

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schluchsee

### Herrschaftliches Refugium am Schluchsee: Großes Parkgrundstück & Ausbaureserve – Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-468804

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Juhnke

79859 Schluchsee  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.650,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf ca. 1.100 Metern Meereshöhe, eingebettet in eine der exklusivsten und beliebtesten Urlaubsregionen des Südschwarzwaldes, befindet sich dieses freistehende, herrschaftliche Anwesen. Das im Jahr 1932 erbaute Schwarzwaldhaus wurde 2012 detailverliebt und aufwendig kernsaniert. Es vereint den repräsentativen Charakter vergangener Tage mit modernem Lebenskomfort auf einem weitläufigen, parkähnlichen Grundstück von über 4.650 m<sup>2</sup>.

Ein unschätzbare Vorteil für Visionäre, Privatiers oder Investoren: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Dies garantiert Ihnen absolute architektonische Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung Ihrer individuellen Wohnträume oder gewerblichen Projekte. Dank des bereits installierten Glasfaseranschlusses eignet sich die Immobilie perfekt als produktiver Rückzugsort für anspruchsvolles Homeoffice, digitales Business oder globales Trading direkt aus der Natur.

## Ausstattung

### I. Innenraumkonzept & Wohnerlebnis

Design-Linie: Elegantes „Modern Alpine“-Stilkonzept verbindet edle Naturmaterialien mit zeitgemäßen Linien.

Das Lebenszentrum (EG): Großzügige Wohnküche in U-Form mit exklusiven Einbaugeräten, feinem Oberflächenholz und moderner Kochinsel. Übergang in den lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Akzentwand in Natursteinoptik und hochwertigem Kaminofen.

Biologisches Raumklima: Wände mit dekorativem Lehmputz veredelt. Dieser reguliert die Luftfeuchtigkeit natürlich für ein gesundes Raumklima.

Architektonische Details: Heller Lehmputz an allen Decken für angenehme Helligkeit. Gestaffelte Deckenhöhen:

EG (2,25 m) für behagliche Gemütlichkeit

1. OG (2,15 m) mit traditionellem Charakter

2. OG (2,75 m) mit loftartiger Weite.

Kernsanierte Dachstuhl-Reserve: Über der isolierten obersten Geschossdecke liegt der imposante Dachstuhl – absolut trocken, sauber und mit fantastischem Potenzial für einen späteren Loft-Ausbau.

### II. Integrierter Gästebereich (2. OG)

Exklusive Raumreserve: Zwei separate Gästeapartements von je knapp 40 m<sup>2</sup> im luftigen 2. OG (2,75 m Deckenhöhe).

Absolute Privatsphäre: Diskrete Anbindung über das herrschaftliche Haupttreppenhaus im Inneren (kein separater Außenzugang). Garantiert dem Eigentümer volle Kontrolle und Privatsphäre – ideal für generationenübergreifendes Wohnen, Besuch oder privates Personal.

### III. Smartes Energiekonzept & Digitale Infrastruktur

Kluge Hybrid-Dämmung: EG speichert Energie über massive, historische Doppel-Backsteinmauer. 1. und 2. OG von innen umfassend gedämmt; oberste Geschossdecke hochwertig isoliert.

Variable Zentralheizung: Kombiniert leistungsstarken Holzvergaser (Stückholz/Hackschnitzel) mit Solarthermie-Anlage und unterstützender Ölheizung.

Maximale Ersparnis: Über 7 Monate im Jahr übernimmt Solarthermie Beheizung und Warmwasser zu null Euro. Von Oktober bis Januar überwiegend mit Holz aus dem eigenen Baumbestand beheizbar.

Glasfaser-Konnektivität: Ultraschneller Glasfaseranschluss (FTTH – Fiber to the Home) mit bester interner Netzabdeckung. Erstklassige Oase für Homeoffice und Cloud-Anwendungen mitten im Grünen.

