

# Exposé

## Villa in Hinterzarten

### Traumhaus / Kleinod / Kraftquelle mit Naturzugang



Objekt-Nr. OM-469971

#### Villa

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:  
H.R.

79856 Hinterzarten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.332,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	15
Zimmer	19,00	Badezimmer	14
Wohnfläche	576,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Nutzfläche	824,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wenn Sie ein Haus mit Charme, Charakter, Finessen und Raum für Ihre Entwicklung suchen, das gleichzeitig am Rande eines Naturschutzgebietes liegt und dennoch in wenigen Gehminuten vom Ortskern entfernt liegt, dann könnte unser Haus das Richtige für Sie sein.

Das im Jahre 1907 errichtete Haus war bisher ein Gästehaus.

Im ersten Weltkrieg wurde es zudem als ein Sanatorium, im zweiten Weltkrieg zu einem besonderen Zufluchtsort für alleinstehende und geflüchtete Mütter mit ihren Kindern genutzt.

Danach wurde das Hotel Waldheim, später als Hotel am Bach mit sehr viel Liebe geführt und weiterentwickelt.

Der Wohnbereich erstreckt sich über 3 Stockwerke mit ja ca. 180 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss werden Sie durch einen schönen Eingangsbereich empfangen.

Ein grosser Frühstücksraum mit angrenzender Bibliothek mit Blick in den Garten bietet Raum für viele Möglichkeiten.

Die grosse Terrasse mit Ost Ausrichtung lädt wunderbar zum Verweilen ein. Eine grosse moderne Wohnküche bietet auch genügend Platz auch für Wohngemeinschaften. Die Küche aus dem Jahr 2019 ist ausgestattet mit hochwertigen Miele Geräten, Stein Arbeitsplatten und einem Quooker Wasserhahn.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, 3 3 weitere Räume, derzeit genutzt als Wohnraum mit Bad und Büro.

Im 1. OG befinden sich 7 Gästezimmer, 4 davon mit Balkonzugang. Die Raumhöhe beträgt auch hier ca. 2,75 m.

Im 2. OG befinden sich weitere 7 Gästezimmer, teilweise mit Dachschräge.

Die Zimmeraufteilung innerhalb der Stockwerke ist einfach änderbar und Ihren Wünschen anpassbar.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wurde bisher als Lagerraum genutzt.

Hier ist problemlos ein grosser Wohnraum oder Yoga-Raum realisierbar. Wasser und Heizung laufen bis in das DG.

Der Keller hat 2 Aussen Zugänge zum Parkplatz und zum Garten. Er verfügt über mehrere Räume. Die darin befindliche Profi Miele Waschmaschine und Trockner für einen Hotelbetrieb sind im Inventar enthalten.

Der Garten erstreckt sich bis an das Naturschutzgebiet, umringt von altem Baumbestand und einer Vogelvielfalt, die sehr selten anzutreffen ist.

Aus gesundheitlichen Gründen können wir den Hotelbetrieb nicht weiterführen.

Das Haus steht bei Bedarf "löffelfertig" zum Weiterbetrieb bereit und wird inkl. dem Inventar verkauft.

Bei Booking.com wurden hervorragende Bewertungen für die Lage 9,6 und für das Gesamthaus mit 9,0 abgegeben. Die Gäste fühlten sich hier sehr wohl.

Das Haus befindet sich In einem guten Zustand.

Im Jahr 2019 wurde n im EG und Keller umfassende Renovierungsarbeiten vorgenommen. In den Obergeschossen wurden teilweise Böden ersetzt und die Infrastruktur überholt.

Kellergeschoss: Fundamente sowie die Außenmauern 70cm stark, aus Natursteinen gefügt. Die Deckenhöhe beträgt aussergewöhnliche 2,75 m. Der Keller ist nahezu trocken, es gibt nur minimale aufsteigende Feuchtigkeit.

Erdgeschoss: Außenmauern aus Backstein 45 cm. Deckenhöhe 2,75 m.

Decken in Balkenlage aus Holz.

1. und 2. Obergeschoss: Außenwände in Holz-Konstruktion ausgefacht, ca. 20 cm stark, Außenverkleidung teilweise in Holz oder Faserzementschindeln ausgeführt.

Dachkonstruktion: Walmdach mit Eternit-Schiefereindeckung hinterlüftet auf Holzschalung. Die Holzkonstruktion ist gesund und intakt, 1 Balken an der Stirnseite zur Straßenseite sollte ausgetauscht werden.

Haustechnik: Eine generalüberholte Gastherme mit einem neuen Warmwasserboiler mit 800 Liter aus dem Jahr 2021. Der Kamin wurde im Zuge des Einbaus der Gastherme saniert.

Sanitärinstallationen sind in einem guten Zustand, die Elektrik ist in den sanierten Bereichen erneuert.

Sonderabschreibung durch Städtebauförderprogramm:

Attraktive Sonderabschreibungen von ca. 90% für Dach, Fenster, Sanitär und Heizung sind möglich.

## Ausstattung

Die komplette Ausstattung ist aus dem Jahr 2019-2021.

Es besteht die Möglichkeit zu räumlichen Erweiterung.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Sonderabschreibung durch Städtebauförderprogramm:

Attraktive Sonderabschreibungen von ca. 90% für Dach, Fenster, Sanitär und Heizung sind möglich.

Das Haus hat keinen Denkmalschutz!

## Lage

Hinterzarten verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Es liegt direkt an der B31, 25 km entfernt von Freiburg, sowie guter Verkehrsanbindung Richtung Nordschwarzwald, Schweiz, Elsass und der Bodenseeregion.

Mit der Bahn ist Freiburg innerhalb von 30 Minuten im Halbstundentakt erreichbar. Auch beliebte Ausflugsziele wie der Titisee und Schluchsee sind in kurzer Zeit erreichbar.

Hinterzarten verfügt über eine gesunde Infrastruktur mit Bäcker, Metzger, Lebensmittelladen (aus Sonntags geöffnet), nahezu alle Handwerker für den Bau und Umbau eines Hauses sind vor Ort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

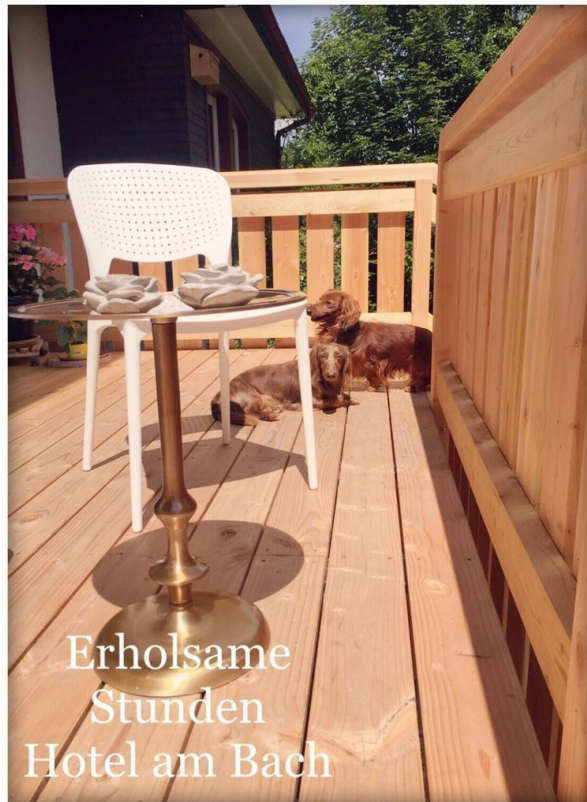
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Erholsame  
Stunden  
Hotel am Bach



