

Exposé

Pension in Hinterzarten

Direkt vom Eigentümer! Gepflegtes Ferienhaus mit 3 großen FeWo



Objekt-Nr. **OM-304947**

Pension

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Anna Daniel
Telefon: 0152 54583553

Winterhaldenweg 35
79856 Hinterzarten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Badezimmer	8
Grundstücksfläche	616,00 m ²	Gesamtfläche	277,00 m ²
Etagen	3	Gastronomiefläche	240,00 m ²
Zimmer	11,00	Garagen	1
Energieträger	Gas	Parkflächen	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte liegt in dem beliebten Urlaubsort Hinterzarten, der Jahr für Jahr Hunderttausende von Besuchern anzieht, welche die malerische Umgebung des Schwarzwaldes erkunden möchten. Der Schwarzwald ist nicht nur ein Paradies für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt, um die Regionen Süddeutschlands, Frankreichs und der Schweiz zu entdecken.

Die Immobilie befindet sich im östlichen Teil des Dorfes, nur einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt, in der Winterhaldenwegstraße 35. Sie bietet drei voll ausgestattete Ferienwohnungen. Ursprünglich im Jahr 1976 erbaut, wurde das Haus im Jahr 2014 von unserem Familienbetrieb erworben, der es erfolgreich mit zwei weiteren Immobilien als Ferienwohnungsanlage betreibt.

Die Wohnfläche des Hauses erstreckt sich über insgesamt 240 Quadratmeter bei einer Gesamtfläche von 277,30 Quadratmetern. Neben den Wohnbereichen finden Sie hier eine Sauna, den Heizungsraum mit Gasheizung, eine Waschküche, das Treppenhaus und mehrere Balkone. Zum Haus gehört eine Grundstücksfläche von 616 Quadratmetern und es verfügt über fünf Parkplätze sowie eine separate Garage.

Das Haus ist in drei separate Ferienwohnungen aufgeteilt, die insgesamt über acht Schlafzimmer, acht Badezimmer und drei Küchen verfügen. Jede Wohnung bietet mindestens einen eigenen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnflächen der einzelnen Einheiten variieren, wobei die Untergeschosswohnung eine Fläche von 68 Quadratmetern, die Erdgeschosswohnung 101,95 Quadratmeter und das Loft 88,14 Quadratmeter bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wird jährlich instandgehalten. Außerdem wurde im Jahr 2017 das komplette Stromnetz erneuert. Wirtschaftlich betrachtet ist das Haus äußerst attraktiv für Touristen, insbesondere für Gruppen von 4 bis 14 Personen. Die Einnahmen aus der Vermietung belaufen sich auf durchschnittlich 100.000 bis 130.000 Euro pro Jahr. In den Jahren 2022 und 2023 verzeichneten wir im Durchschnitt 1060 Gäste mit 4000 Übernachtungen, wobei die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei vier Tagen lag.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche

Lage

Hinterzarten, idyllisch im Herzen des malerischen Schwarzwalds gelegen, verkörpert den einzigartigen Charme eines traditionellen europäischen Bergdorfs, während es gleichzeitig moderne Annehmlichkeiten und Attraktionen für Besucher und Einwohner gleichermaßen bietet. Das Dorf selbst sowie der nahe gelegene Titisee locken mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten.

Mit seiner atemberaubenden natürlichen Schönheit ist Hinterzarten das ganze Jahr über ein wahres Paradies für Outdoor-Enthusiasten. Jährlich zieht es rund 140.000 Besucher an, die die Schönheit der Landschaft genießen und die Vielfalt der Aktivitäten entdecken. Die Unterkunftsmöglichkeiten in den Ferienwohnungen und auf den Wohnmobilstellplätzen des Dorfes bieten Komfort und Gemütlichkeit für einen unvergesslichen Aufenthalt und werden jährlich für etwa 600.000 Übernachtungen gebucht.

In den Wintermonaten verwandelt sich Hinterzarten in ein Winterwunderland und lockt Skifahrer und Snowboarder auf die makellosen Pisten und gepflegten Wanderwege des Skigebiets Windeck. Der nahegelegene Feldberg bietet weitere Möglichkeiten für Wintersportaktivitäten wie Skifahren, Schneeschuhwandern und Langlauf, was Hinterzarten zu einem erstklassigen Ziel für alle Winterliebhaber macht.

Während der wärmeren Monate laden die üppigen Wälder und malerischen Wege von Hinterzarten Wanderer, Mountainbiker und Naturliebhaber ein, die atemberaubende

Landschaft zu erkunden. Ob bei einem gemütlichen Spaziergang durch den Wald oder einer anspruchsvolleren Wanderung auf die umliegenden Gipfel – Besucher können in die Ruhe und Schönheit des Schwarzwaldes eintauchen.

