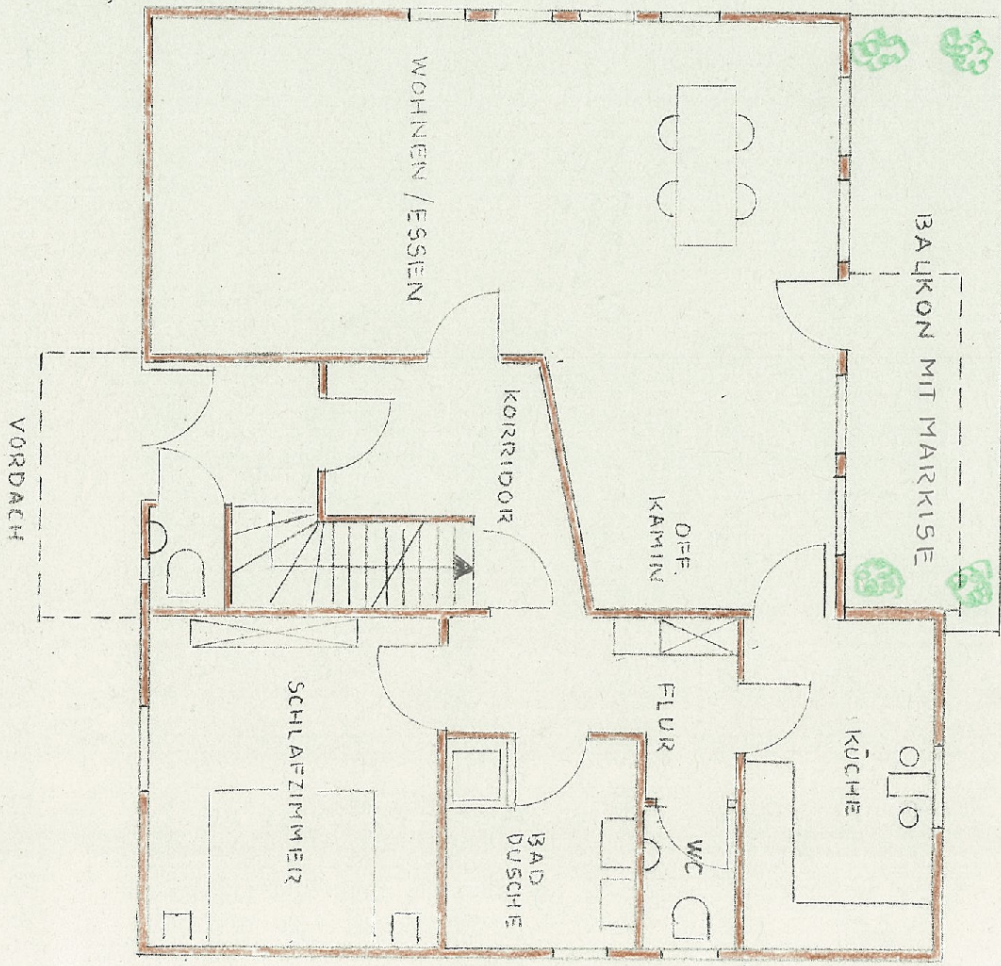
EG Wohnung Lesecke

# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS  
EG - WOHNUNG  
NICHT MASSSTÄBLICH  
GEZEICHNET

WOHNFLÄCHE : 92 m<sup>2</sup>  
BALCONFLÄCHE : 14 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE : 106 m<sup>2</sup>

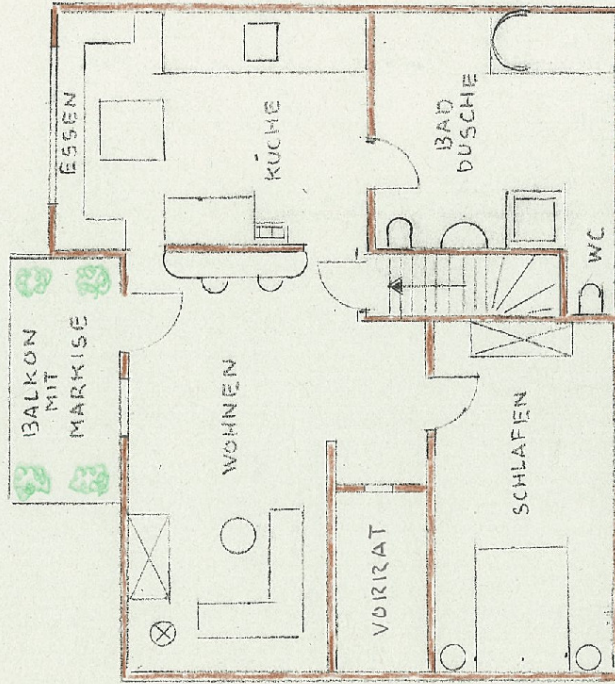
PROJEKT		WOHNHAUSNEUBAU		AUFTRAGS-NR.	
PLAN		EG-WOHNUNG		REG.-NR.	
OBJEKT-NR.		4573		STADT-PLATZ	
OBJEKT-NR.		N		STADT-PLATZ	
BREISGAU-HAUSER LOTHAR GRAMELSPACHER 7811 GRÜNERN/BREISGAU Telefon: 07453/9249 und 9244					



# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS  
DACHWOHNUNG  
NICHT MASSSTÄBLICH  
GEZEICHNET

WOHNFLÄCHE : 64 m<sup>2</sup>  
BALKONFLÄCHE : 9 m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE : 73 m<sup>2</sup>




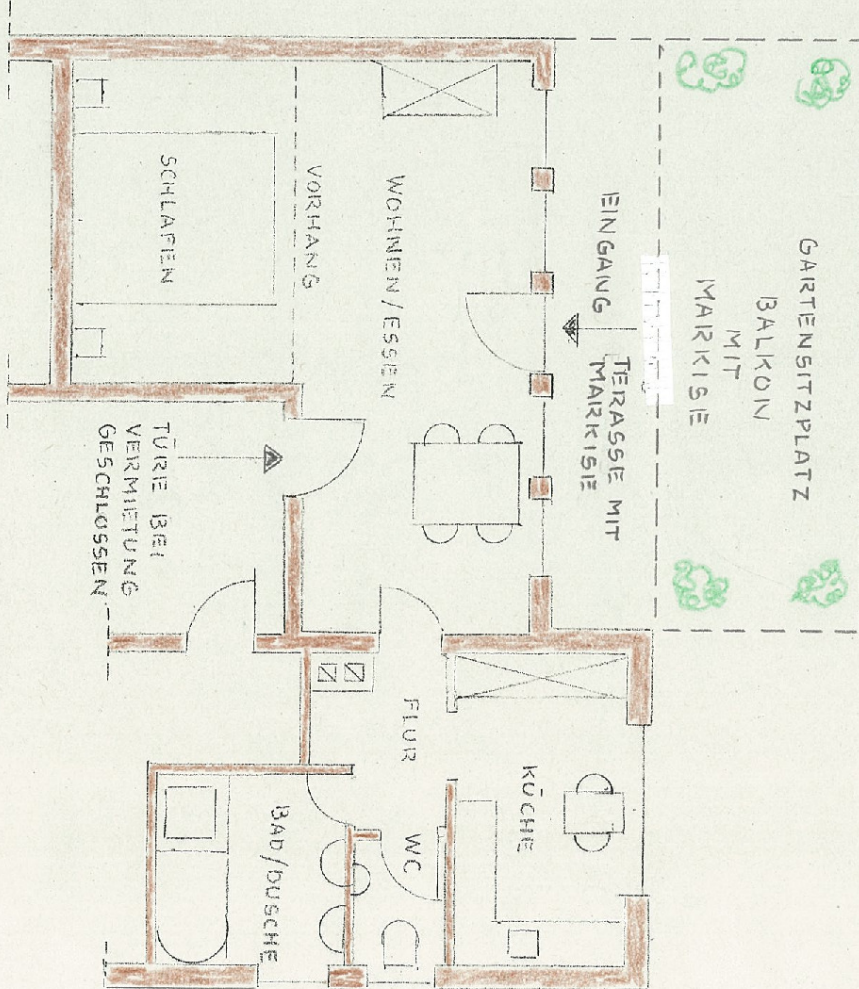
PROJEKT	WOHNHAUSNEUBAU		AUF TRAGWERK	
PLAN	DACHWOHNUNG		REG.-NR.	
BEZUGS-NR.	4.573	N	BLATT	
GEBAUDET			STÜCK	
			STÜCK FÜR	
BIREISGAU - HAUSER LOTHAR GRAMMELSPACHER BAGG- UND HOLZBAUWERK, MOBILFABRIK KG 7811 GRÜNEBERN/BREISGAU TELEFON: 07053 / 8853, JMD 8024				
IN 7826 SCHLÜCHSEE				

# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS  
 UG - WOHNUNG  
 NICHT MASSSTÄBLICH  
 GEZEICHNET

WOHNFÄHRE FLÄCHE : 48 m<sup>2</sup>  
 TERRASSEFLÄCHE : 40 m<sup>2</sup>  
 GESÄMTEFLÄCHE : 88 m<sup>2</sup>

