# SCHLOSS LUXUR

Herrschaftliches und exklusives Anwesen

*Vermarktung und Verkauf durch:*
*Von Hirsch GmbH – Immobilien am Bodensee*

# Die Highlights

- Ehrwürdiges Anwesen im Südschwarzwald
- Über 294 m² Wohnfläche
- Mit Aufzug für 3 Stockwerke vorhanden
- Effiziente Pellet-Heizung im gesamten Wohnbereich
- Seit 2015 im Sinne des Denkmalschutzes immens vollsaniert
- Doppelflügeliger, hölzerner Eingangsportal
- Großzügige Kücheninsel mit einem Original Falcon Range Cooker
- Eleganter, uriger Holz-Dielenboden im Obergeschoss
- 3 hochwertig ausgestattete Badezimmer

# Das Objekt

## Angaben zum Haus:

| | |
|---|---|
| Baujahr: | 1930 |
| Zustand: | vollsaniert |
| Heizung: | Zentralheizung |
| Befeuerung: | Pellet |
| Energieart: | Pelletheizung |
| Energieausweis: | nicht verpflichtend |
| Wohnfläche: | ca. 294 m² |
| Nutzfläche: | ca. 350 m² |
| Grundstücksgröße: | 1.452 m² |
| Zimmer: | 7 |
| Schlafzimmer: | 5 |
| Badezimmer: | 3 |
| Anzahl sep. WC: | 1 |
| Stellplatzanzahl: | 6 |
| Stellplatzart: | Garage, Stellplatz im Freien |
| Etagenzahl: | 2 |
| Besonderheit: | Denkmalschutzgebäude |

## Ihr Kaufpreis:

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt **1.700.000 EUR** zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 3,48% Maklercourtage inkl. 16% MwSt.

# Objekt-Beschreibung

Immer noch liebevoll altes Rathaus genannt, liegt dieses alt ehrwürdige Anwesen im Ortskern von Bettmaringen, ein Ortsteil von Stühlingen, im Südschwarzwald, nur einen Katzensprung vom Golf Club Obere Alp entfernt. Die jetzigen Eigentümer erwarben das geschichtsträchtige Gebäude im Jahre 2015 und verwandelten es, mit viel Liebe zum Detail, wieder zu dem herrschaftlichen Anwesen, welches es einst gewesen sein muss. Die Nüchternheit der Amtsstuben und Gemeinderäumlichkeiten, welche in den 1930er Jahren nach einem Brand neu entstanden, wichen einem romantischen und doch modernen Wohntraum, der keine Annehmlichkeiten vermissen lässt und absolut auf dem neuesten Stand ist. Der Lift, welcher Sie bei Bedarf über drei Stockwerke hinweg bis ins Dachgeschoss bringt und eine effiziente Pellet-Heizung sind nur zwei Beispiele hierfür. Die immensen Modernisierungsmaßnahmen sind in einer separaten Aufstellung (samt Kosten) ersichtlich. Selbstverständlich wurde stets im Sinne des Denkmalschutzes gearbeitet und dem Alten Rathaus neues Leben eingehaucht und dabei gleichzeitig historisches bewahrt. Lassen Sie sich davon überzeugen, während Sie durch das doppelflügelige, hölzerne Eingangsportal schreiten und zum ersten Mal die umwerfende Eingangshalle erblicken. Auf dieser Etage befinden sich zwei Zimmer, welche als Gästezimmer dienen und jeweils individuell mit Fichtenboden und Ahorn Parkett gestaltet wurden. Ein schönes Badezimmer mit Dusche befindet sich komfortabler Weise ebenfalls auf dieser Etage. Vom Foyer aus gelangen Sie zudem in den Garten sowie zum ehemaligen Ökonomieteil des Anwesens und in die Kellerräume. Diese Bereiche wurden ebenfalls modernisiert und bieten Platz für größere Sportausrüstungen wie Skier / Golfgepäck und nicht zu vergessen den Fuhrpark einer modernen Familie.

