

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wutach-Lembach

**Traumhaftes Einfamilienhaus im Südschwarzwald in nahe der Schweizer Grenze - mit 360° Erlebnis!**



Objekt-Nr. OM-320261

### Einfamilienhaus

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Todd Wesson

Aubachstrasse 7  
79879 Wutach-Lembach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1830	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	785,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3D-Tour:

<https://my.matterport.com/show/?m=E7nH2ys1gcp>

Ehemalige Schule und Rathaus mit Charme und modernen Annehmlichkeiten

Dieses einzigartige Gebäude besticht durch seine hohen Decken und großen Fenster, die eine helle und einladende Atmosphäre schaffen. Die großzügige Wohnküche (40 m<sup>2</sup>) ist ein Highlight mit einem leistungsstarken Holzpelletofen (18 kW), beeindruckenden Deckenbalken und fünf Fenstern, von denen drei nach Süden ausgerichtet sind – ideal für reichlich Tageslicht.

Renovierte Elemente:

Fenster: 19 neue 4-fach verglaste Fenster im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss sowie eine neue Eingangstür.

Elektrik: Größtenteils erneuert (2022).

Badezimmer: Modernisiert mit neuer Ausstattung (2023), inklusive elektrischer Fußbodenheizung und einer brandneuen Sauna.

Heizung: Hochmoderne LG Luft-Wasser-Wärmepumpe (14 kW, 2024) und Daikin Altherma HPC WP Konvektor-Heizkörper (2024).

Besondere Vorteile:

Schnelles Internet: +100 Mbit/s DSL.

Kein Denkmalschutz: flexible Renovierungs- und Umbauarbeiten möglich. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten dank der großzügigen Raumaufteilung und des charmanten historischen Ambientes.

Historischer Gewölbekeller: Der Gewölbekeller verleiht dem Gebäude nicht nur historischen Charme, sondern bietet auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der natürlichen Klimatisierung eignet er sich perfekt als Weinkeller oder zur Lagerung von Lebensmitteln.

Zwei Dachbodenebenen: Die zwei großzügigen Dachbodenebenen mit hohen Decken und Fachwerkbalken bieten nach Renovierung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnräume, Mietwohnungen oder Lagerfläche. Die Nähe zum Schwarzwald und die hohe Wohnraumnachfrage machen dies zur idealen Investition.

Flexibilität und Zukunftspotenzial: Ohne Denkmalschutz bietet dieses Haus die Freiheit, individuelle Umbauten und Modernisierungen ganz nach Ihren Wünschen vorzunehmen. Die Kombination aus historischem Flair und moderner Anpassbarkeit macht es zu einer einzigartigen Immobilie.

Außenbereich:

Überdachter Carport: Praktischer Schutz für Ihr Fahrzeug vor Wetter und Witterung.

Südlich ausgerichteter Garten: Sonniger Rückzugsort, ideal für Outdoor-Sitzgelegenheiten und entspannte Stunden im Freien.

Pflaumen Bäume: Frische Früchte direkt aus dem eigenen Garten – perfekt für Hobbygärtner.

Hühnerstall und Gewächshaus: Für alle, die Wert auf Selbstversorgung legen: Der Hühnerstall bietet Platz für eine kleine Hühnerschar, während das Gewächshaus mit Beeten die Möglichkeit zur Anzucht von Obst und Gemüse bietet.

Natursteinmauern: Charmante Begrenzungen, die den Garten optisch aufwerten und Struktur verleihen.

Eingezäunter Garten: Sicherheit und Privatsphäre für Kinder, Haustiere und Gärtnerprojekte.

Attraktionen:

Wutachschlucht: Eine beeindruckende Schlucht mit vielfältiger Flora, ideal für Wanderungen.

Entfernung ca. 5 km

Schluchsee

Der größte See im Schwarzwald, perfekt zum Schwimmen, Segeln und Bootstouren.

Entfernung ca. 30 km

Titisee

Ein schöner See, umgeben von Cafés und Geschäften.

Entfernung: ca. 35 km

Rheinfall

Der größte Wasserfall Europas, nahe der Schweiz.