Frühstück/Wohnraum

# Exposé - Galerie



Frühstück/Wohnraum



Frühstück/Wohnraum



Frühstück/Wohnraum

# Exposé - Galerie

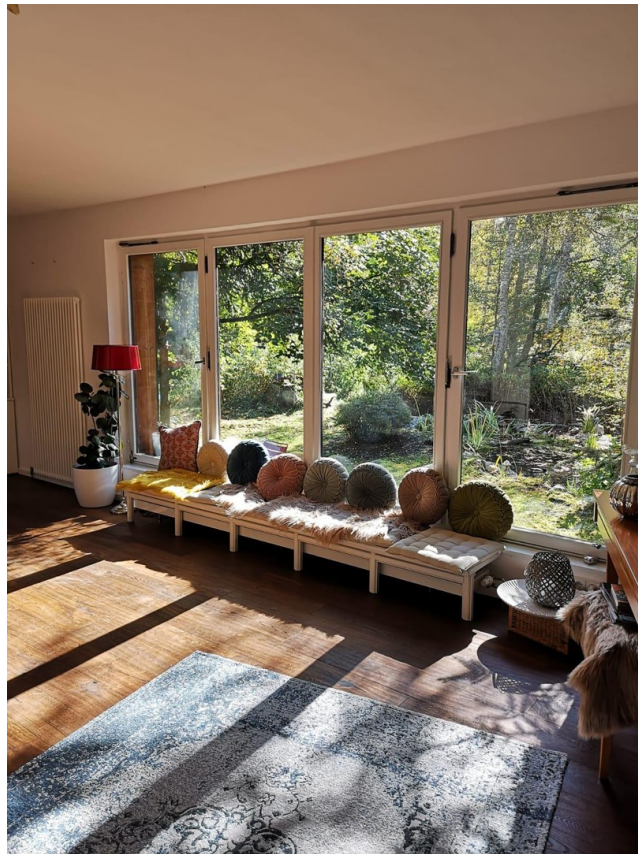


Frühstück/Wohnraum



Wohlfühlraum

# Exposé - Galerie



Wohlfühlraum



Wohlfühlraum

# Exposé - Galerie



Wohlfühlraum



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



# Exposé - Galerie



Flur 2.OG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



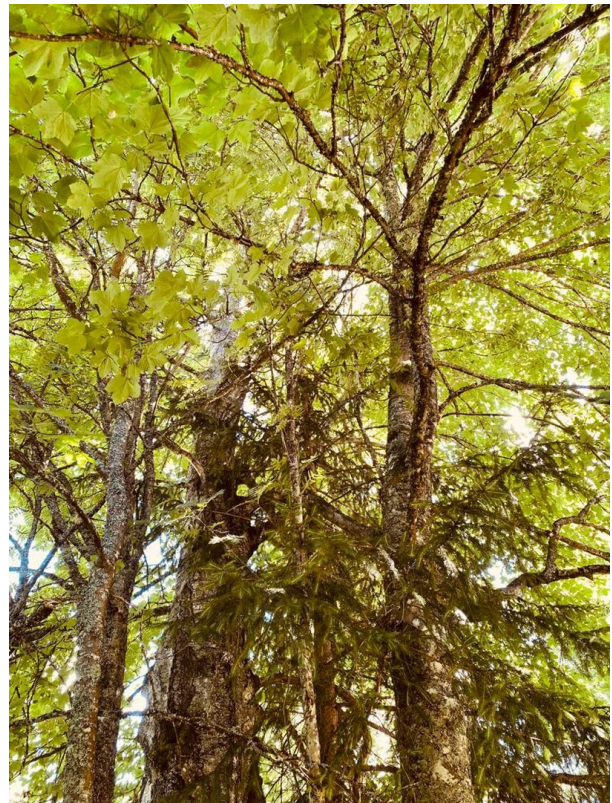
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



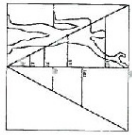
Nord-West\_Ansicht



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

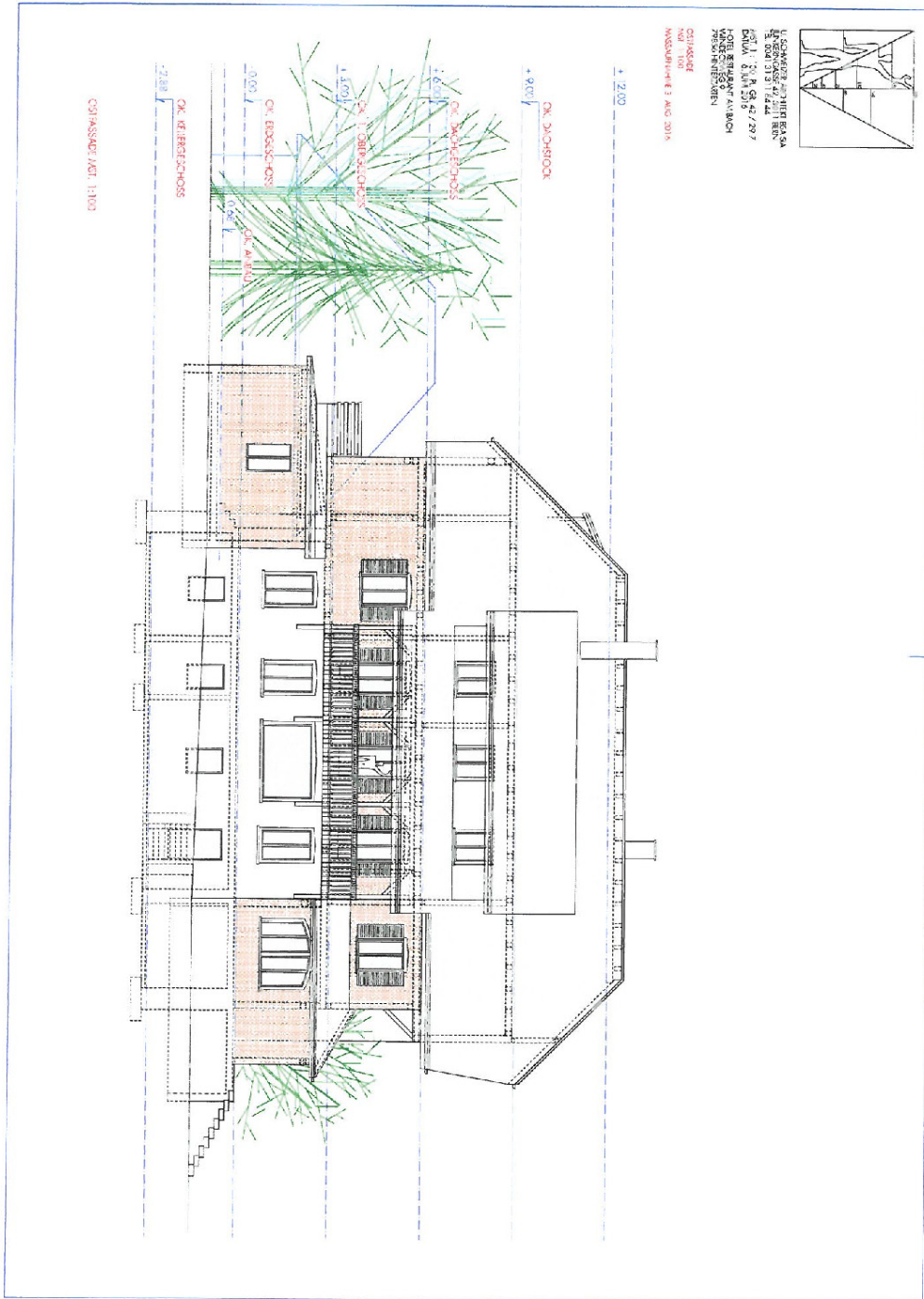


11 SCHWABER AEG-TRITZ BA 94  
 RUMENIGERSTR. 2, 71111 BERNH.  
 TEL. 07141 3111-111  
 FAX 07141 3111-207  
 WWW.ohne-makler.net  
 100% BROSCHÜRE MIT ANLAGE  
 ZUR VERGLEICHBARKEIT

PROJEKTION  
 VERMESSUNG 3. AUG. 2016

NORMALSÄGE MIT 1:100

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

## Lageplan Hinterzarten

Das zu verkaufende Grundstück ist das Hotel mit Garten und Parkplatz. Fl.s.t Nr.: 15/5. Gesamt 1467 m<sup>2</sup>

Am hinteren Teil des Hotels befindet sich das Wohnhaus des ehem. Besitzers. Hier besteht ein mündliches Vorkaufsrecht. Das Haus wird in den nächsten Jahren ebenfalls zum Verkauf anstehen.

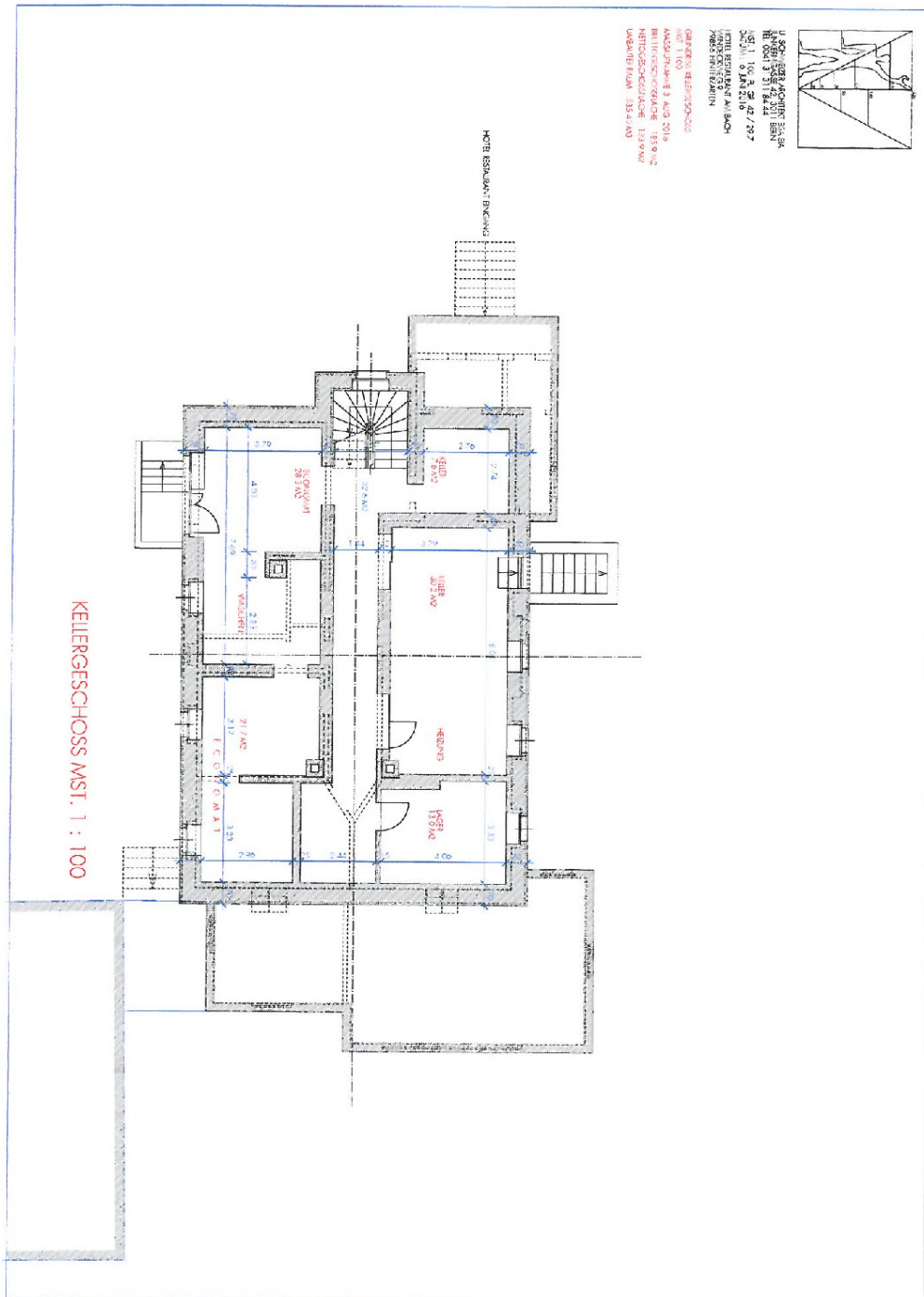
Das Grundstück östlich (rechts) Fl.s.t Nr.: 15/1 gehört ebenfalls dem Nachbarn. Dies ist das derzeit einzige Baugrundstück in Hinterzarten.



