

# Uriges Schwarzwaldhaus mit großem Baugrundstück

in  
79737 Herrischried



Objekt: Mehrfamilienhaus / Nr. H-100  
Ort: 79737 Herrischried  
Wohnfläche: ca. 342m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 936m<sup>2</sup> + 1.365m<sup>2</sup> Baugrundstück

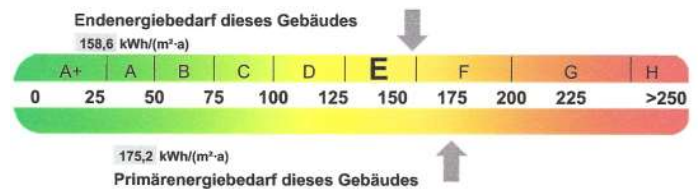
## Exposé

## Eckdaten

**Baujahr:** ca. 1890  
**Bauart:** Massivbau  
**Erschließung:** voll erschlossen  
**Unterkellerung:** teilweise unterkellert  
**Marktsegment:** Bestandsimmobilie  
**akt. Nutzung:** eigengenutzt  
**Wohnfläche:** ca. 342m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** ca. 2.301m<sup>2</sup> // ca. 936m<sup>2</sup> Wohngrundstück  
 + ca. 1.365m<sup>2</sup> Baugrundstück, voll erschlossen

**Geschosse:** 3  
**Zimmer:** 17  
**Renovierung:** 1960  
**Möblierung:** teilmöbliert  
**Garten:** eigener Garten  
**Fenstertyp:** Kunststoff, doppelt verglast + Holz, Isolierglas  
**Fußbodenbelag:** Parkett, Laminat, Fliesen, Teppich  
**Dachform:** Walmdach  
**Dachdeckung:** Dachpfannen/-ziegel

**Energieausweis:** bedarfsorientiert  
**Endenergiebedarf:** 158,6kWh (E)  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Hauptenergieträger:** Holz, Öl (16.000l Erdtank)



**Kaufpreis:** **475.000,00 € VHB**  
**Kaufpreis/m<sup>2</sup>:** 1.388,89€  
**Käuferprovision:** 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

## Ausstattung / Merkmale:

- originaler Schwarzwald-Charakter
- 10 Einzel-Appartements
- Balkon
- Garten mit Vogelvoliere und Wassertretbecken
- Kachelofen
- Kamin
- Wellnessbereich mit Sauna
- Gemeinschaftsraum & -küche
- 2 Garagen
- 8 Stellplätze

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt wurde ca. 1890 erbaut und besticht durch seinen typisch urigen Schwarzwald-Charakter. Das Haus bietet viel Potenzial für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wünsche.

Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2.301m<sup>2</sup> und beinhaltet ein voll erschlossenes Baugrundstück mit ca. 1.365m<sup>2</sup>. In dieser Lage liegt der Wert gemäß Gutachterausschuss bei 75€/m<sup>2</sup>. Das Außengelände wird von den derzeitigen Eigentümern als Naturgarten genutzt, in dem eine große Vogelvoliere angelegt wurde. Zur Entspannung lädt auch das in Naturstein gefasste Wassertretbecken ein.

Im Erdgeschoss des charmanten Hauses befindet sich neben einem großen Gemeinschaftsraum mit Küche und Abstellraum eine ca. 62m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung verfügt über einen hellen Wohnbereich mit Kachelofen sowie ein separates Schlafzimmer, Küche und Wannenbad. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Wellnessbereich mit eigener Sauna, einer Whirlpoolwanne sowie ebenerdiger Dusche und WC.

Im ersten Obergeschoss befinden sich die Gästezimmer der ehemaligen Pension. Die zehn Einzel-Appartements sind teilmöbliert und jeweils mit einer Nasszelle ausgestattet. Darüber hinaus gibt es zwei weitere Zimmer und Toiletten auf der Etage.

Das Highlight des Hauses ist die im Dachgeschoss befindliche vollausgestattete Eigentumswohnung. Das Dachgeschoss umfasst ca. 85m<sup>2</sup>. Der sonnendurchflutete Wohnbereich verfügt über einen zentralen Kaminofen, welcher auch an kalten Tagen behagliche Wärme spendet. Vom Balkon hat man eine wundervolle und unverbaute Aussicht über die Ortschaft Herrisried. Sowohl der Wohn- als auch der Schlafbereich sind mit Stäbchen-Parkett ausgestattet.