# Ausstattung & Aufteilung

Entscheiden Sie nun, ob Sie den bequemen Lift oder den Weg über die Haupttreppe ins nächste Geschoss nehmen. Im Obergeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses, ein zum Wohnbereich offener Küchentraum mit einem Original Falcon Range Cooker. Stellen Sie sich vor, wie Sie an der großzügigen Kücheninsel einen Aperitif einnehmen, bevor Sie an der schön gedeckten Tafel mit Familie und Freunden Platz nehmen. Nur wenige Schritte weiter auf dem eleganten, urigem Holz-Dielenboden gelangen Sie in den gemütlichen Wohnbereich. Ein dort befindlicher Holzofen sorgt an kalten Wintertagen zusätzlich für gemütliche Wärme.

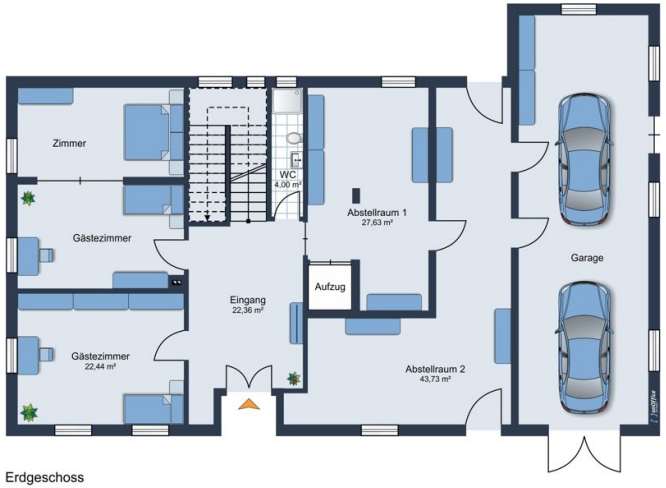
Ebenfalls im Obergeschoss untergebracht ist eine Gästetoilette sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Wellness Dusche, einer freistehenden Badewanne, WC und Bidet. Ein liebevoll eingerichteter Hauswirtschaftsraum vermeidet den Gang in den Keller und versteckt sich neben dem Lift. Schon müde von den vielen tollen Eindrücken?

Kommen Sie noch mit nach oben ins Dachgeschoss, hier warten drei Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer auf Sie. Ein weiteres Badezimmer mit ebenfalls freistehender Relaxwanne liegt im Dachgeschoss noch im Dornröschenschlaf. Küssen Sie es wach! Der Innenausbau ist schon komplett, ergänzen Sie es nur noch mit ihrer Traumfliese. Die Aussicht aus dem Dachgeschoss ist magisch. Genießen Sie den weiten Blick über Wälder und Wiesen der Umgebung, gleich nach dem Aufstehen oder träumen Sie bei einem entspannten Bad in der Wanne, während Sie in die Wolken schauen.

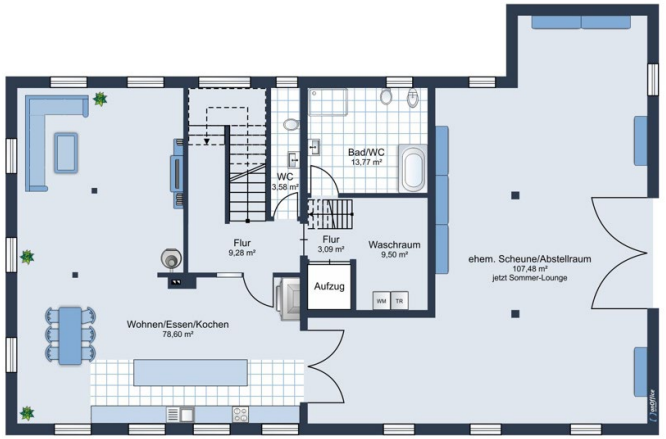
SCHLOSS LUXUR
Herrschaftliches und exklusives Anwesen