#### IV. Außenanlagen & massives Ausbaupotenzial

Das Parkgrundstück: Über 4.650 m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand bieten absoluten Sichtschutz. Highlight: der 300 m<sup>2</sup> große Natur-Koi-Teich mit prächtigen japanischen Zierkarpfen.

Ausbaureserve (ca. 310 m<sup>2</sup>): Scheune im exzellenten Originalzustand, Brunnenhaus und ehemaliger Stall bieten massives Potenzial. Stall und Brunnenhaus im Rohbau, aber bereits voll mit Elektrizität, Wasseranschlüssen und aktiven Heizkörpern ausgestattet (ideal als Atelier, Fitness oder Alpin-Lounge).

Fuhrpark & Gerätepaket: Alleinstehender Schopf (Garage/Stellplatz). Zur Pflege des Areals wird ein umfangreiches Profi-Gerätepaket kostenlos mitgegeben (u. a. John Deere Rasentraktor, Profi-Schneefräse, Holzhäcksler, STIHL Werkzeuge u.v.m.).

Bebauungspotenzial: Das große Grundstück eignet sich hervorragend für spätere Nachverdichtungen (Bau eines weiteren Wohnhauses, von Ferienhäusern oder Gewerbeeinheiten).

#### V. Idyllische Schwarzwald-Mikrolage

Naturidylle trifft Erreichbarkeit: Absolute Privatsphäre verbindet sich mit guter logistischer Anbindung. Nahversorger, Schulen und Gastronomie sind zügig erreichbar. Komfortable Erreichbarkeit regionaler Wirtschaftszentren sowie internationaler Verkehrsknotenpunkte / Flughäfen – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Kosmopoliten.

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Provisionsfreier Verkauf von privat !

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt direkt durch mich als Eigentümer. Es fällt KEINE Maklerprovision für den Käufer an, was Ihre Kaufnebenkosten erheblich senkt.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Rechtliche Pflichtangaben & Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis aus dem Jahr 2022 liegt vor und kann bei der Besichtigung jederzeit von Ihnen eingesehen werden.

Wesentliche Energieträger: Stückholz & Hackschnitzel (effizienter HDG Holzvergaser), Solarthermie für die autarke Sommernutzung sowie unterstützend Heizöl.

Kontaktaufnahme & Schutz der Privatsphäre

Bitte richten Sie Ihre Anfrage ausschließlich vollständig über das Kontaktformular an mich. Für eine Bearbeitung benötige ich zwingend Ihren vollständigen Namen, Ihre Postanschrift, eine gültige Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse.

Nach Erhalt der vollständigen Daten werde ich mich zeitnah für ein erstes telefonisches Kennenlernen bei Ihnen melden, um offene Fragen zu beantworten.

Besichtigungstermine

Individuelle Besichtigungstermine vor Ort werden flexibel, jedoch ausschließlich nach dem erfolgten Ersttelefonat vereinbart.

Übergabe & Verfügbarkeit

Die Übergabe des Anwesens kann nach individueller Absprache erfolgen. Da die Kernbereiche saniert und bezugsfertig sind, ist eine zeitnahe und flexible Übergabe problemlos realisierbar.

## Lage

Die Gemeinde Schluchsee liegt am gleichnamigen See im Hochschwarzwald, etwa 50 km südöstlich von Freiburg. Als heilklimatischer Kurort mit rund 2.600 Einwohnern verbindet Schluchsee idyllische Ruhe mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Der Schluchsee ist der größte See in Baden-Württemberg und ein Eldorado für Wassersportler (Segeln, Surfen, Rudern, Schwimmen). Die umliegende Natur bietet Wanderern, Radfahrern und Mountainbikern unerschöpfliche Möglichkeiten. Auch im Winter ist die Region dank eines bestens präparierten Loipennetzes, Skiliften, Rodelbahnen und Schneeschuh-Routen auf rund 1.000 Metern Höhe ein absoluter Magnet für Erholungssuchende.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