Die Erlebnis- und Erholungswelt Badeparadies Schwarzwald in Titisee bietet das ganze Jahr über Entspannung und Erholung für Gäste, die sich nach einem Tag voller Aktivitäten sehnen. Mit heißen Quellen, Saunas und Aktivitäten für Kinder sowie einem Bereich nur für Erwachsene ist das Badeparadies Schwarzwald weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt.

Neben seiner attraktiven und atemberaubenden Natur bietet Hinterzarten einen charmanten Ortskern mit idyllischen Geschäften, Cafés und Restaurants, die lokale Spezialitäten servieren. Ein Spaziergang durch die gepflasterten Straßen, gesäumt von traditionellen Fachwerkhäusern, vermittelt ein Gefühl von Wärme und Gastfreundschaft.

Aufgrund seiner günstigen Lage dient Hinterzarten als perfekter Ausgangspunkt für Ausflüge in das nahegelegene Frankreich und die Schweiz, die beide weniger als eine Stunde entfernt sind.

Das ganze Jahr über lockt Hinterzarten mit einer Vielzahl kultureller Veranstaltungen und Festlichkeiten, die von traditionellen Volksfesten bis hin zu internationalen Sportwettkämpfen reichen. Ob der renommierte Skisprung-Weltcup oder der lebhaftige Weihnachtsmarkt, in Hinterzarten ist immer etwas los.

Mit seiner idyllischen Lage, den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und dem reichen kulturellen Erbe bietet Hinterzarten ein wahrhaft bezauberndes Erlebnis für Besucher, die eine perfekte Mischung aus Natur, Abenteuer und authentischem deutschen Charme suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	113,79 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	125,17 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Whg 4 Schlafzimmer



Whg 4 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Whg 4 Schlafzimmer



Whg 5 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Whg 5 Wohnzimmer



Whg 5 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

5



Exposé - Grundrisse

4



Exposé - Grundrisse

6



Exposé - Anhänge

1. Brochure Haus 35

Winterhaldenweg 35

79856 HINTERZARTEN



 **FERIENHAUS
FREI**

Lage



Anna Daniel
+49 (0) 152 54583553
ferienhausfrei@gmail.com

HINTERZARTEN

Hinterzarten, idyllisch im Herzen des malerischen Schwarzwalds gelegen, verkörpert den einzigartigen Charme eines traditionellen europäischen Bergdorfs, während es gleichzeitig moderne Annehmlichkeiten und Attraktionen für Besucher und Einwohner gleichermaßen bietet. Das Dorf selbst sowie der nahe gelegene Titisee locken mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten.

Mit seiner atemberaubenden natürlichen Schönheit ist Hinterzarten das ganze Jahr über ein wahres Paradies für Outdoor-Enthusiasten. Jährlich zieht es rund 140.000 Besucher an, die die Schönheit der Landschaft genießen und die Vielfalt der Aktivitäten entdecken. Die Unterkunftsmöglichkeiten in den Ferienwohnungen und auf den Wohnmobilstellplätzen des Dorfes bieten Komfort und Gemütlichkeit für einen unvergesslichen Aufenthalt und werden jährlich für etwa 600.000 Übernachtungen gebucht.

In den Wintermonaten verwandelt sich Hinterzarten in ein Winterwunderland und lockt Skifahrer und Snowboarder auf die makellosen Pisten und gepflegten Wanderwege des Skigebiets Windeck. Der nahegelegene Feldberg bietet weitere Möglichkeiten für Wintersportaktivitäten wie Skifahren, Schneeschuhwandern und Langlauf, was Hinterzarten zu einem erstklassigen Ziel für alle Winterliebhaber macht.

Während der wärmeren Monate laden die üppigen Wälder und malerischen Wege von Hinterzarten Wanderer, Mountainbiker und Naturliebhaber ein, die atemberaubende Landschaft zu erkunden. Ob bei einem gemütlichen Spaziergang durch den Wald oder einer anspruchsvolleren Wanderung auf die umliegenden Gipfel – Besucher können in die Ruhe und Schönheit des Schwarzwaldes eintauchen.

Die Erlebnis- und Erholungswelt Badeparadies Schwarzwald in Titisee bietet das ganze Jahr über Entspannung und Erholung für Gäste, die sich nach einem Tag voller Aktivitäten sehnen. Mit heißen Quellen, Saunas und Aktivitäten für Kinder sowie einem Bereich nur für Erwachsene ist das Badeparadies Schwarzwald weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt.