# Exposé - Grundrisse

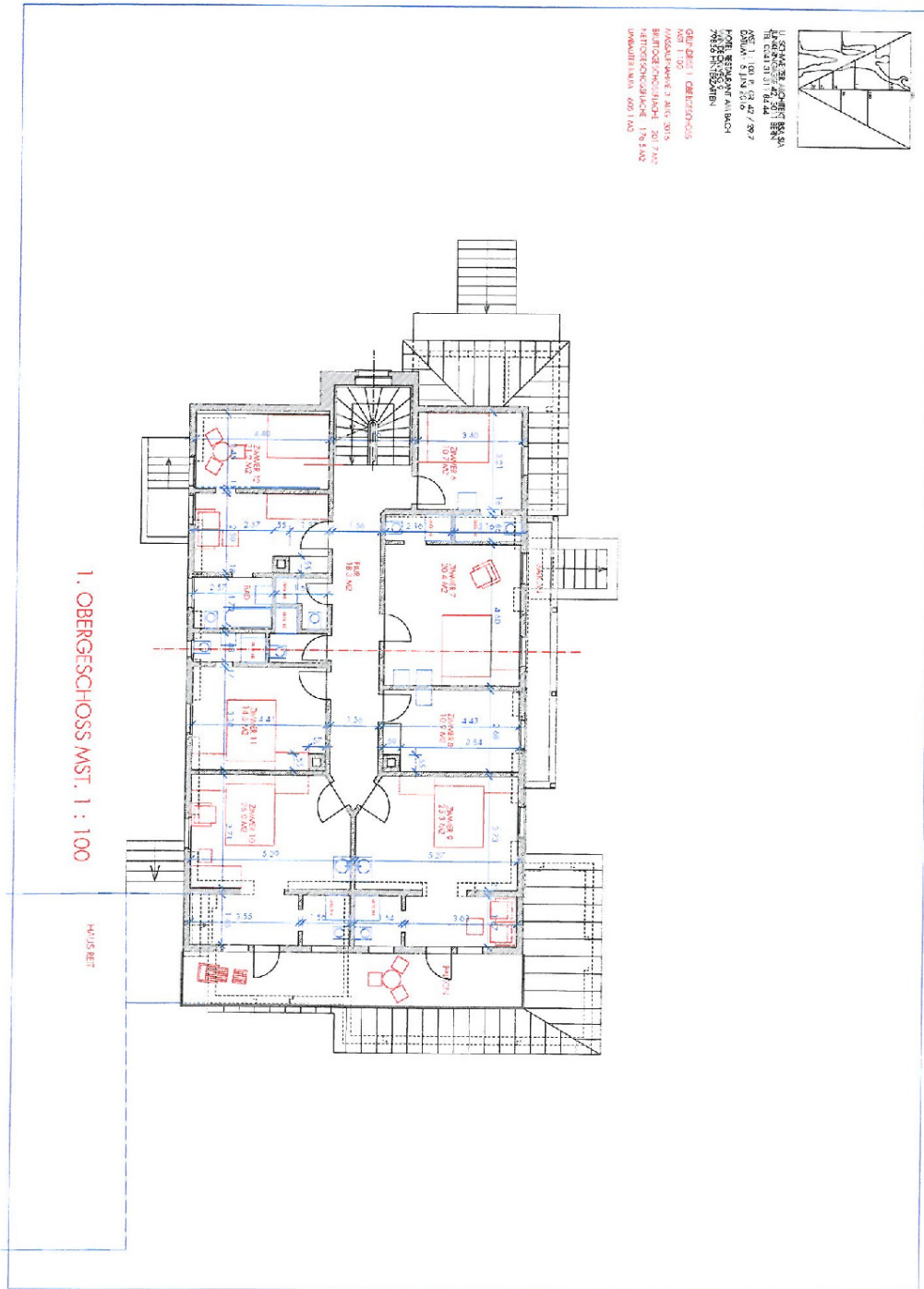


# Exposé - Grundrisse

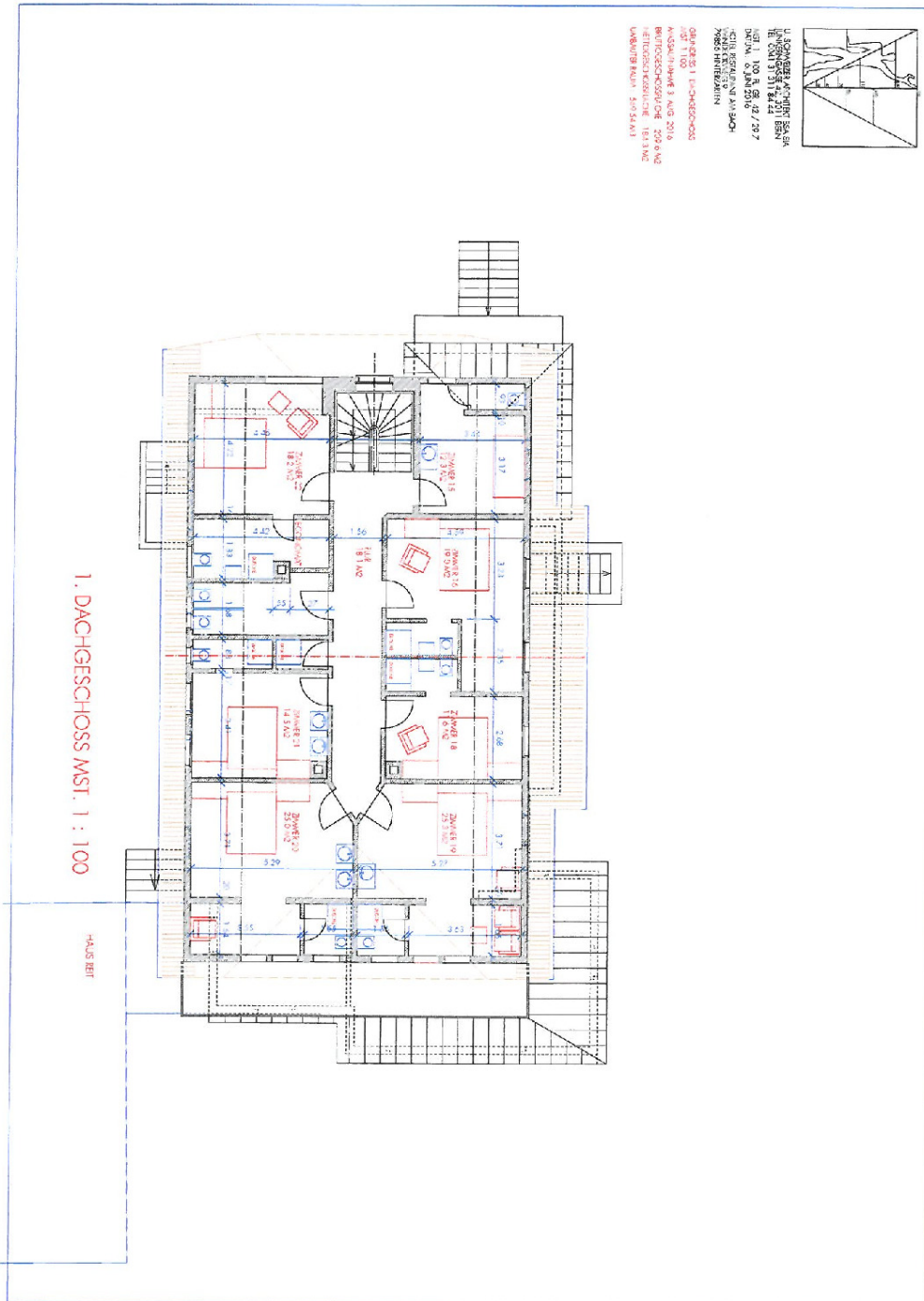




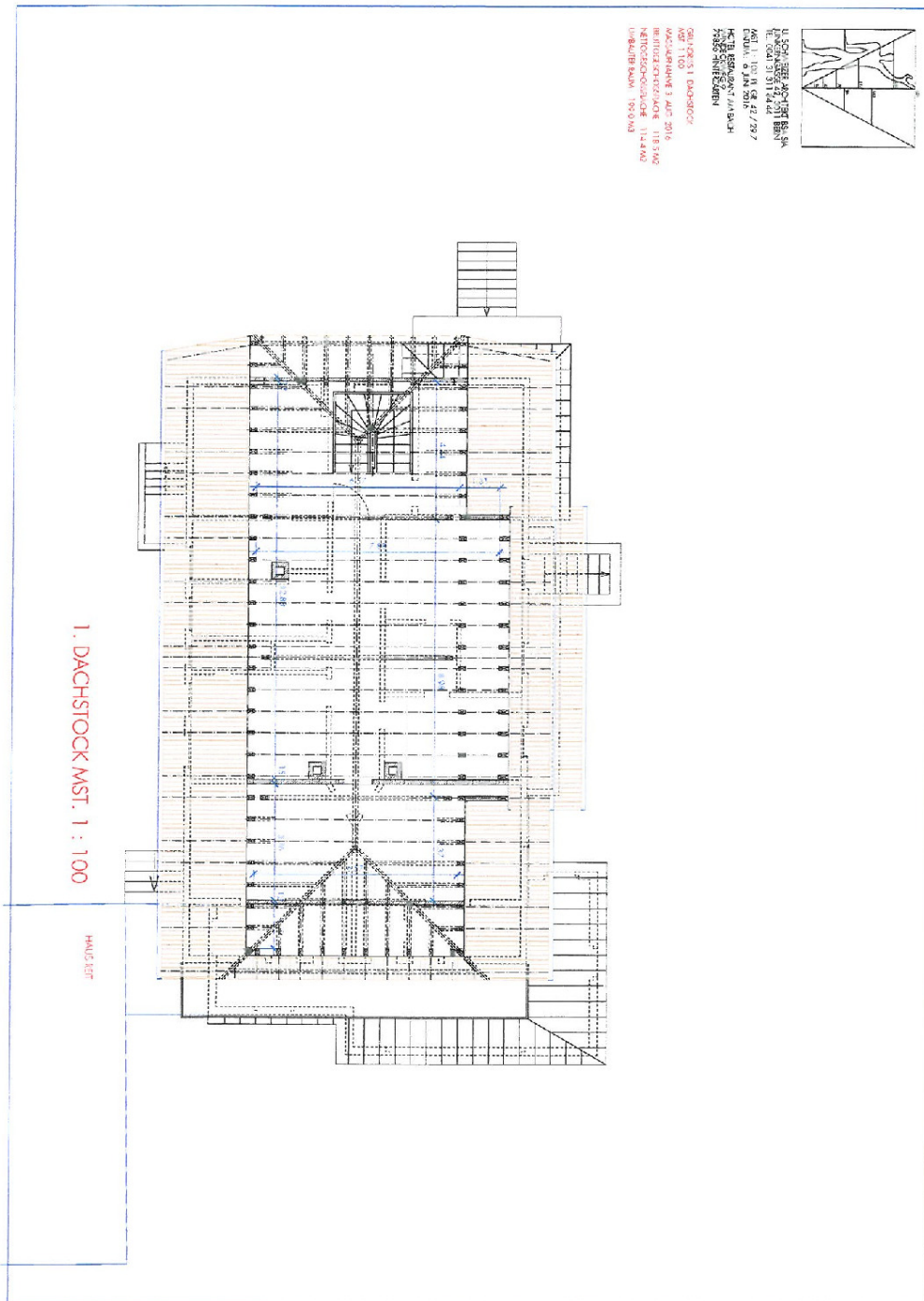
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

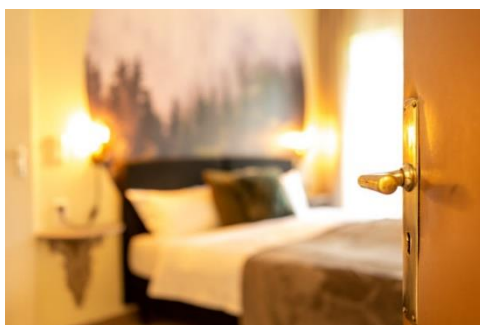
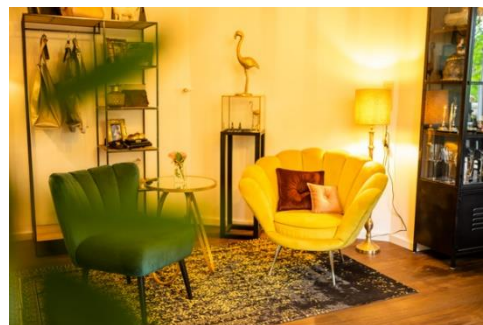
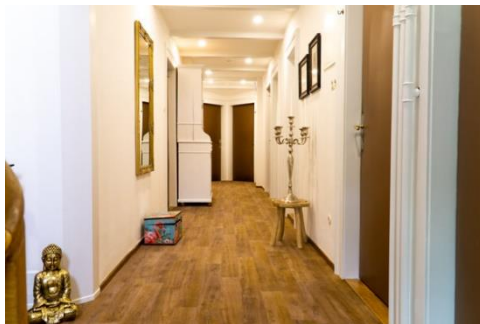
1.

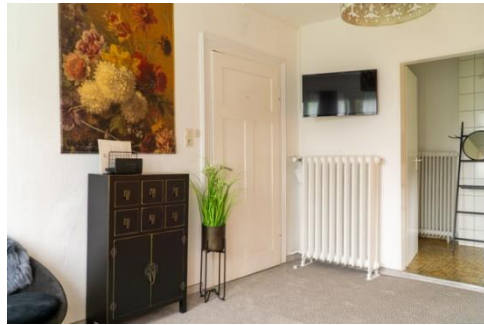
# Traumhaus, Kraftort, Kleinod

## Hintergarten



Ein Kleinod mit besonderem Flair und Charme.  
