

Großes modernisiertes Bauernhaus mit Charme im Südschwarzwald

Bauernhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	1951
Adresse:	DE-79879 Wutach Lembach Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	495.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57% Maklercourtage inkl. 19% MwSt. vom Käufer zu bezahlen
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 173,1 m ²
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	5
Anzahl separater WC's:	2
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 760 m ²
Stellplatzart:	Garage
Nutzfläche:	ca. 374,9 m ²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Gesamtetagenzahl:	4
Heizungsart:	Ofen, Zentralheizung
Befeuерung:	Elektro, Holz
Bodenbelag:	Dielen, Holz
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
weitere Räume:	Gäste-WC

barrierefrei:	nein
Keller:	ja
unterkellert:	teilweise
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	doppelt verglast, dreifach verglast
möbliert:	nein
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen, Kaminofen
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1895
Alter:	Altbau
Zustandsart:	modernisiert

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Bonndorf, Stühlingen, Waldshut-Tiengen
Gebiet:	Dorfzentrum
Aussicht:	Fernblick
Höhenmeter (über NN):	ca. 700 m
Distanz zum Bus:	ca. 70 m
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 16 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 56 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 30 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 5 km
Distanz zur Grundschule:	ca. 5 km
Distanz zur Realschule:	ca. 9 km
Distanz zum Gymnasium:	ca. 36 km
Distanz zum See:	ca. 23 km

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Freizeit, Wohnen
verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Haustiere:	ja
als Ferienimmobilie geeignet:	ja
denkmalgeschützt:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: nein

1.9. Beschreibung im Detail

Das modernisierte Bauernhaus befindet sich in Wutach-Lembach. Es verfügt über 7 Zimmer, verteilt auf 3 Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 157 m². Das Haus ist teilunterkellert. Die Aufteilung im Erdgeschoss: Flur und 2 Zimmer, im 1.Obergeschoss: Flur, Wohnzimmer, 1 Zimmer, Küche, Tageslichtbad mit Badewanne, separate Dusche, 2 WC's, im Dachgeschoss: Dachstube, 2 Zimmer, Flur. In 2 Schlafzimmern ist noch ein Waschbecken installiert.

Im Wohnzimmer im Erdgeschoss steht ein schöner Kachelofen, in der Küche ein antiker Küchenofen zur Beheizung des Wassers mit Holz und im Dachgeschoss ein Kaminofen. Ansonsten werden die einzelnen Heizkörper mit Strom betrieben. Der Käufer hat die Möglichkeit, das Haus mit Fernwärme zu heizen. Die Leitungen sind bereits bis vor die Haustüre verlegt.

Die Räumlichkeiten sind jeweils mit Massivholzdielen, massiven Eicheholzdielen und im Dachgeschoss mit den Originaldielen ausgestattet. Teilweise haben die Fenster noch Doppelglas, die erneuerten Fenster inzwischen Isoglas. Das Haus wurde aufwändig modernisiert. Die Elektrik ist zum Teil erneuert. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und mit neuer Dämmung versehen. Die Terrasse, mit Ausrichtung nach Süden und dem Zugang zum Garten, hat einen schönen Ausblick in die schweizer Alpen.

Das Bauernhaus wurde 1895 erbaut. Es hat eine Grundstücksfläche von ca. 760 m². Die angrenzende und nicht ausgebaute Scheune umfasst ca. 2.066,80 m³. Unterhalb der Terrasse steht eine Garage zur Verfügung.

Diese Immobilie wurde bisher an große Gruppen als Ferienhaus vermietet. Die Auslastung betrug ca. 35-40 % mit einem Umsatz von ca. 55.000 EUR bis 60.000 EUR.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser Exposé an oder vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

1.10. Beschreibung der Lage

Wutach ist eine ländlich geprägte Gemeinde an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Waldshut-Tiengen. Es bildet eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Bonndorf im Schwarzwald. Die Ortsteile Lembach, Ewatingen und Münchingen haben ca. 1.180 Einwohner. Die Gemeinde Wutach liegt nahe an der bekannten, wildromantischen Wutachschlucht in der Ferienregion Hochschwarzwald und im Naturpark Südschwarzwald.

Dieses schöne Bauernhaus befindet sich in Ortslage von Lembach. Von hier aus haben Sie einen schönen Ausblick in die Schweizer Alpen. In der nahen Umgebung befinden sich die Stadt Bonndorf und die Stadt Stühlingen. Dort finden Sie eine gute Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte, Handwerkerbetriebe, Ärzte, auch Kindergarten und Schulen. In der umliegenden Region gibt es eine vielfältige Gastronomie, die Sie kulinarisch verwöhnt. Die Grenze zur Schweiz, Kanton Schaffhausen ist mit dem Auto schnell erreichbar. Natürlich bietet der Schwarzwald und der Hochrhein vielseitige Freizeit- und Urlaubsmöglichkeiten.

1.11. Weitere Informationen

Daten zum Energieausweis:

Ein neuer Energieausweis ist in Bearbeitung.

Art des Ausweises bedarfsorientierter Energieausweis

Energiebedarf in kWh/(m²xa)

Energieträger Strom, Holz

Baujahr

Energieeffizienzklasse

Wer wir sind und was wir tun finden Sie in unserem Impressum:

<https://www.meier-und-link.de/pages/impressum.php>

Wenn Sie uns Daten übermitteln, müssen wir die natürlich irgendwie festhalten. Wenn es nur darum ist, um mit Ihnen in Kontakt treten zu können.

Was wir mit Ihren Daten anstellen und für was wir Sie benötigen:

<https://www.meier-und-link.de/pages/datenschutzbestimmungen.php>

Solange Sie nicht mit uns beim Notar waren entstehen im Normalfall keine Kosten und keine Verpflichtungen. Trotzdem müssen wir Sie mit diesem Passus auf Ihr Widerrufsrecht aufmerksam machen.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Meier & Link GbR, Am Kurgarten 11, 79837 St. Blasien, Tel: 07672/922999, Fax: 07672/92259-13, info@meier-und-link.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Verbraucherinformation zur Online-Streitbeilegung gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013:



Link Immobilien
Johannes Link
Am Kurgarten 11, DE-79837 St. Blasien, Deutschland

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter

<http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

eine Online-Streitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Kontakt mit uns per Mail: info@meier-und-link.de

2. Galerie



schwarzwaldimmo.com