Zu guter Letzt gibt es im hinteren Bereich des Hauses im Erdgeschoss eine allgemeine Nutzfläche mit Keller-, Heiz- und Waschaum sowie dem Zugang zur Doppelgarage. Die Heizung ist eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1991. Das Haus wurde ca. 1960 grundlegend renoviert; die Einzel-Appartements wurden 1970 erneuert.

## Lage

Das Objekt liegt am Ortseingang des Luftkurorts Herrisried, einem beliebten Erholungs- und Feriengebiet, mit ca. 2700 Einwohnern. Im Ortskern, ca. 450m entfernt, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bankfilialen sowie einige Ärzte und Dienstleister. Herrisried verfügt über eine Gesamtrealschule und 2 Kindergärten. Die Grundschule befindet sich in der 7km entfernten Ortschaft Rickenbach. Auch bietet Ihnen Herrisried verschiedenste Freizeiteinrichtungen, wie die Eissporthalle mit dazugehörigem Hallenbad, Skilifte, Badesee und Minigolfanlage.

Der Kurort ist ruhig aber dennoch zentral gelegen. Größere Städte wie Basel und Freiburg befinden sich in ca. 60 km, Zürich in 80 km Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt zur A5 erreichen Sie in 35km Entfernung bei Rheinfelden. Die nächstgelegenen Flughäfen sind ca. 55km (Basel-Mulhouse) bzw. 80km (Zürich) entfernt.



