

# Exposé

## Bauernhaus in Neuweiler

### Modernisiertes Bauernhaus in Neuweiler-Zwerenberg



Objekt-Nr. OM-323348

### Bauernhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:  
Viktoriya Bachmann

Schwarzwaldstr. 11  
75389 Neuweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	513,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das direkt neben einer Durchgangsstraße liegende Haus wurde im Jahr 1900 auf einem 513 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und zählt zu den historisch erwähnenswerten Gebäuden des Ortes. Über die Jahre hinweg erfolgten viele Umbauten, wobei als einer der letzten größeren Posten, eine Teilmodernisierung der Fassade in diesem Jahr erfolgte.

Im EG erwarten Sie ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzflächen und ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnflächen, in welchen die Küche, das Esszimmer, das Bad sowie der Heizraum und eine Speisekammer enthalten sind. Im ca. 92 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss finden Sie 5 gemütliche Wohnräume und im darüberliegenden Dachgeschoss sind 3 Bühnenräume nutzbar.

An das Haupthaus schließen sich die üblichen Ökonomiegebäude, wie eine als Garage genutzte Scheune, zwei Lagerräume, ein Gewölbekeller, sowie ein weiterer Kellerraum an. Eine Garage sowie ein kleiner abgegrenzter Gartenbereich hinter dem Haus machen das Platzangebot der Immobilie perfekt.

Ein mit Holz befeuerter moderner Speicherofen im Wohnzimmer, eine neue Pellettzentralheizung sowie zwei zusätzlich vorhandene Dauerbrandöfen sorgen für Wärme im Haus.

Der Preis: 439.000,00 EURO

## Ausstattung

Nach dem Betreten des ca. 70 m<sup>2</sup>großen Erdgeschosses finden Sie rechterhand das geräumige Wohnzimmer des Hauses mit einem anschließenden Vorratsraum. Dahinterliegend befinden sich der Heizraum sowie das 2022/2023 komplett modernisierte Badezimmer. Seitlich zur Gartenseite hin befindet sich eine kleine Toilette.

Die 2022 neu eingebrachte Einbauküche mit geräumigem Esszimmer liegen in der linken Haushälfte.

Im ca. 92 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss liegen die gemütlichen Wohnräume des Gebäudes. Das Schlafzimmer sowie das kleinere Kinderzimmer befinden sich hier auf der zum Gartenliegenden Hausseite. Eine kleine Toilette befindet sich ebenfalls auf dieser Gebäudeseite. Nach vorne zur Straße hin können Sie ein weiteres Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer nutzen.

Im Dachgeschoss sind größere Bühnenräume vorzufinden. Interessant ist hier auch der im linksseitigen Bühnenraum befindliche offene Abwurf zur Scheune hin. Wie bereits erwähnt, finden Sie im Haus immer wieder interessante Details, welche Ihre eigenen Planungen zur Nutzung der Immobilie beflügeln können.

Als größte Ökonomieeinheit ist links neben dem Haupthaus die Scheune angebaut. Zur Nutzung werden Ihnen sicherlich viele Dinge durch den Kopf gehen. Der Vorbesitzer nutze Sie Scheune zur Lagerung der Brennstoffvorräte sowie als zusätzliche Garage. Eine auf der rechten Hausseite liegende Garage mit zwei angrenzenden Lagerschuppen bieten ebenfalls viel Platz für Hobby und Lagerhaltung. Ein gut zur natürlichen Kühlung dienender Gewölbekeller und ein anliegender Kellerraum aus Sandstein sind im hinteren Gebäudeteil vorhanden.

Ein kuscheliger, mit einer Hecke abgegrenzter Garten mit urgemütlichem Freisitz macht das Platzangebot in Ihrem neuen, alten Bauernhaus komplett.

Weiter Informationen über Umbauten und Erneuerungen:

2010: Toiletten sowie Fenster im Haus erneuert

2016: Zwei neue Dauerbrandöfen integriert

2019: Rolltor Garage

2022: Neue EBK, Neue Pellettzentralheizung, Teilmodernisierung Fassade, Neues Badezimmer, Speicherofen "Rondolino" (Preis > 8000 Euro), Terrassentür, einige Fenster.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Besichtigungstermine sind jederzeit möglich. Bitte nutzen Sie hierfür den Kontaktformular.