Neben seiner attraktiven und atemberaubenden Natur bietet Hinterzarten einen charmanten Ortskern mit idyllischen Geschäften, Cafés und Restaurants, die lokale Spezialitäten servieren. Ein Spaziergang durch die gepflasterten Straßen, gesäumt von traditionellen Fachwerkhäusern, vermittelt ein Gefühl von Wärme und Gastfreundschaft.

Aufgrund seiner günstigen Lage dient Hinterzarten als perfekter Ausgangspunkt für Ausflüge in das nahegelegene Frankreich und die Schweiz, die beide weniger als eine Stunde entfernt sind.

Das ganze Jahr über lockt Hinterzarten mit einer Vielzahl kultureller Veranstaltungen und Festlichkeiten, die von traditionellen Volksfesten bis hin zu internationalen Sportwettkämpfen reichen. Ob der renommierte Skisprung-Weltcup oder der lebhaftes Weihnachtsmarkt, in Hinterzarten ist immer etwas los.

Mit seiner idyllischen Lage, den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und dem reichen kulturellen Erbe bietet Hinterzarten ein wahrhaft bezauberndes Erlebnis für Besucher, die eine perfekte Mischung aus Natur, Abenteuer und authentischem deutschen Charme suchen.

Haus in 79856 Hinterzarten, Winterhaldenweg 35

Diese charmante Doppelhaushälfte liegt in dem beliebten Urlaubsort Hinterzarten, der Jahr für Jahr Hunderttausende von Besuchern anzieht, welche die malerische Umgebung des Schwarzwaldes erkunden möchten. Der Schwarzwald ist nicht nur ein Paradies für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt, um die Regionen Süddeutschlands, Frankreichs und der Schweiz zu entdecken.

Die Immobilie befindet sich im östlichen Teil des Dorfes, nur einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt, in der Winterhaldenwegstraße 35. Sie bietet drei voll ausgestattete Ferienwohnungen. Ursprünglich im Jahr 1976 erbaut, wurde das Haus im Jahr 2014 von unserem Familienbetrieb erworben, der es erfolgreich mit zwei weiteren Immobilien als Ferienwohnungsanlage betreibt.

Die Wohnfläche des Hauses erstreckt sich über insgesamt 240 Quadratmeter bei einer Gesamtfläche von 277,30 Quadratmetern. Neben den Wohnbereichen finden Sie hier eine Sauna, den Heizungsraum mit Gasheizung, eine Waschküche, das Treppenhaus und mehrere Balkone. Zum Haus gehört eine Grundstücksfläche von 616 Quadratmetern und es verfügt über fünf Parkplätze sowie eine separate Garage.



Das Haus ist in drei separate Ferienwohnungen aufgeteilt, die insgesamt über acht Schlafzimmer, acht Badezimmer und drei Küchen verfügen. Jede Wohnung bietet mindestens einen eigenen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnflächen der einzelnen Einheiten variieren, wobei die Untergeschosswohnung eine Fläche von 68 Quadratmetern, die Erdgeschosswohnung 101,95 Quadratmeter und das Loft 88,14 Quadratmeter bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wird jährlich instandgehalten. Außerdem wurde im Jahr 2017 das komplette Stromnetz erneuert. Wirtschaftlich betrachtet ist das Haus äußerst attraktiv für Touristen, insbesondere für Gruppen von 4 bis 14 Personen. Die Einnahmen aus der Vermietung belaufen sich auf durchschnittlich 100.000 bis 130.000 Euro pro Jahr. In den Jahren 2022 und 2023 verzeichneten wir im Durchschnitt 1060 Gäste mit 4000 Übernachtungen, wobei die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei vier Tagen lag.

Fläche

Fläche	Meterzahl in Quadratmetern
Nutzfläche	277,3
Wohnfläche	240
Grundstück	616
Räume	Anzahl
Schlafzimmern	8
Badezimmern	8
Küchen	3
Wohnzimmern	3
Balkone	2
Parkplätze	5
Garage	1
Sauna	1

Einnahmen und Ausgaben

Betriebseinnahmen:	NETTO	BRUTTO
Einnahmen ohne Fremdenverkehrsbeitrag / Kurtaxe 01.01.2022-31.12.2022	113.632,94 €	121.587,25 €
Einnahmen ohne Fremdenverkehrsbeitrag / Kurtaxe 01.01.2023-31.12.2023	103.918,79 €	111.193,11 €
Betriebsausgaben: 01.01.2023-31.12.2023	NETTO	BRUTTO
Badanova Erdgas	3.890,21 €	4.162,52 €
Badanova Strom	1.185,19 €	1.410,38 €
AXA Gebäudevers.		1.589,32 €
Grundsteuer		374,87 €
Aufwand Abfallbeseitigung.		321,50 €