Haus – Außenansicht - Vorderseite



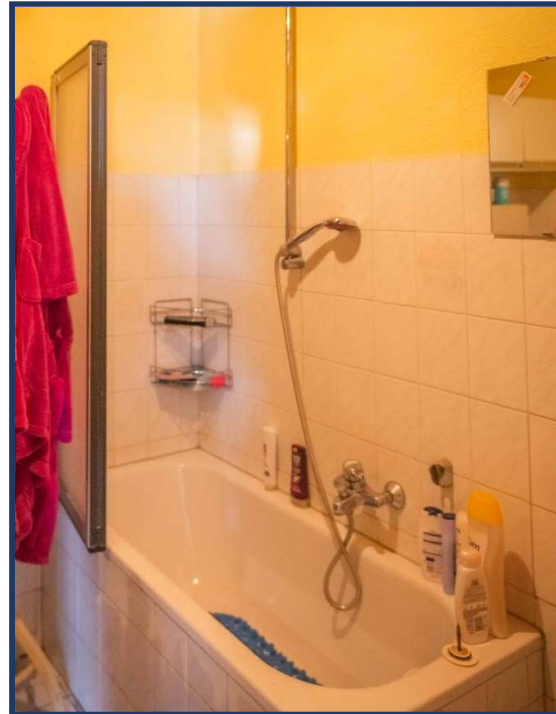
Haus - Außenansicht - Rückseite



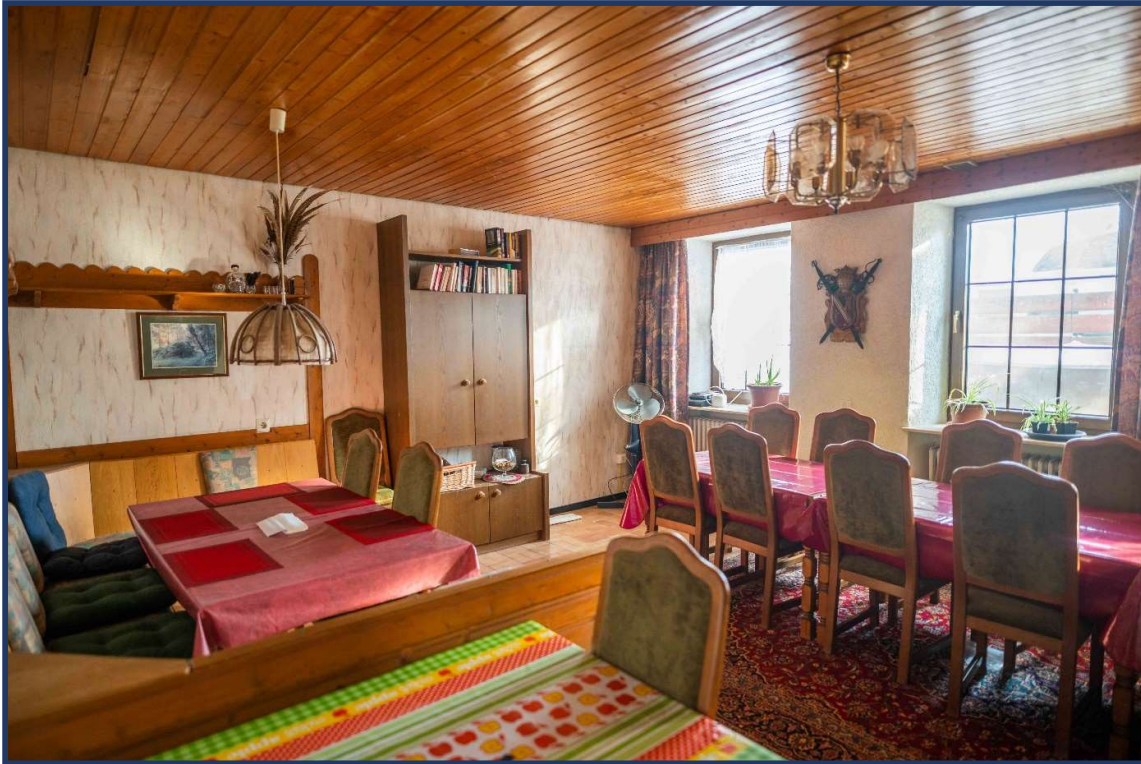
Wohnbereich Einliegerwohnung EG



Küche Einliegerwohnung EG



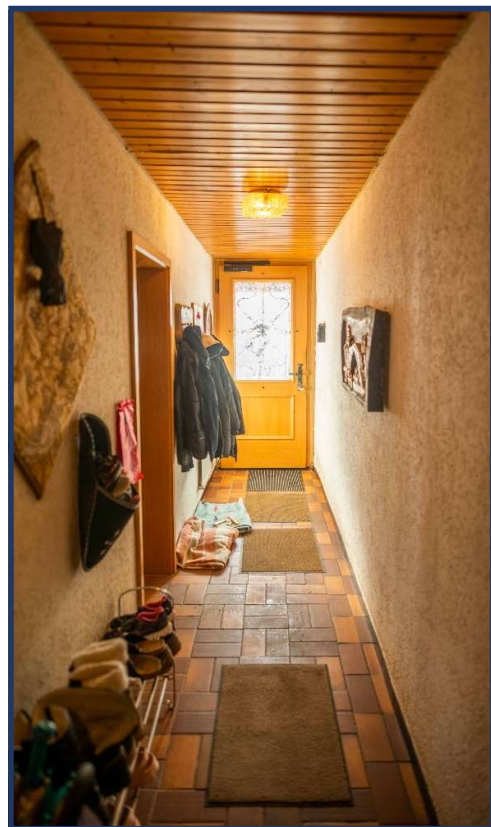