Entfernung ca. 50 km

Freiburg im Breisgau

Eine lebendige Stadt mit einer mittelalterlichen Altstadt, dem Münster und einer pulsierenden Kulturszene.

Entfernung ca. 60 km

Schaffhausen

Eine charmante Schweizer Stadt mit mittelalterlicher Altstadt und vielen Sehenswürdigkeiten.

Entfernung ca. 40 km

Villingen-Schwenningen

Eine Doppelstadt mit reicher Geschichte, bekannt für ihre Altstadt, Museen und kulturellen Veranstaltungen.

Entfernung ca. 35 km

## Ausstattung

Die Küchenmöbel sind neu, ebenso wie die Sauna und 1 Badezimmer.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Ehemaliges Rathaus mitten im Ort. Lembach liegt zwischen Bonndorf und Stühlingen im Südschwarzwald. Schaffhausen in der Schweiz ist 30 km entfernt, der Flughafen Zuerich ca. 60km. Freiburg ist 68 km entfernt. Weiterhin leicht erreichbar sind Titisee/Neustadt, Villingen/Schwenningen sowie Donaueschingen.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Groesse Wohnkueche



Neue hochwertige Kueche

# Exposé - Galerie



Induktionsfeld



Berbel- Dunstabzugshaube

# Exposé - Galerie



3 Fenster auf der Suedseite



Gemuethliches Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Toilette und Abstellraum