Wohnflächenberechnung Winterhaldenweg 35 in 79856 Hinterzarten

Wohnflächenberechnung UG

Appartement 1					
Wohnen	5,24	*	3,98	=	20,86
Kochen	2,10	*	1,96	=	4,12
Schlafzimmer	3,95	*	4,00	=	15,80
Flur	2,17	*	1,38	=	2,99
Appartement 2					
Schlafzimmer	3,09	*	3,98	=	12,30
	1,29	*	1,13	=	1,46
Badezimmer	2,40	*	0,97	=	2,33
Flur	1,47	*	2,07	=	3,04
Flur	3,34	*	1,46	=	4,88
	0,88	*	1,20	=	1,06
Sauna	4,84	*	2,74	=	13,26
Terrasse	9,50	*	2,16	/ 4,00	= 5,13

Wohnfläche UG **87,22**

Wohnflächenberechnung EG

Appartement 1					
Wohnzimmer	3,99	*	3,20	=	12,77
	1,13	*	1,24	=	1,40
Badezimmer	2,56	*	0,97	=	2,48
Appartement 2					
Zimmer 01	3,11	*	2,75	=	8,55
	1,11	*	1,12	=	1,24
Badezimmer	0,98	*	1,55	=	1,52
Wohnzimmer	4,00	*	5,24	=	20,96
	2,30	*	1,14	=	2,62
Zimmer	4,00	*	4,10	=	16,40
Badezimmer	2,22	*	1,78	=	3,95
WC	1,49	*	0,98	=	1,46
Flur	2,87	*	2,99	=	8,58
Küche	3,98	*	1,98	=	7,88
Abstellraum	0,86	*	1,24	=	1,07
WC	1,49	*	0,96	=	1,43
Balkon	9,50	*	1,27	/ 4,00	= 3,02
Flur	4,56	*	1,45	=	6,61

Wohnfläche EG **101,95**

Wohnflächenberechnung DG

DG					
Wohnzimmer	2,34	*	5,22	=	12,21
	1,77	*	5,22	/ 2,00	= 4,62
Wohnzimmer	2,60	*	5,44	=	14,14
	1,77	*	5,44	/ 2,00	= 4,81
Schlafzimmer	2,34	*	3,99	=	9,34
	1,77	*	3,99	/ 2,00	= 3,53
Schlafzimmer	2,60	*	2,75	=	7,15
	1,77	*	2,75	/ 2,00	= 2,43
Küche	3,99	*	1,95	=	7,78
	2,30	*	1,03	=	2,37
AR	0,90	*	1,25	=	1,13
Badezimmer	1,80	*	2,20	=	3,96
WC	1,48	*	0,98	=	1,45
Flur	2,87	*	2,99	=	8,58
	0,74	*	0,98	=	0,73
Balkon	12,00	*	1,30	/ 4,00	= 3,90

Wohnfläche Wohnung DG **88,14**

Nutzfläche

UG					
Heizraum	3,99	*	3,00	=	11,97
	1,00	*	1,20	=	1,20

Nutzfläche **13,17**

Wohnfläche Souterrain	87,22
Wohnfläche EG	101,95
Wohnfläche DG	88,14
Nutzfläche	13,17

Summe Wohnfläche UG, EG, DG 277,30
Summe Nutzfläche 13,17

Bearbeitet: Remax Immobilien Titisee, Christoph Wasmer



Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einer Küche, einem Wohnzimmer, zwei Badezimmern, einem separaten Eingang, einem eigenen Garten und einer Terrasse. Bietet Aussicht auf den Schwarzwald.

<https://ferienhaus-frei.com>

WOHNUNG NUMMER 5



Anna Daniel
+49 (0) 152 54583553
ferienhausfrei@gmail.com



Wohnung mit drei Schlafzimmern, einer Küche, einem Wohnzimmer, drei Badezimmern und einem Balkon. Diese Wohnung hat Zugang zu einer geteilten Terrasse mit einem Grill. Eines der Schlafzimmer mit Badezimmer hat einen separaten Eingang.

<https://ferienhaus-frei.com>

WOHNUNG NUMMER 6



Anna Daniel
+49 (0) 152 54583553
ferienhausfrei@gmail.com



Wohnung mit drei Schlafzimmern, einer Küche, einem Wohnzimmer, zwei Badezimmern und einem Balkon. Bietet Aussicht auf den Schwarzwald.

<https://ferienhaus-frei.com>



Garage, Sauna und Waschraum

Wohnung 6



Wohnung 5



Wohnung 4