Siehe: [www.hotel-am-bach.de](http://www.hotel-am-bach.de)



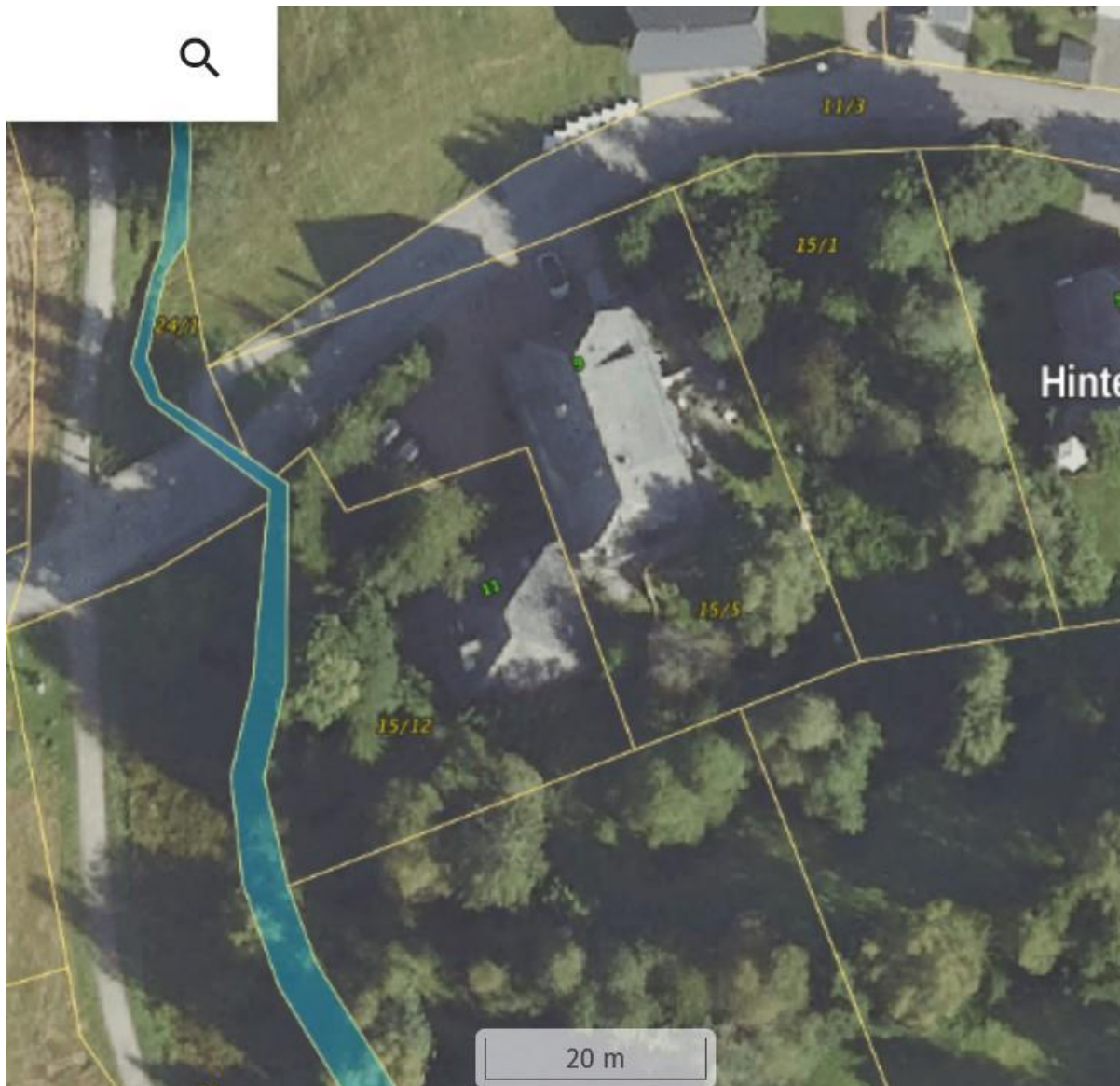


## Lageplan Hinterzarten

Das zu verkaufende Grundstück ist das Hotel mit Garten und Parkplatz. Fls.t Nr.: 15/5. Gesamt 1467 m<sup>2</sup>

Am hinteren Teil des Hotels befindet sich das Wohnhaus des ehem. Besitzers. Hier besteht ein mündliches Vorkaufsrecht. Das Haus wird in den nächsten Jahren ebenfalls zum Verkauf anstehen.