Bad Einliegerwohnung EG



Gemeinschaftsraum EG



Gemeinschaftsküche EG



Flur EG



Sauna / Wellnessbereich EG



Sauna / Wellnessbereich EG



Einzelzimmer / Appartements 1. OG



Doppelzimmer / Appartements 1. OG





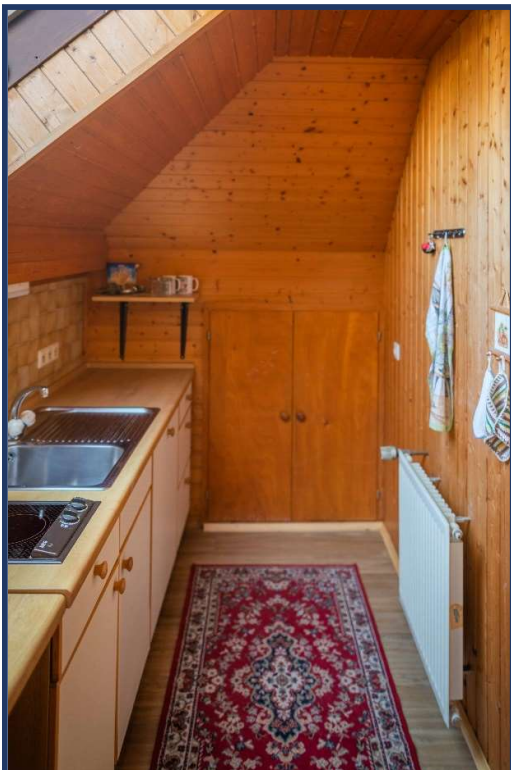