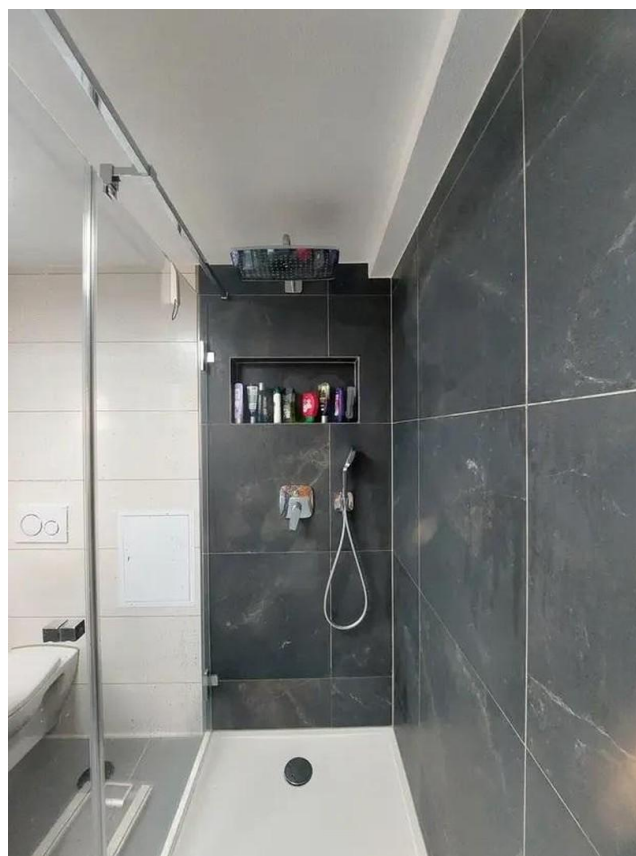
**Lage**

Das Gebäude liegt direkt an einer Durchgangsstraße am Rande des Ortes. In die herrliche Schwarzwaldumgebung gelangen Sie fußläufig in nur wenigen Minuten. Landleben pur wie aus dem Bilderbuch und ein idealer Platz für Freizeit, Sport und Erholung.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

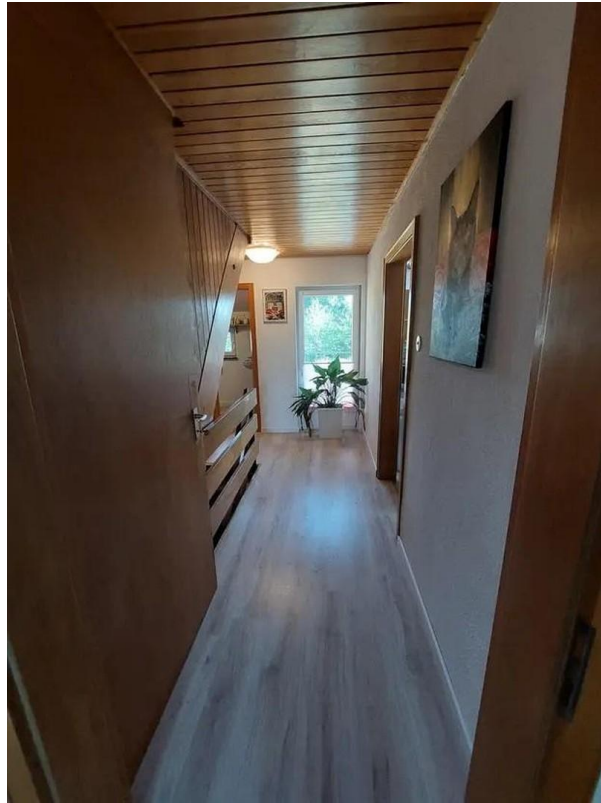
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



