Altes Rathaus Bettmaringen

Viel Platz & Flair für Liebhaber
Auch ideal als repräsentative
Ferienimmobilie in Golfplatz-Nähe



Steinastraße 25
D-79780 Stühlingen-Bettmaringen

Grundstücksfläche	2.126 m²
Wohnfläche	272 m²
Anzahl Zimmer	7
Kaufpreis	Auf Anfrage



Kategorie	Herrenhaus	**Bezug**	nach Vereinbarung
Geschosse	3	**Heizung**	Zentralheizung, Ofen
Baujahr	1930	**Energieträger**	Holz, Pellets

Lage

Die kleine Gemeinde Bettmaringen im Naturpark Südschwarzwald mit 513 Einwohnern gehört zur Stadt Stühlingen und liegt nur einen Katzensprung von der Schweizer Grenze entfernt.
Auf einer Höhe von 720m ü.d.M. und in das wildromantische Steinatal eingebettet kommen Golfer, Radler und Wanderer als auch Wintersportler voll auf ihre Kosten.
Das Gasthaus „Adler" und die „Mittlere Alp" laden zum Einkehren ein. Ein kleines Gewerbegebiet bietet Holzbau, Sanitär, Baugeschäft, Metallbau, Bauunternehmen, Stukkateurbetrieb, Gesundheits- und Kosmetikpraxis. Für die Kleinen gibt es einen Kindergarten im Ort.
Die Gemeinde ist geprägt von einem lebendigen Vereinsleben und vielen Festen für Groß und Klein.
Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es im ca. 10 min entfernten Stühlingen oder Bonndorf.
Für Ausflüge in der Umgebung gibt es die ehemalige Illmühle, die Burgruine Steinegg und die Roggenbacher Schlösser und vieles mehr. Der über die Grenzen bekannte 27-Loch-Golfplatz „Obere Alp" lässt die Herzen von Einsteigern und anspruchsvollen Golfern höher schlagen, insbesondere wenn die Schweizer Alpen im Hintergrund majestätisch aufragen.
Es ist ein besonderer Ort, einer, der ganz nah dran ist, an der einzigartigen Natur des Südschwarzwalds mit Schluchsee, Titisee, Feldberg und Wutachschlucht vor der Haustüre.
Zur Kreisstadt Waldshut sind es 20 km, nach Freiburg 65 km, zum Flughafen Zürich 50 km und nach Basel 80 km. Der Feldberg mit großem Wintersportangebot liegt in nur 26 km Enfernung, bis zum Bodensee sind es 80 km.



Eckdaten

- Zustand: Altbau, renoviert / saniert
- voll unterkellert, Dach ausbaufähig
- Terrassen, Garten
- 4 Garagenplätze, Außen-Stellplätze
- 2 Bäder mit freistehender Badewanne, 1 Bad mit Dusche, 1 Gäste-WC
- Einbauküche, Speisekammer
- Böden: Holzdielen, Laminat, Steinboden
- Fenster: Holzfenster
- Weitere Räume: Wasch-/Trockenraum
- barrierefrei, rollstuhlgerecht
- Personenaufzug
- als Ferienimmobilie geeignet
- Fernblick