Wohnbereich Westseite DG



Wohnbereich Südseite DG



Aussicht Balkon Westseite DG



Küche DG



Schlafzimmer DG

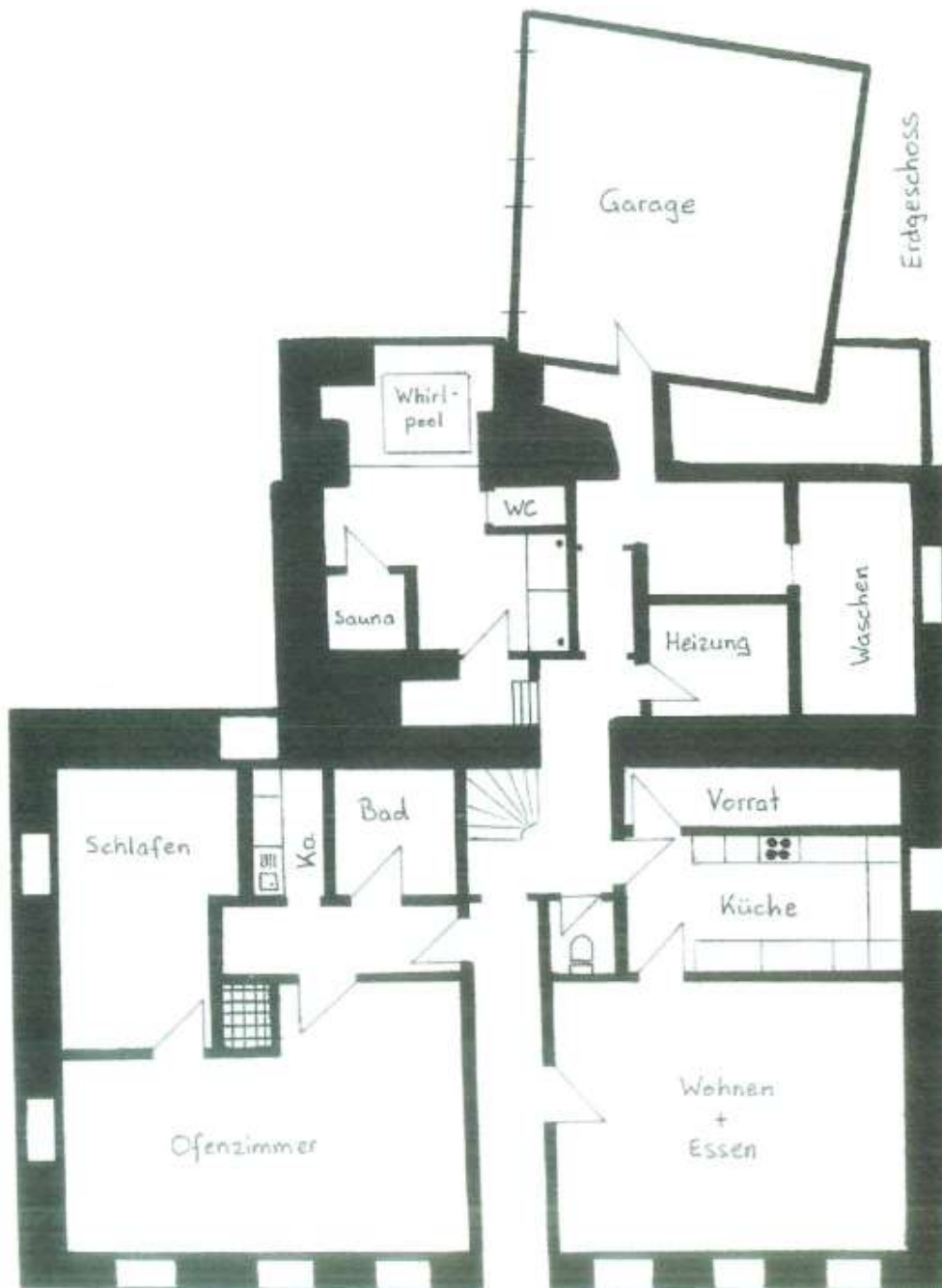


Vogelvoliere

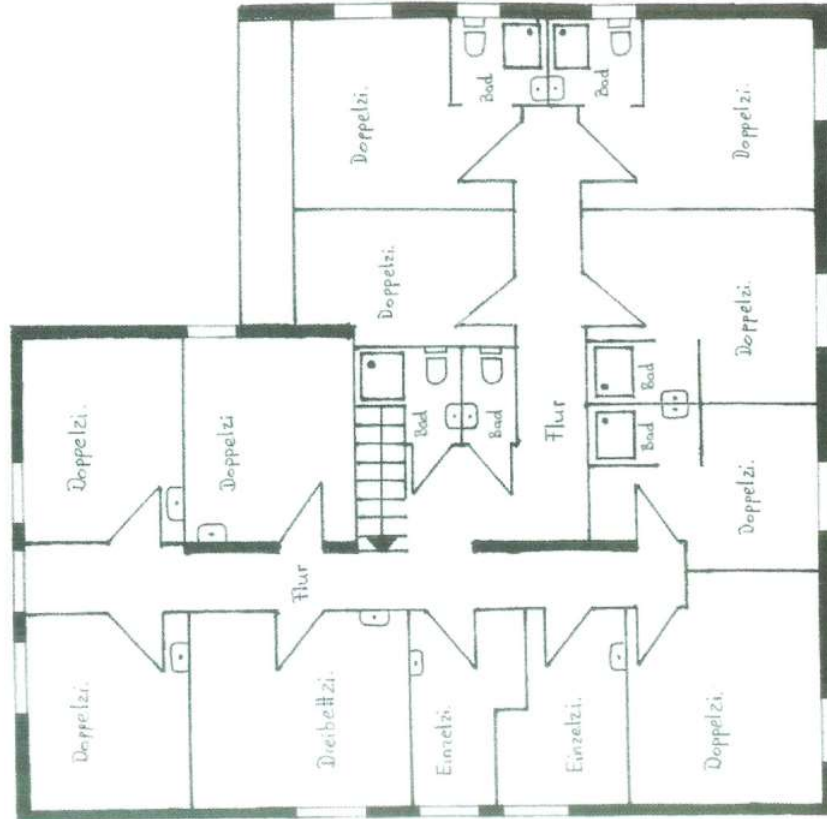


Garten / Wassertretbecken