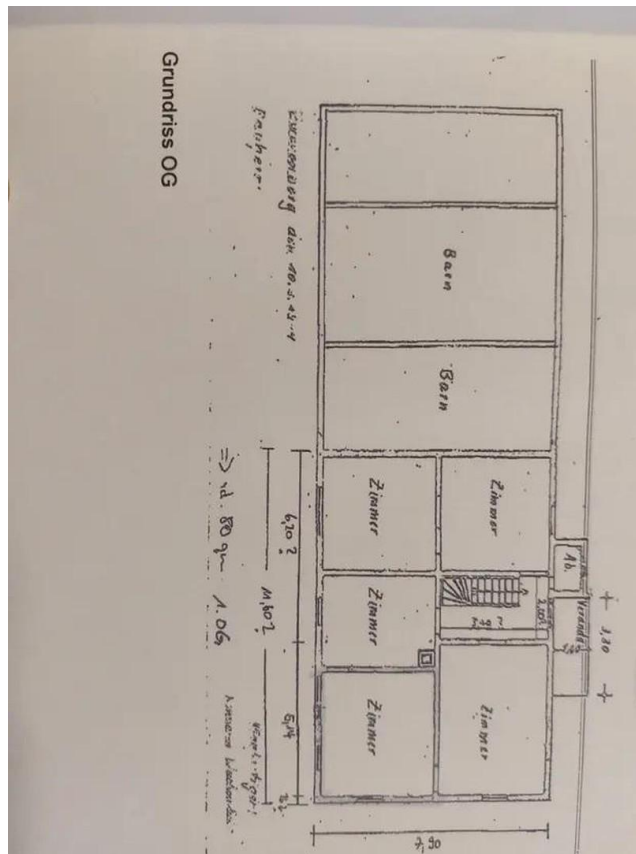
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

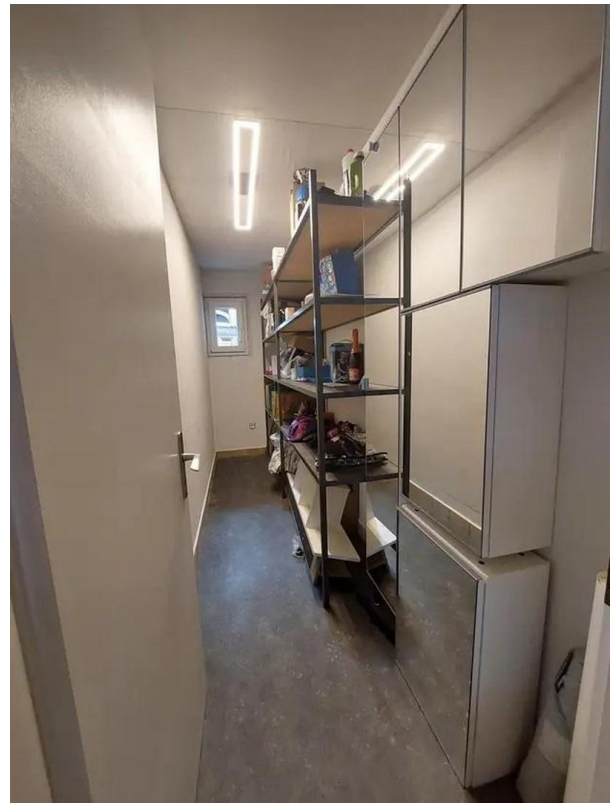
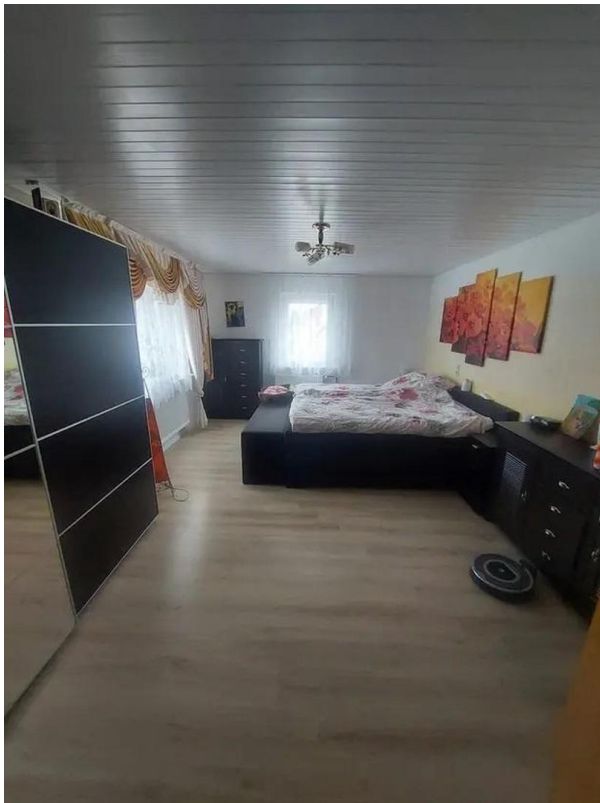




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