# Raumaufteilung Allgemein

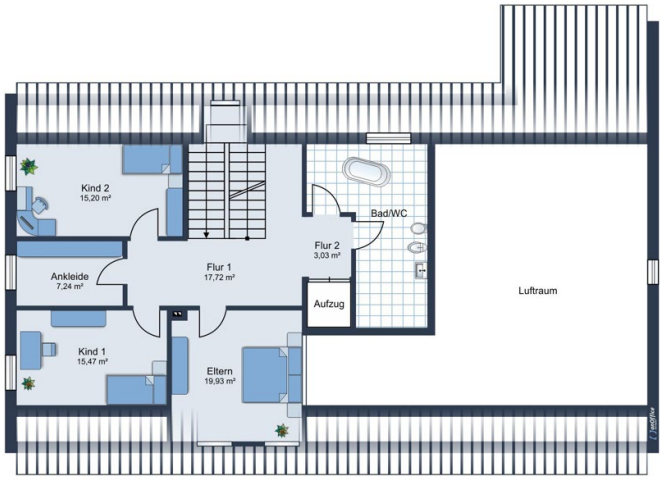
Sind Sie neugierig was sich über den Schlafräumen befindet? Wir zeigen Ihnen gerne wohin die Holztreppe führt und die weiteren vielen Highlights des Anwesens und der Außenanlagen, wie zum Beispiel die Sommer Lounge, auf die bisher noch gar nicht eingegangen wurde. Wir laden Sie ein, sich von der Einzigartigkeit und Exklusivität dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin zu überzeugen.