Das Grundstück östlich (rechts) Fls.t Nr.: 15/1 gehört ebenfalls dem Nachbarn. Dies ist das derzeit einzige Baugrundstück in Hinterzarten.



BERECHNUNGEN:  
BRUTTOGESCHOSSFLAECHE  
NETTOGESCHOSSFLAECHE  
UMBAUTER RAUM M<sup>3</sup>

KELLERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLAECHE: 185.90 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFLAECHE: 133.90 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM: 535.40 M<sup>3</sup>

ERDGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLAECHE: 250.90 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFLAECHE: 215.20 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM: 752.70 M<sup>3</sup>

1. OBERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLAECHE: 201.70 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFLAECHE: 176.50 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM: 605.10 M<sup>3</sup>

DACHGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLAECHE: 209.60 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFLAECHE: 184.30 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM: 569.54 M<sup>3</sup>

DACHSTOCK

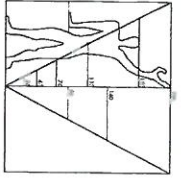
BRUTTOGESCHOSSFLAECHE: 118.50 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFLAECHE: 114.40 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM: 199.00 M<sup>3</sup>

ZUSAMMENFASSUNG

BRUTTOGESCHOSSFLAECHE: 966.60 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFLAECHE: 824.30 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM: 2661.74 M<sup>3</sup>

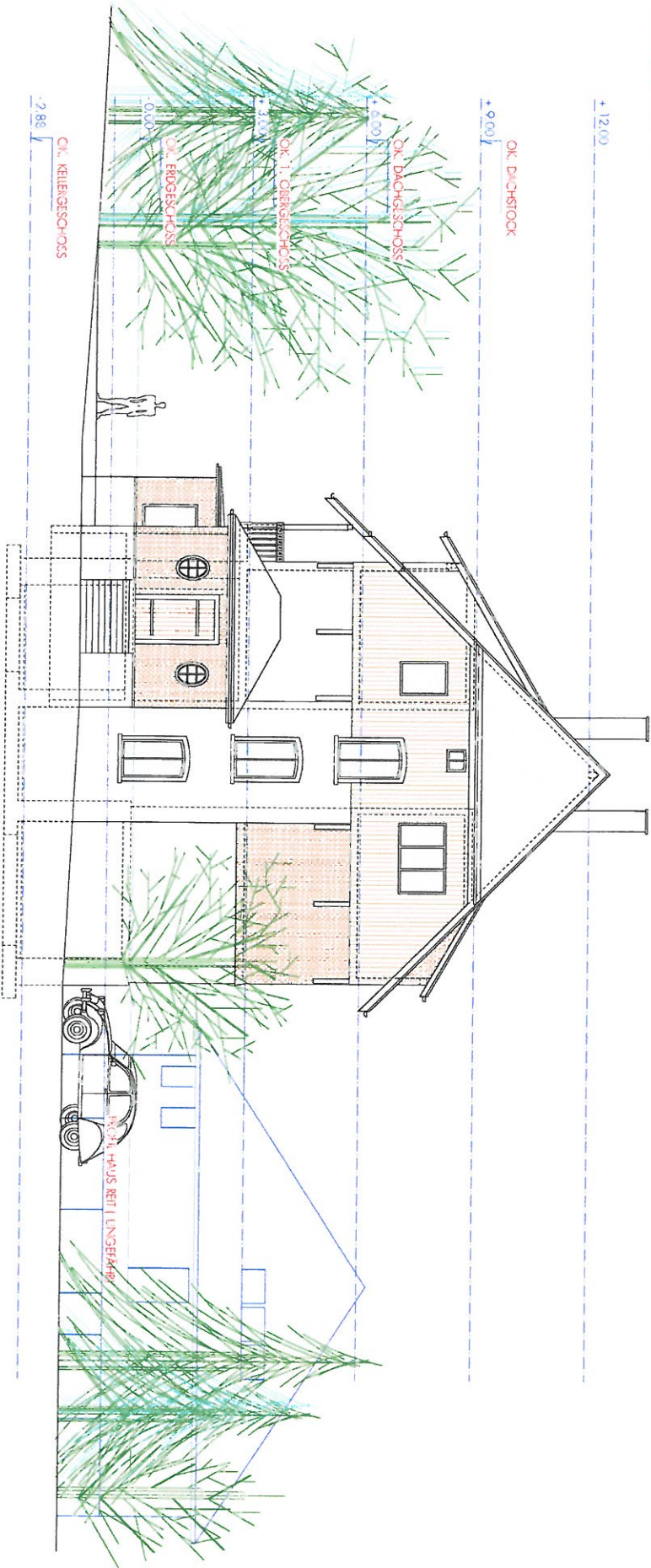
BERN, IM JANUAR 2018

U.O.SCHWEIZER ARCHITEKT BSA / SIA

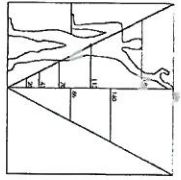


U. SCHWEIZER ARCHITECT BSA SA  
LINDENGASSE 42, 8011 BERN  
TEL. SWI 01 311 8444  
MST. 1: 100 P. 06.42 / 297  
DATUM: 6. JUNI 2016  
HOTEL, RESTAURANT, BAR  
HOTEL RESTAURANT  
7985 TÄMLENEN

NORDPFEILE  
MST. 1:100  
MESSSTABNEHE 3 AUG. 2016



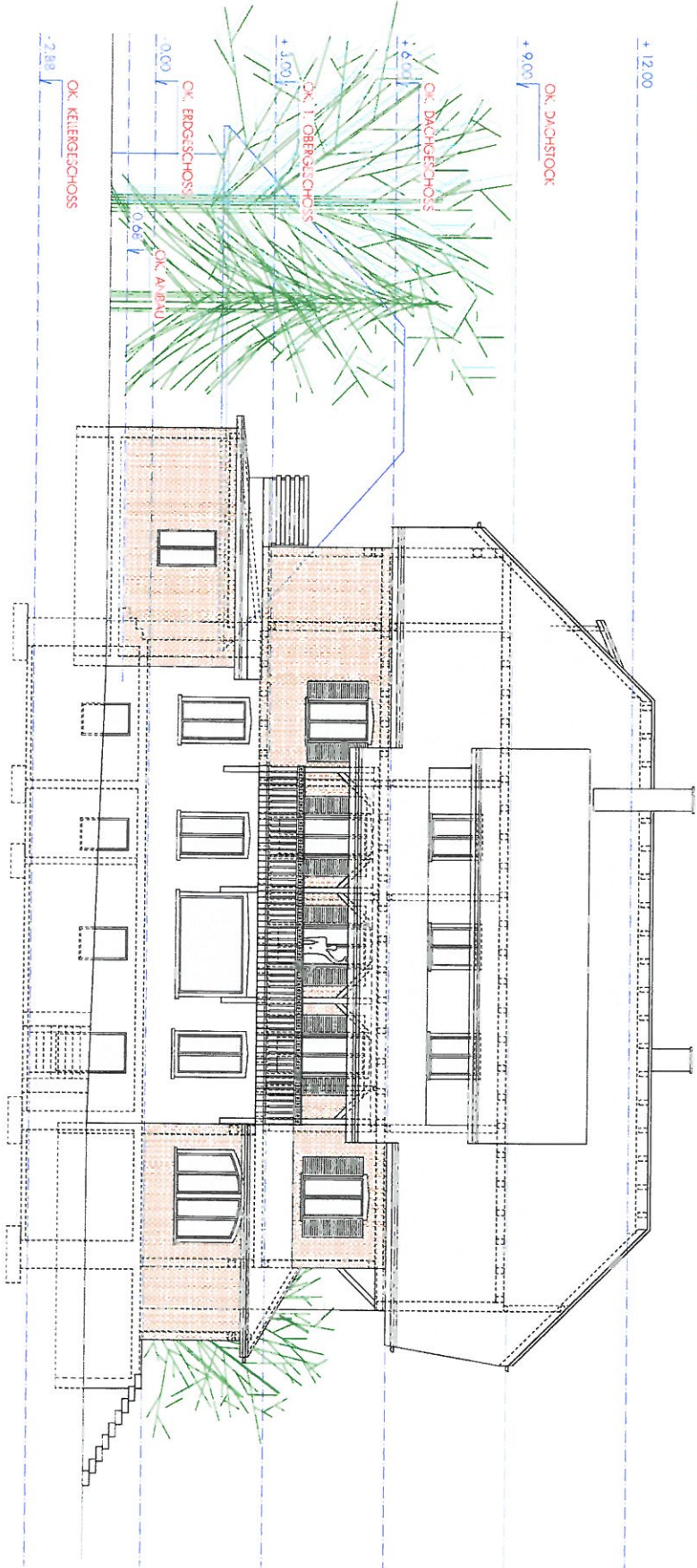
NORDPFEILE MST. 1:100



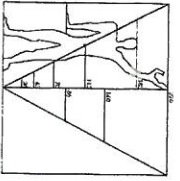
U. SCHWEER ARCHITECT BSA SA  
LUNGERGASSE 42, 2011 BERG  
TEL. 0041 91 511 84 44