Grosses Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie

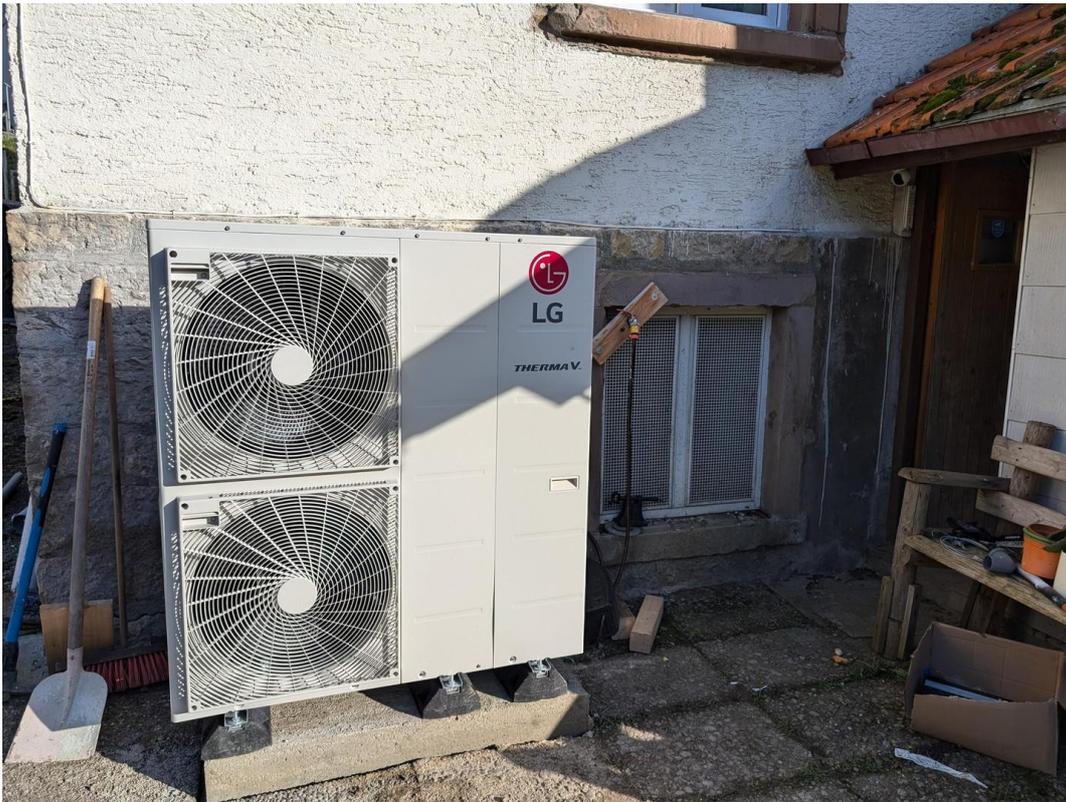


Sauna im Badezimmer



Badezimmer 1.Etage

# Exposé - Galerie



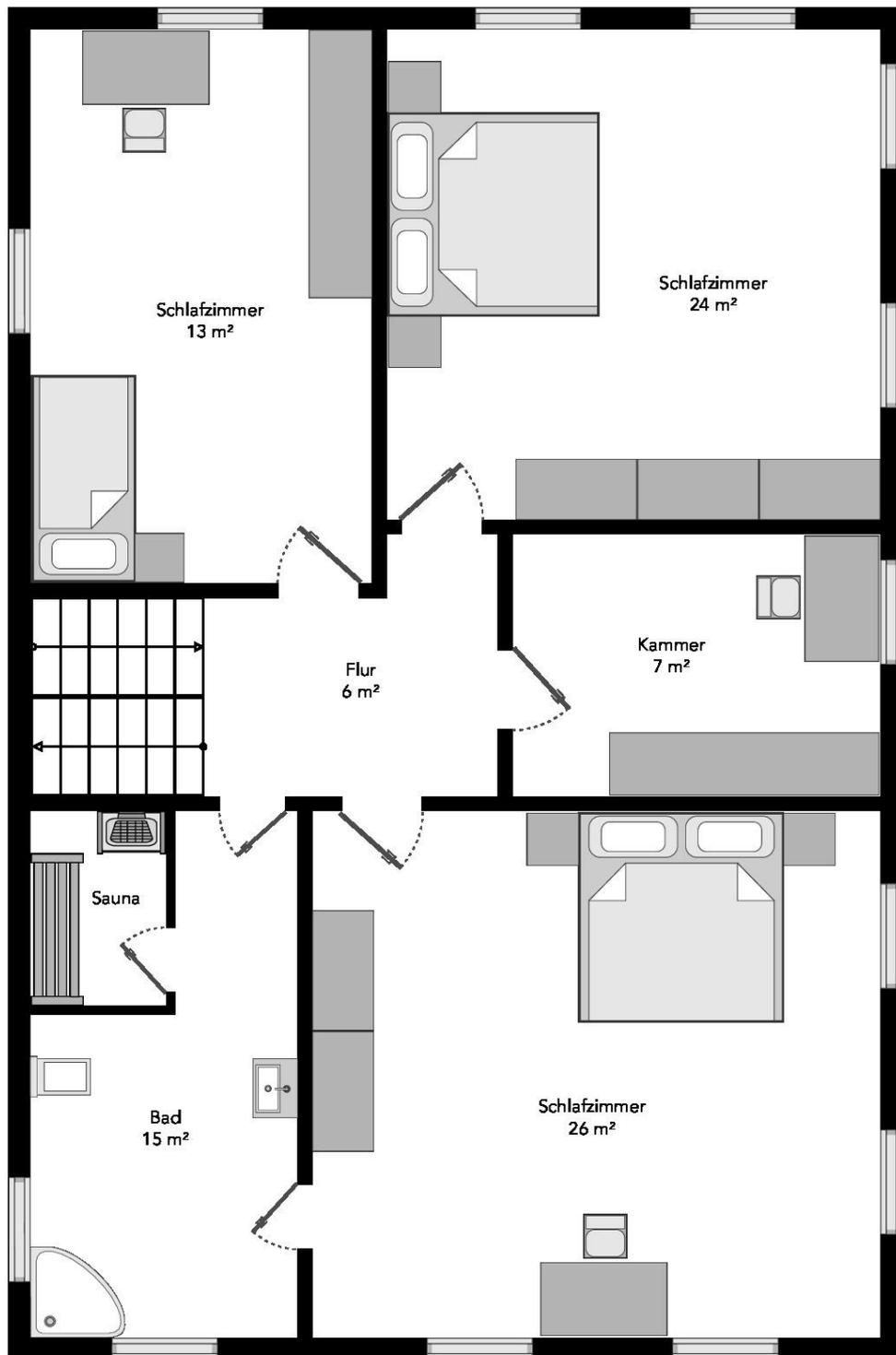