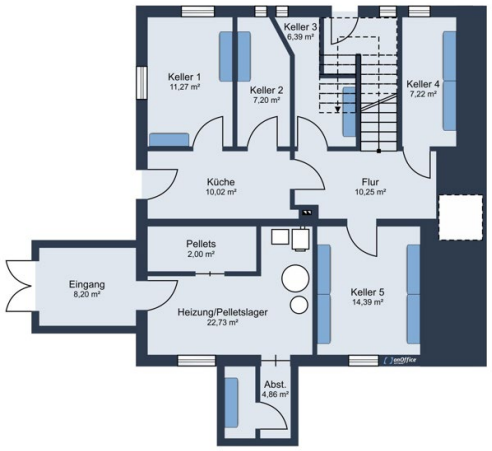

Erdgeschoss




Obergeschoss




Dachgeschoss



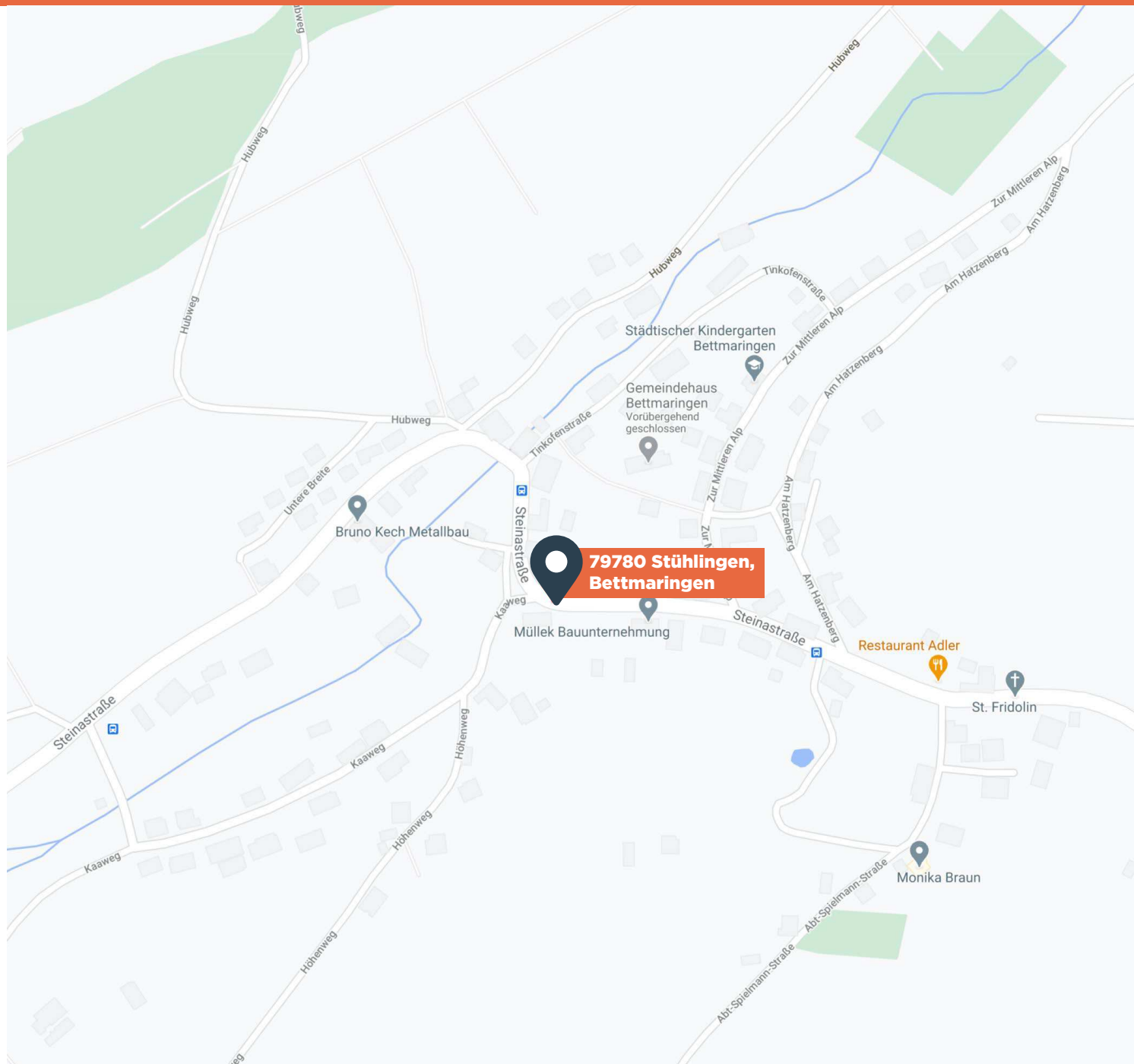

Kellergeschoss

# Lage & Infrastruktur

Bettmaringen ist ein Stadtteil der Stadt Stühlingen im Kreis Waldshut in Baden-Württemberg und liegt im Südschwarzwald, oberhalb des Steinatals. In der Umgebung liegen die ehemalige Illmühle, der Weiler Obere Alp mit dem Golfplatz „Obere Alp“.In der weiteren Umgebung sind die Orte Ober- und Unterwangen, Mauchen, Wittlekofen, Birkendorf und Obermettingen. Unweit der Steina sind die Ruinen der Burg Steinegg und die Roggenbacher Schlösser. Die Wutachschlucht und Gauchachschlucht muss man gesehen haben, denn Sie bieten einzigartige Naturerlebnisse.

Lohnende Ausflugsziele sind Schaffhausen mit dem Rheinfall und der unvergleichliche Bodensee, der Schwarzwaldpark, ein Wild- und Freizeitpark in Löffingen, der Steinwasenpark, ein Erlebnispark. Städte in der Umgebung von Stühlingen sind Schaffhausen (Schweiz), Bonndorf, Blumberg, Stein am Rhein (Schweiz), Waldshut-Tiengen, Singen (Hohentwiel) und Donaueschingen.

**Dist. Kindergarten (km) 0,2 km**
**Dist. Grundschule (km) 4,9 km**
**Dist. Realschule (km) 9 km**
**Dist. Gymnasium (km) 21 km**



# Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH
**Immobilien am Bodensee**
Niederzellerstrasse 27,
DE - 78479 Reichenau
**Ansprechpartner:** Sebastian Hirsch

**phone:** +49 (0) 7534 – 271 99 10
**mobile:** +49 (0) 151 59. 44 70 20

hirsch@vonhirschimmobilien.de
www.immobilienambodensee.de

VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE

# SCHLOSS LUXUR

Herrschaftliches und exklusives Anwesen