PROJ. 1:100 R. GR. 42 / 297  
DATUM: 8. JUNI 2016  
HOTEL RESTAURANT AM BACH  
MÜNCHEN  
7980 HINTERBACHEN

OSTFASSADE  
MST. 1:100  
MSSAUFN. Nr. 9 AUG. 2016



OSTFASSADE, MST. 1:100

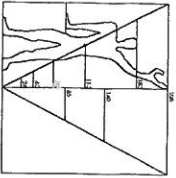


U. SCHMIDT, ARCHITECTURE  
LUDWIGSTRASSE 20  
10245 BERLIN  
TEL. 030 31 91 1 84 44  
DATUM: 6. JUNI 2016  
HOTEL RESTAURANT KAMMACH  
NEBEN HINTEZZATEN

SÜTGRASSADE  
MST 1:100  
MASSSTABRÄHME 3. AUG. 2016

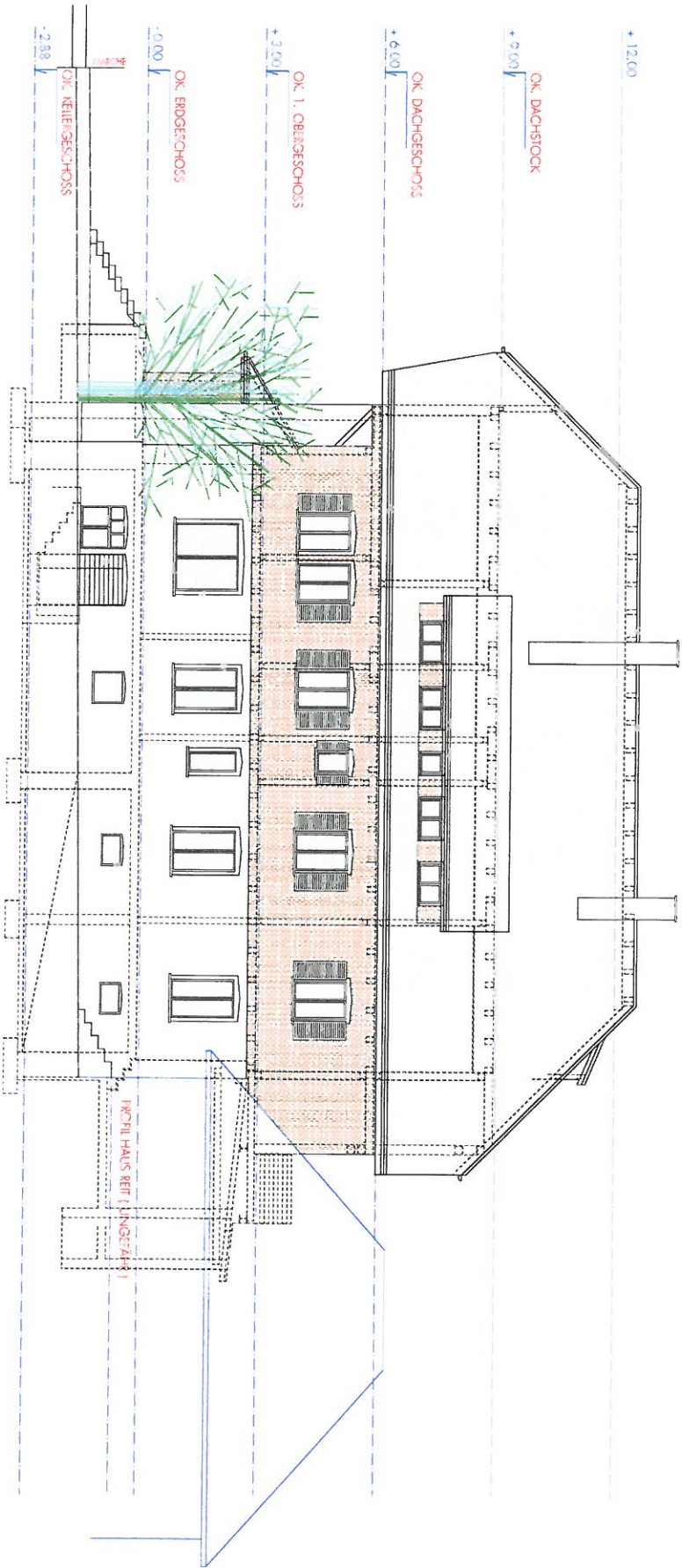


SÜTGRASSADE MST 1:100

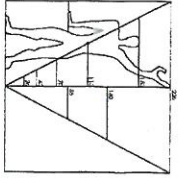


U. SCHWITZER ARCHITECT ECN SA  
LINDENGLASSE 42, 3011 BERN  
TEL. 0041 31 311 84 44  
MST 1: 100, B. GR. 42 / 29,7  
DATUM: 6 JUNI 2016  
HOTEL RESTAURANT ALBACH  
WINDSUCK F. 3.9  
ZIMM. 126 HINTERZARTEN

WESTFASCADE  
MST 1: 100  
ANSPRUCH: 3. AUG. 2016



WESTFASCADE MST. 1:100



U. SCHWABER ARCHITECT BSA SA  
LINDENSTRASSE 42 3011 BERN  
TEL 031 31 11 84 44

AST 1: 100 R. GR. 42 / 297  
DATUM: 6 JUNI 2016

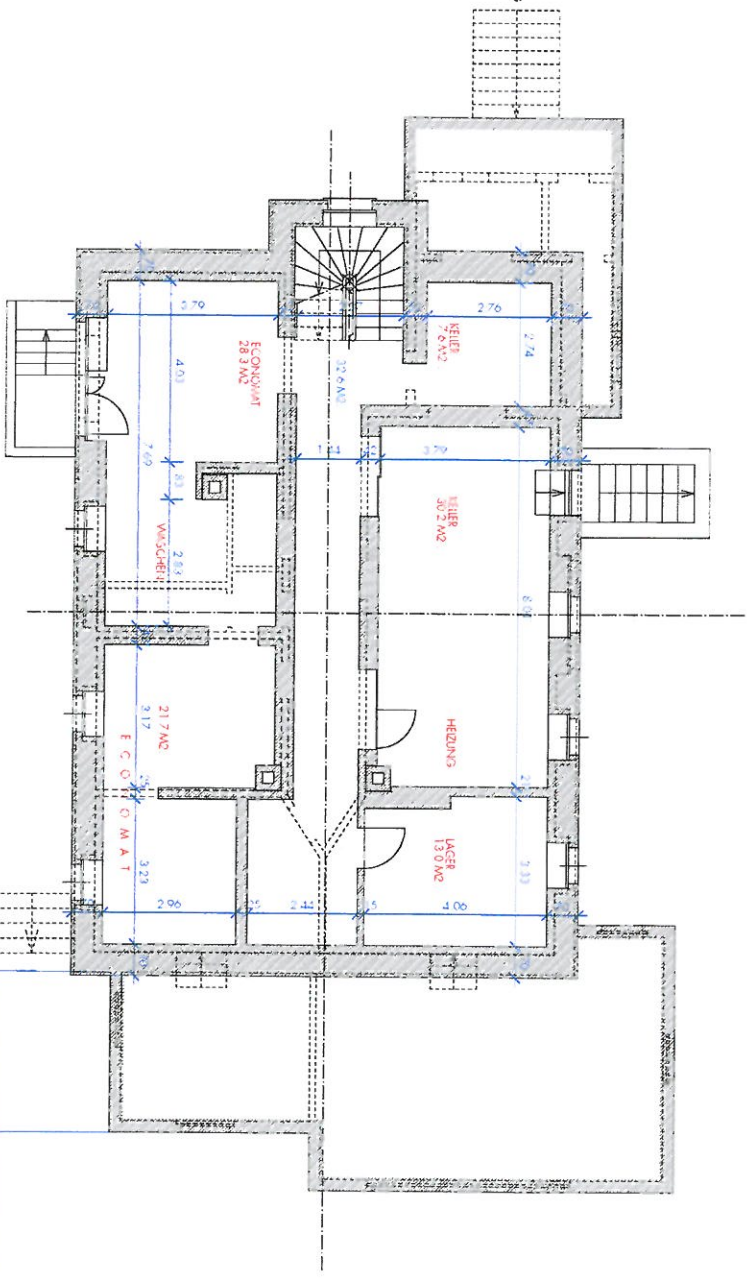
HOTEL RESTAURANT AM BACH  
VANDERLINDENSTRASSE  
7050 HINZIKEREN

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

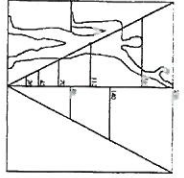
MASSSTAB 1:100

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE 185.9 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFLÄCHE 133.9 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER FAHM 435.45 M<sup>2</sup>