PROJEKT		AUFTRAG	
WOHNHAUSNEUBAU		IN 7826 SCHLÜCHSEE	
PLAN		UG - WOHNUNG	
GRUNDRISS	4573	N	
BREISGAU-HÄUSER LOTTAR GRÄWELSPACHER BAU- UND HOLZBAUWERK, MOBELFABRIK KG 7811 GRÜNNERN/BREISGAU TELEFON: 0783517 9088 UND 9034			

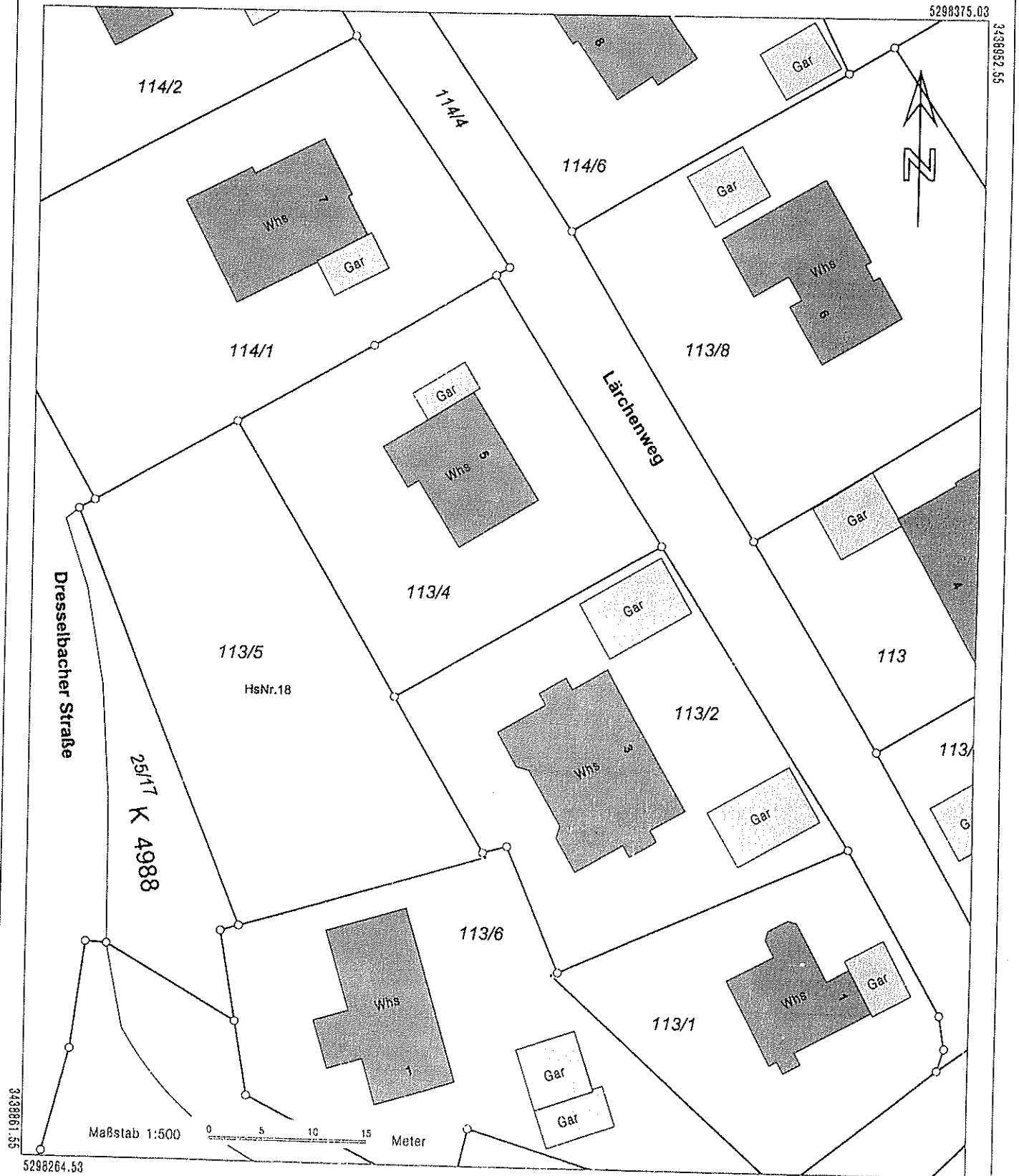


# Exposé - Anhänge

## 1. Katasterplan

Flurstück: 113/4  
Flur: 113  
Gemarkung: Schluchsee

Gemeinde: Schluchsee  
Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald  
Regierungsbezirk: Freiburg



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-  
vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 969). Sie dürfen vom Empfänger  
nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für  
andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.