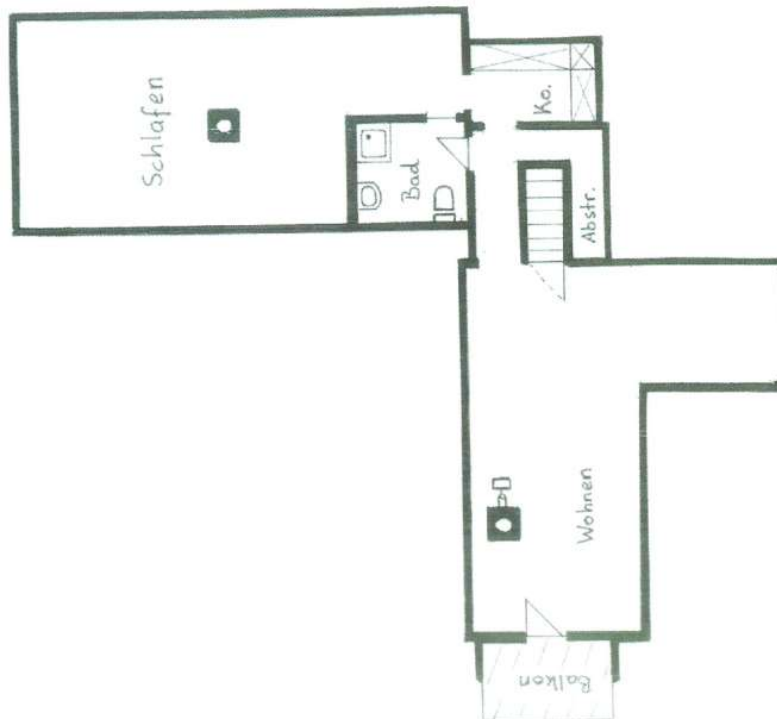
Grundrisse / Lageplan



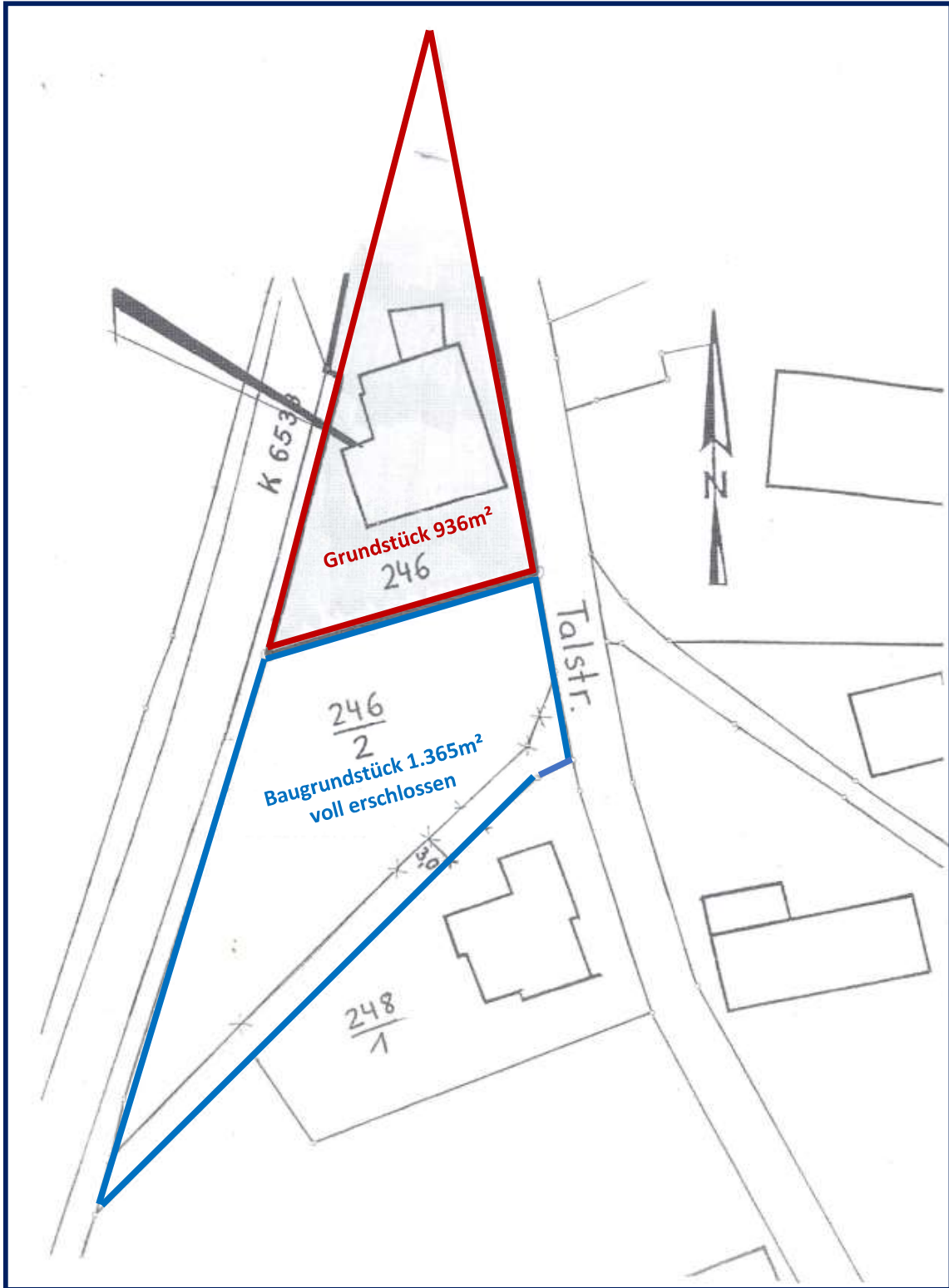
Erdgeschoss – nicht maßstabsgetreu



Obergeschoss – nicht maßstabsgetreu



Dachgeschoss – nicht maßstabsgetreu



Flurkarte Herrischried, Flurstücke 246 & 246/2