HOTEL RESTAURANT EINGANG



KELLERGESCHOSS MST. 1 : 100



U. SCHAUBER ARCHITECTUR  
 LANGENSTRASSE 42 80011 BERLIN  
 TEL. 030 31 311 8444

ABT. 1 101 R. GR. 42 / 297

DAUM: 6 JUN 2016

HOTEL RESTAURANT AM BACH

79855 HINTERGARTEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

MST. 1:100

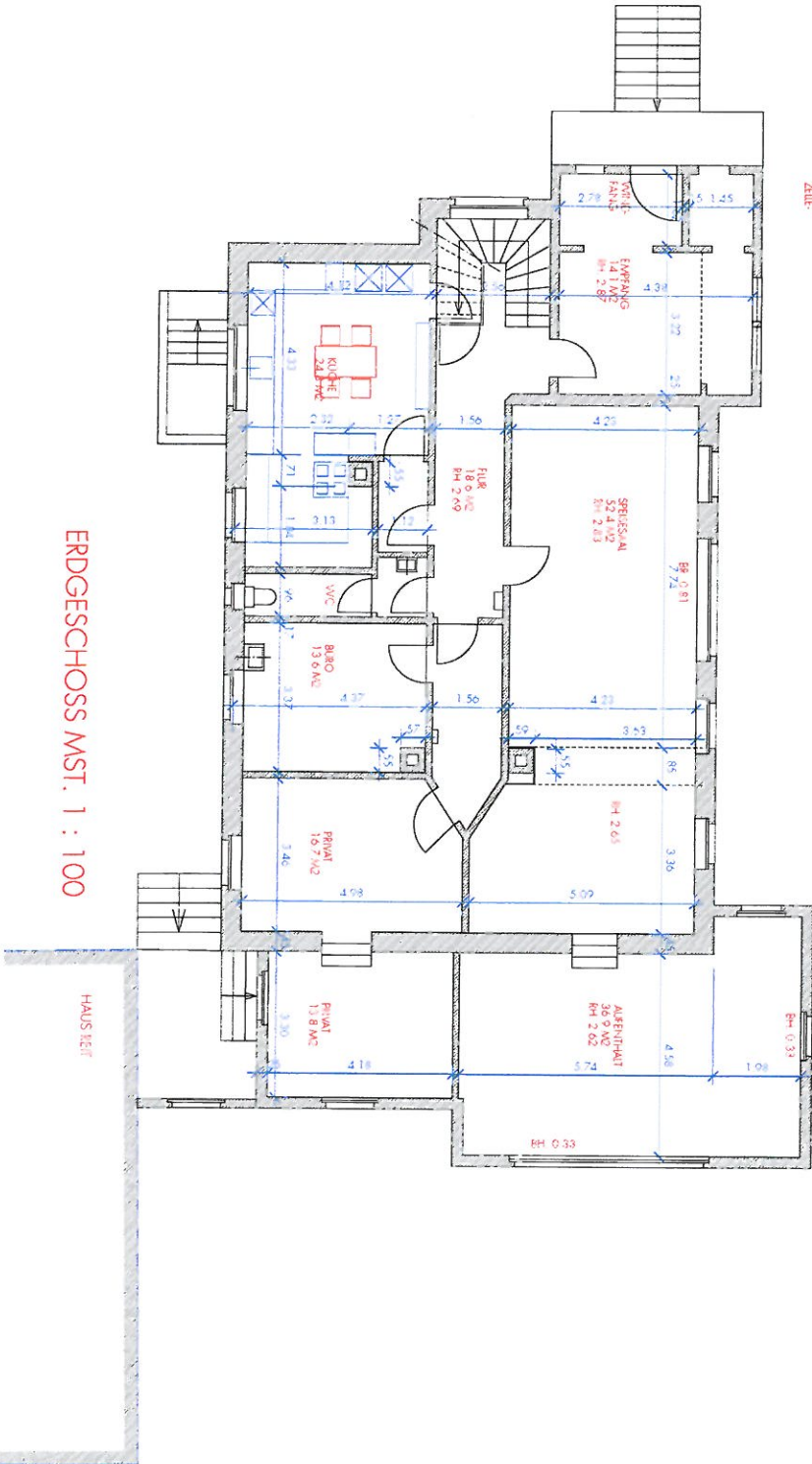
MESSSTABWAHNE 3 AUG. 2016

BÜROGESCHOSSFLÄCHE 250,2 M<sup>2</sup>

NETTOGESCHOSSFLÄCHE 215,2 M<sup>2</sup>

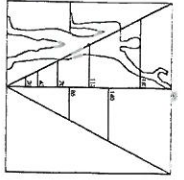
URBALEERBAUM 752,7 M<sup>2</sup>

TIL  
 ZEILE

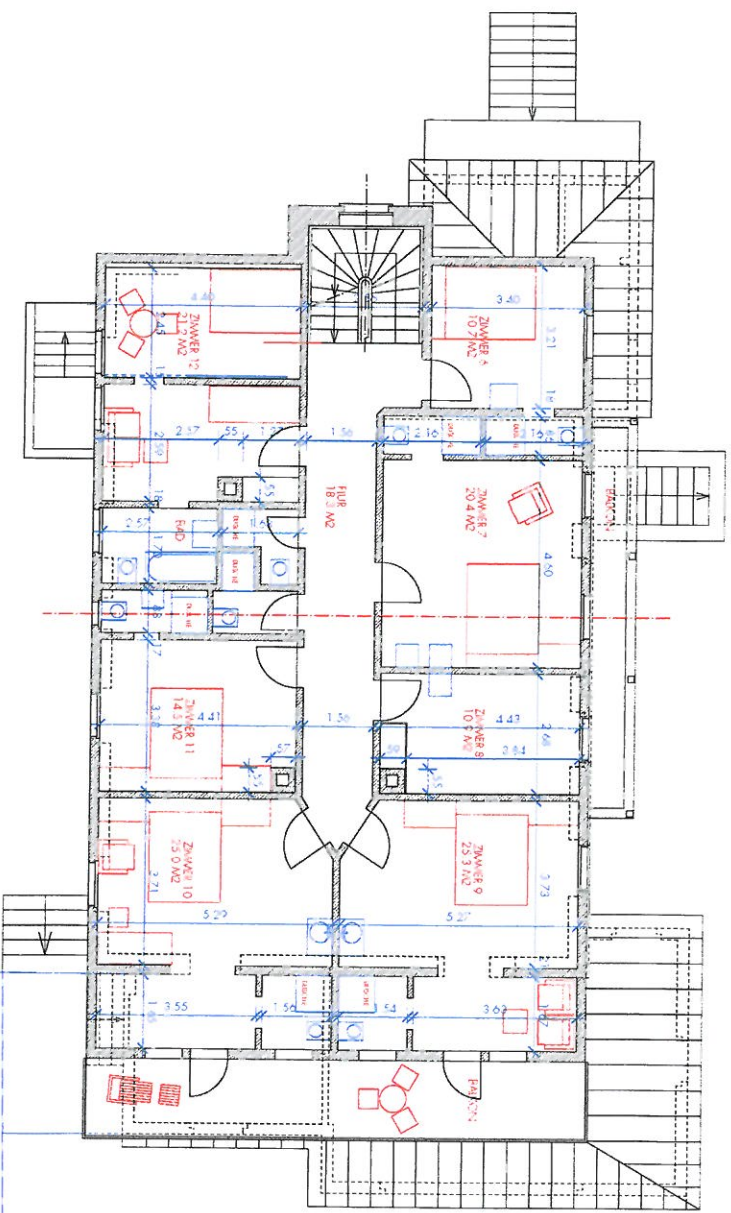


ERDGESCHOSS MST. 1 : 100

HAUS TRETT

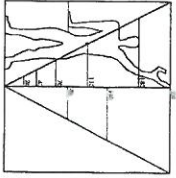


U. SCHMIDTNER, ARCHITECT BSA/SA  
L. SCHMIDTNER, ARCHITECT BSA/SA  
TEL. 031 31 311 84 44  
DATE: 6 JUN 2016  
HOTEL RESTAURANT AM BACH  
KONIGSBRUNNEN  
79880 INFELDZARTEN  
GAU-DRUCK | CHEBESCHICUS  
AST 1.100  
/ MASSSTAB: 3 AUG 2016  
BETRIEBSGESCHOSSE: 201 742  
NETZGESCHOSSE: 176 5 MZ  
UMBAUEREKKA: 605 1 MZ



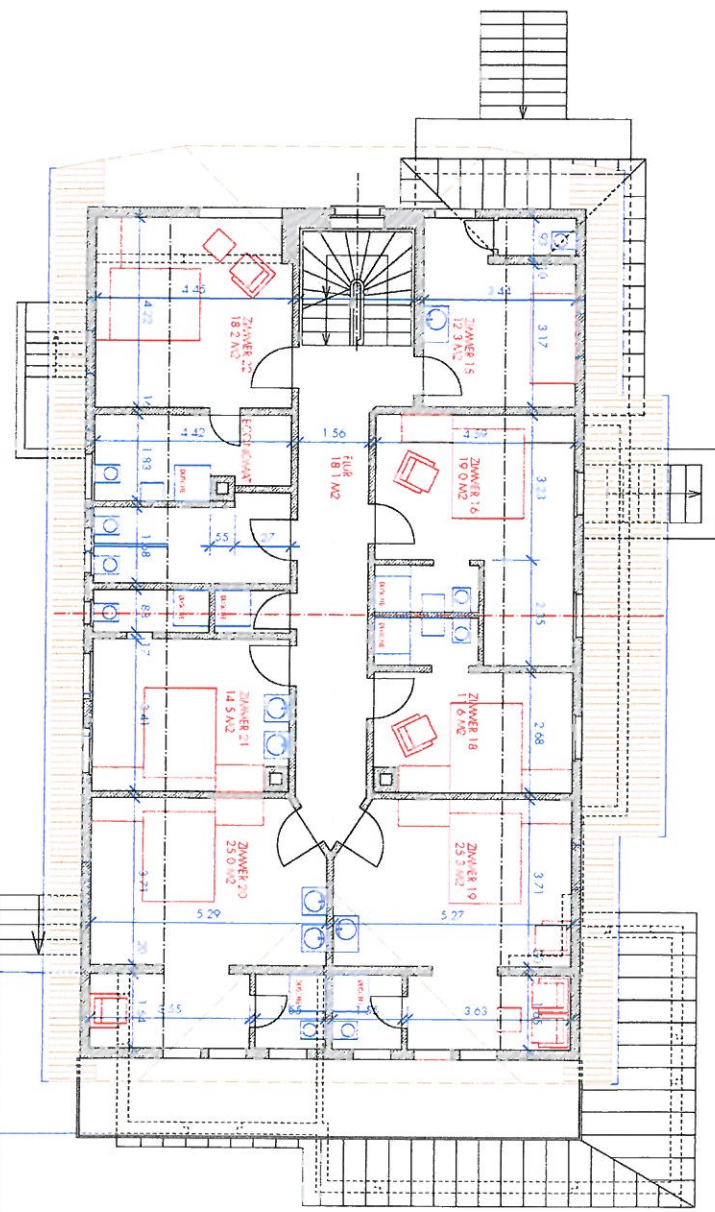
1. OBERGESCHOSS MST. 1 : 100

HAUS REIT



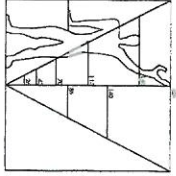
U. SCHWEIZER ARCHITECTURE BSA SA  
TEL. 041 31 74 44  
BRUNNENSTRASSE 1  
8002 ZÜRICH  
HOTEL RESTAURANT AM BACH  
70850 HINTERZÄREN

GRÜNDERST. 1. DACHGESCHOSS  
MST. 1:100  
AUSGABEDATUM 3. AUG. 2016  
BRUTTOGESCHOSSFL. OHE 209.6 M<sup>2</sup>  
NETTOGESCHOSSFL. OHE 181.3 M<sup>2</sup>  
UMBAUTER RAUM 519.54 M<sup>2</sup>



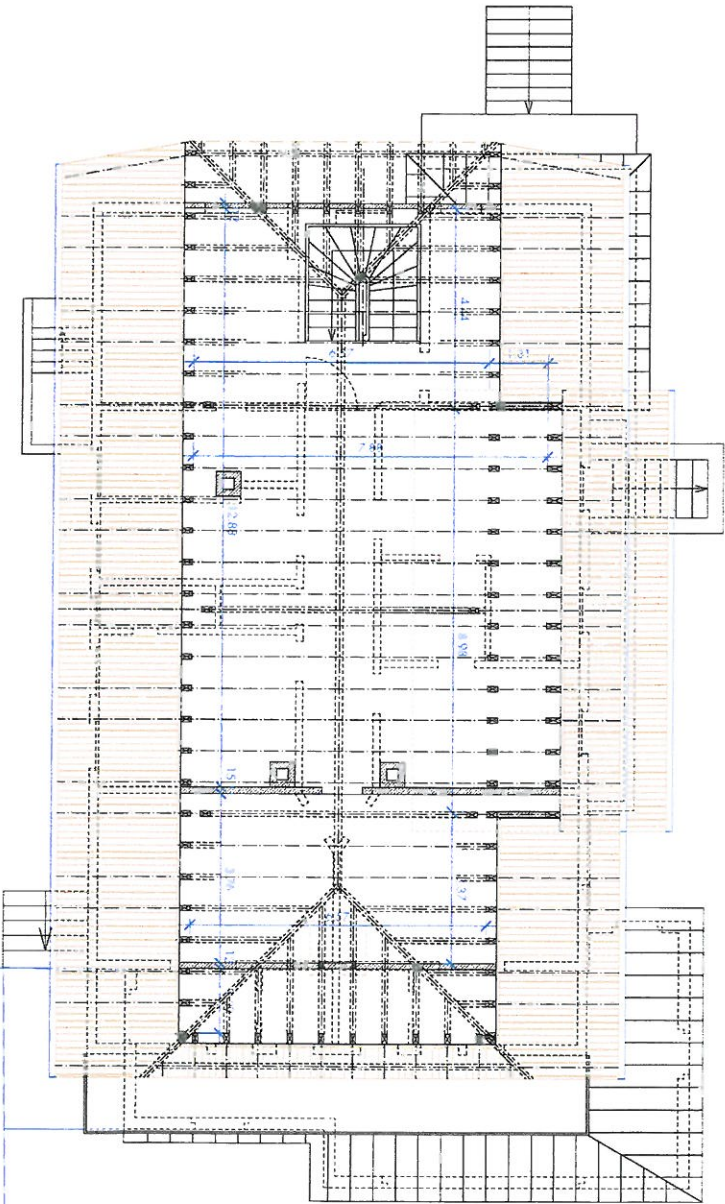
1. DACHGESCHOSS MST. 1 : 100

HAUS REIT



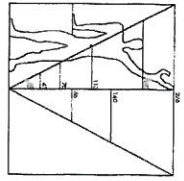
U. SCHNEIDER ARCHITECTURE SIA  
LINDENSTRASSE 42, 3011 BERNE  
TEL: 091 51 11 64 44  
MST 1: 100 R. GR. 42 / 297  
ENDUM: 9 JUNI 2016  
HOTEL RESTAURANT AM BACH  
NENNELEKAMMEN  
79855 NENNELEKAMMEN

GRUNDRISS 1. DACHSTOCK  
MST 1: 100  
MASSSTABWAHRNE 3. AUG. 2016  
BRÜTTOSCHICHTLÄCHE 118.5 M<sup>2</sup>  
NETTOSCHICHTLÄCHE 114.4 M<sup>2</sup>  
LIEBAUTER BAUM 1999.0 M<sup>3</sup>



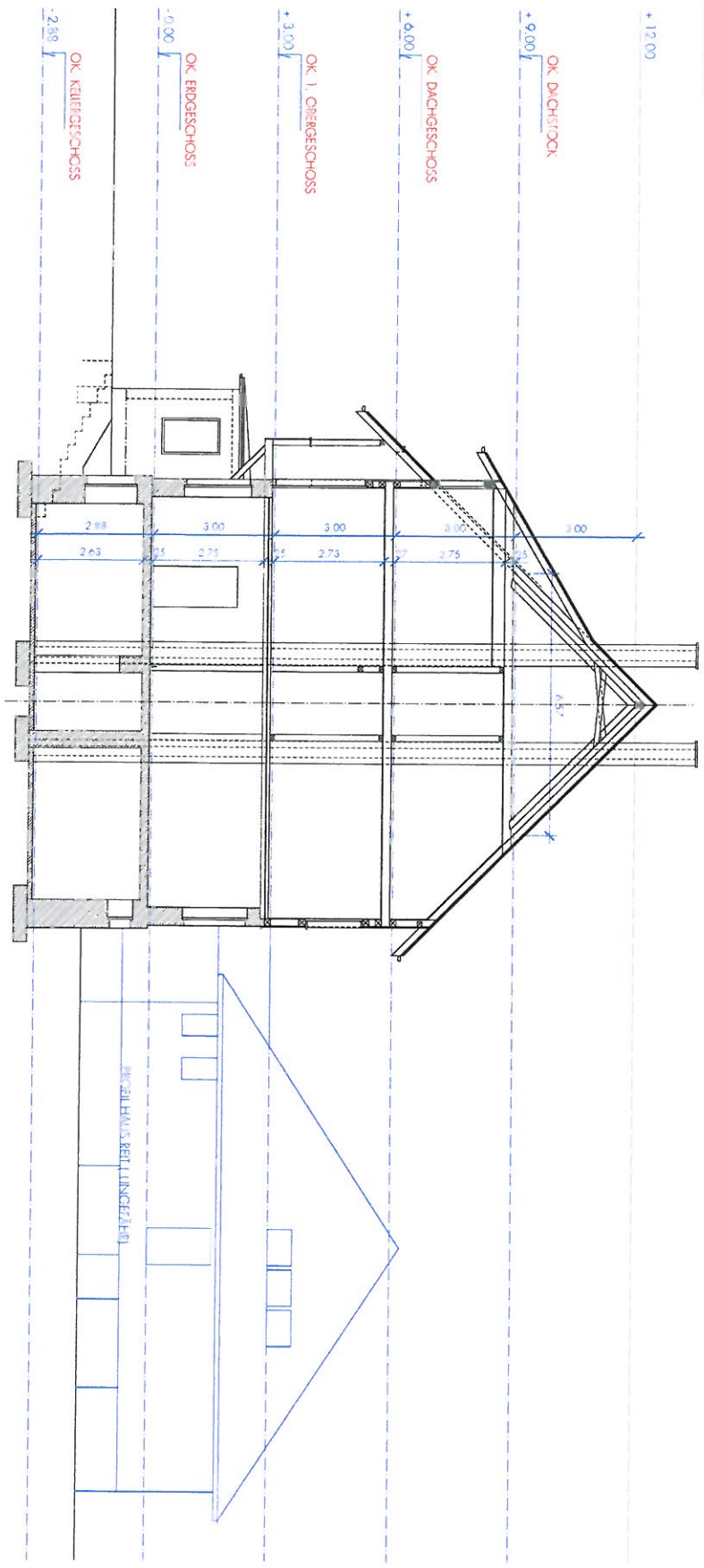
1. DACHSTOCK MST. 1 : 100

HAUS KETT



U. SCHLITZER ARCHITECT BSA/SA  
LINDENKASSE 42 30111 BERLIN  
TEL. 0049 30 311 911 84 44  
AST 1:100 A. 08.42 / 29.7  
DATUM: 5. JUNI 2016  
HONIG RESTAURANT AM BACH  
LINDENKASSE 42  
79856 HINTERLÄRTEN

QUERSCHNITT  
AST 1:100  
ANLAGEZEICHEN 3 AUG 2016



QUERSCHNITT AST. 1:100