LG Wärmepumpe

# Exposé - Grundrisse

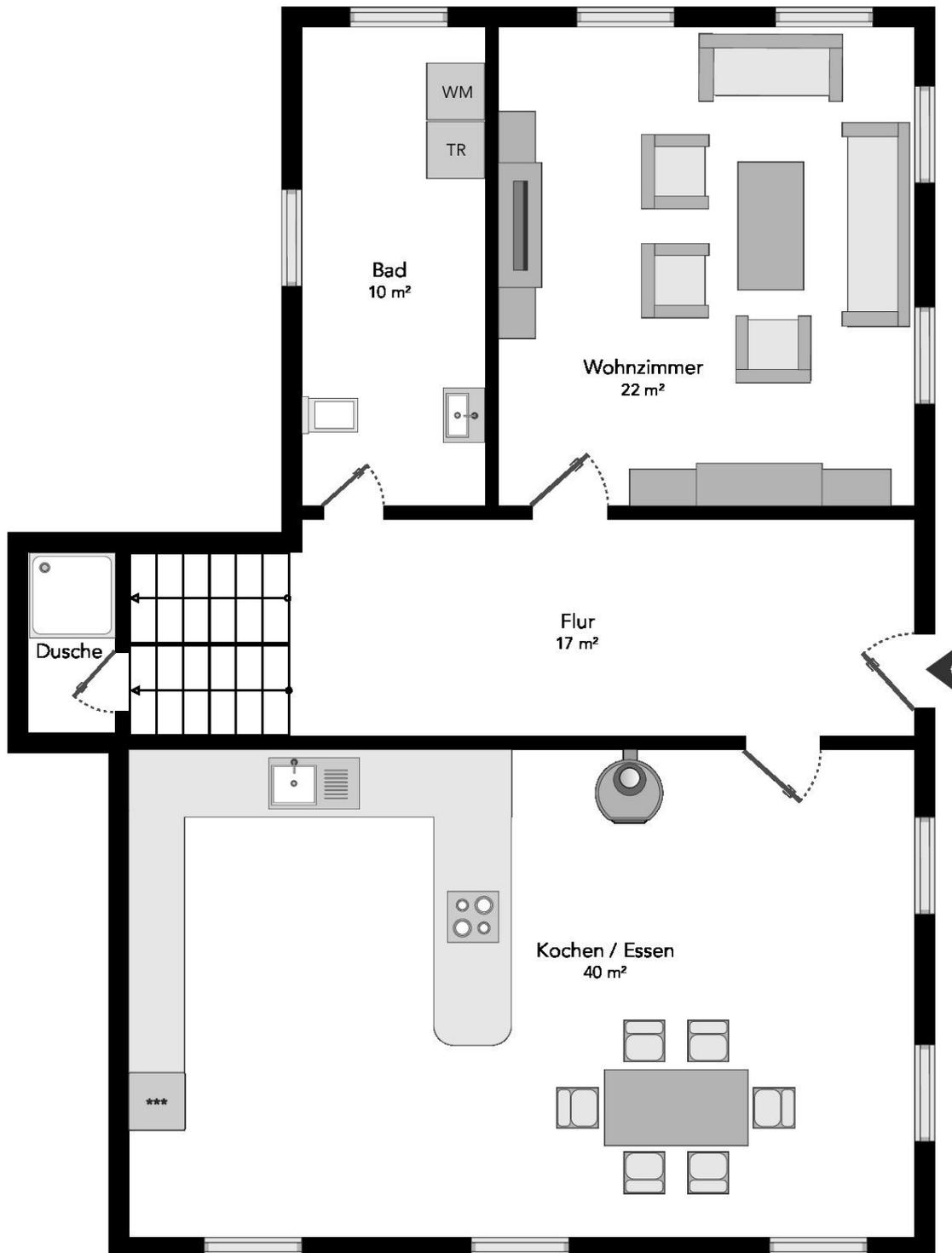


Grundstücksbeschreibung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte