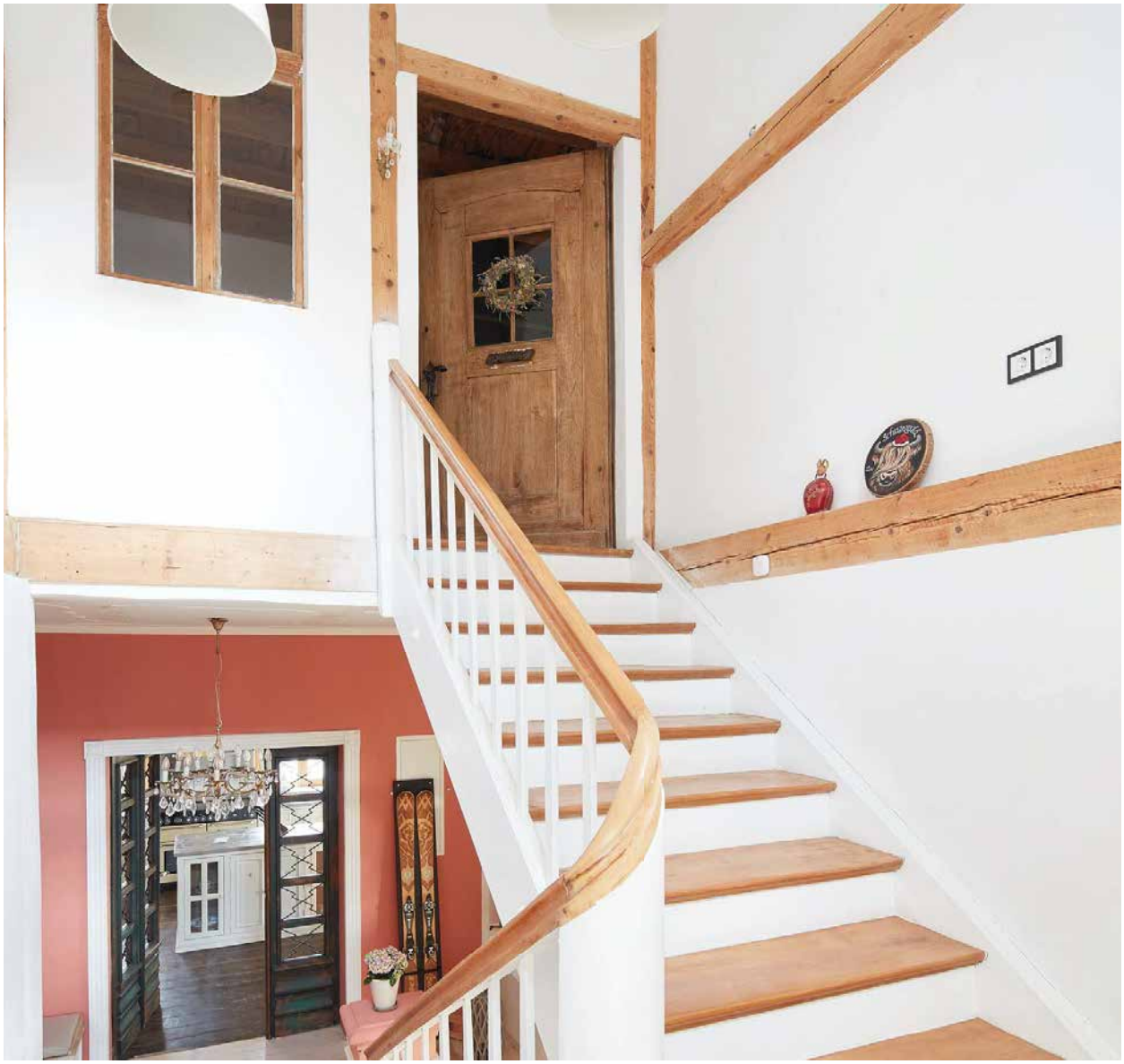


Objektbeschreibung

Mit viel Liebe zum Detail empfängt dieses ehemalige Rathaus seine Bewohner und Besucher im Südschwarzwald. "Geht dir der Rat aus, geh auf´s Rathaus" steht noch heute über dem schmucken Eingangsportal, das in ein prunkvolles Foyer mit Kassettendecke mündet. Schon beim Betreten der Anlage mit repräsentativen Einfahrten und elektrischen Toren ist der besondere Geist dieses Anwesens zu spüren.
Denn wer in dieses Domizil einzieht, der hat vor allem eines: Platz für Entfaltung, Ruhe und das Flair behutsam restaurierter Räume. Das Erdgeschoss mit ehemaligem Bürgermeisterzimmer, zwei weiteren offenen Räumen und separatem Bad bildet gut und gerne eine eigene Wohneinheit oder repräsentative Büroräumlichkeiten. Von hier aus gelangt man über das eindrucksvolle Treppenhaus in die Wohnebene. Hier laden eine offene Wohn- / Essküche auf nahezu 80 qm zum geselligen Kochen und gemütlichen Abenden vor dem Holzofen im Wohnzimmer ein. Die hochwertige Küche im Landhaus-Stil besticht durch einen modernen Falcon Range Cooker, Side by Side Fridge Freezer, sowie eine SMEG-Spülmaschine. Hell und lichtdurchflutet präsentiert sich das Wohnzimmer, charmant abgetrennt durch ein wohnliches Balken-Fachwerkelement und dunklem Echtholzboden. Auf gleicher Ebene gibt es ein großes Tageslicht-Bad mit Relax-Badewanne, bodentiefer Wellness-Dusche, Bidet und WC, sowie ein separates Gäste-WC. Praktisch ist hier der Wasch- und Vorratsraum mit viel Stauraum und Wäscheabwurf direkt nebenan.



Über eine schöne Holztreppe gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich drei Schlafzimmer, eine Ankleide sowie ein mehr als großzügiges Bad befinden. Eine freistehende Badewanne lädt zu Wellness-Stunden unterm Sternenhimmel ein. Wer noch höher hinaus will, der kann im ca. 60 qm großen Atelier ähnlichen Dachspitz die Aussicht auf den Ort und die Landschaft genießen.
Dieses Herrenhaus hier ist viel mehr als bloß ein guter Ort zum Wohnen. Einer zum auf der Terrasse oder im Garten sitzen, mit der Familie und Freunden in der Tenne das Leben feiern. Einer, der Freiraum bietet für eine Familie oder mehrere Generationen oder die, die den Traum von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach wahr machen möchten.
Komplett barrierefrei vom Eingang über die Garage bis zum zweiten Obergeschoss fährt ein wartungsfreier hydraulischer Aufzug.



Ausstattung

Jeder Raum hat seinen eigenen Charme: Vom Echtholz-Parkett, Travertin-Steinbelag, Böden aus widerstandsfähigem Beton-Ciré oder Hochglanz-Epoxidharz, die Dank der individuellen Handarbeit jeder für sich ein Unikat darstellen. Wohnlichen Lifestyle bilden auch die unzähligen Vintage Elemente, aufgearbeitete Holztüren und -fenster, die Geschichte und Geschichten erzählen können. Hochwertige Materialien und ein abgestimmtes Farb- und Lichtkonzept geben jedem Raum eine eigene Note. Ein Holzofen mit Koch- und Backmöglichkeit strahlt gemütliche Wärme aus. Auf Wunsch können Teile der Ausstattung und des Mobiliars übernommen werden.



Dieses einmalige Ensemble mit angrenzender Scheune wurde von 2015 bis 2020 grundsaniert und unter Berücksichtigung aller denkmalschutzrechtlichen Vorgaben hochwertig zu einem Wohnhaus umgebaut. Die gesamte Elektrik, Wasserleitungen, Holzpellet-Zentralheizung sowie Teile der Dachisolation wurden neu eingebaut. In 2022/23 wurden zusätzlich die beiden Staffelgiebel-Fassaden restauriert und mit einem neuen Anstrich versehen, die Außentreppe hinter dem Haus sowie die Gartenanlage neu angelegt. Es gibt eine Regenwasser-Zisterne sowie ein kleines Wasserbecken neben dem Hauseingang.
Dank der vier Kellerräume ist genügend Stauraum für Weinlager oder Vorräte. Im von außen begehbaren Heizungsraum ist eine leistungsfähige Holz-/Pelletheizung sowie ein 12t Pelletlager untergebracht. Ein Breitbandanschluss sowie eine GRANDERWasserbelebung wurden 2022 eingebaut.
Das Anwesen bietet auf einem ca. 2.126 m² großen Grundstück mit Garten und dem ehemaligen Ökonomieteil mit ca. 350 m² Nutzfläche vielfältige Möglichkeiten. Insgesamt finden bis zu 6 Fahrzeuge hier Platz.

Die Verbrauchs- und Nebenkosten sind erstaunlich niedrig für dieses Anwesen. Bei Interesse werden die Nachweise hierüber nachgereicht.



Offene Küche








SMEG

Esszimmer





Wohnzimmer





Bad 1. OG

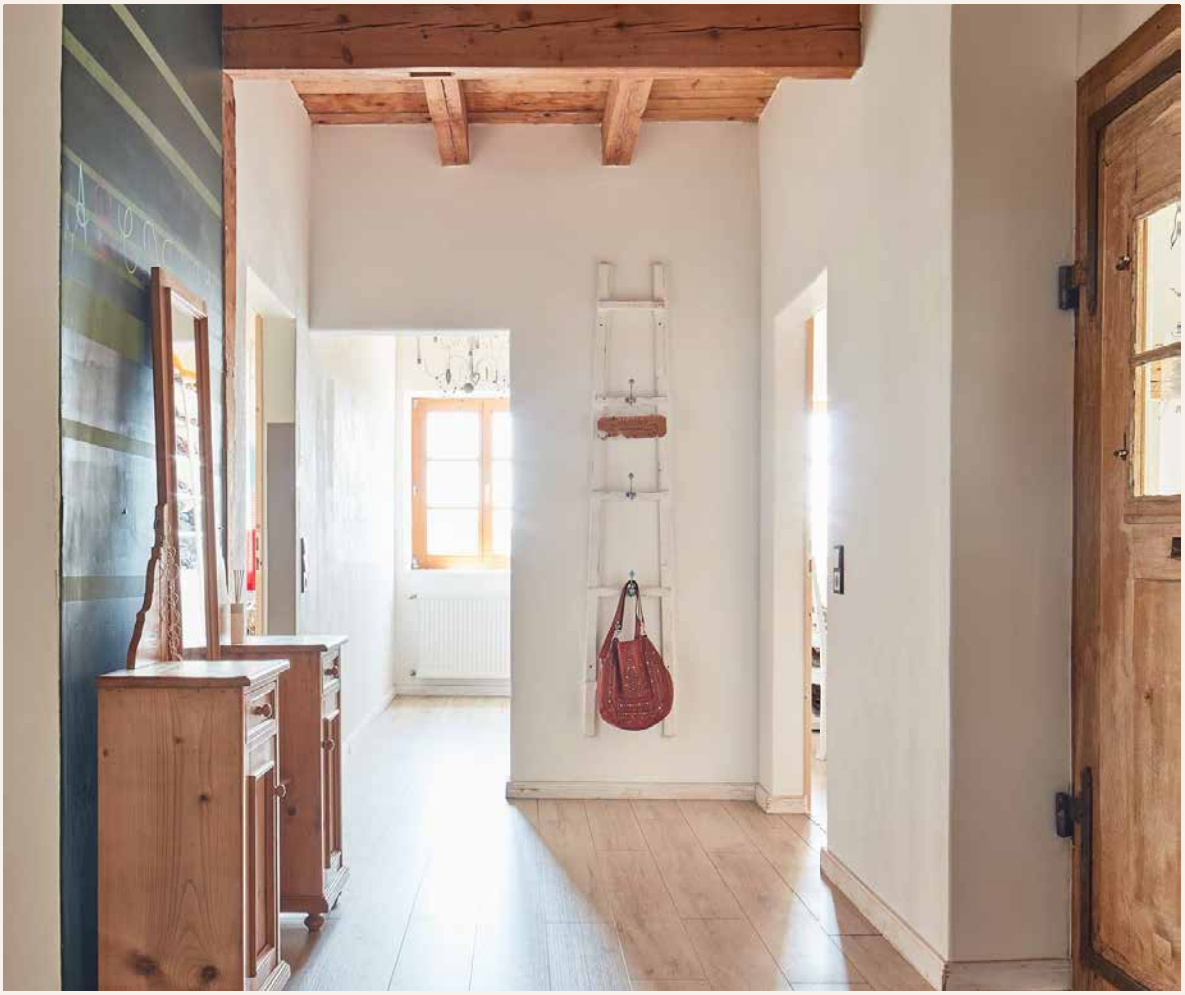


Schlafzimmer 2. OG









Ankleide



Treppe zum Dachspitz



Bad 2. OG



Portal



Erdgeschoss





Bürgermeister-Zimmer





Ehemaliger Stall





Scheune



Sanierungen

	Wann	Kosten
Breitbandanschluss	07/2022	3.800,00 €
Grander Wasserbelebung	08/2023	3.700,00 €
Wasserfilteranlage	12/2022	2.300,00 €
Fassadensanierung + Anstrich, Vorderer Giebel	10/2022	34.000,00 €
Fassadensanierung + Anstrich Hinterer Giebel	06/2023	15.000,00 €
2 Terrassenholzdecks Scheune	07/2023	5.200,00 €
Sanierung Außentreppe Rückseite	10/2022	14.000,00 €
Außenanlage	06/2023	16.000,00 €
Heizungsanlage Wartung / Abnahme / Einstellen	05/2023	2.000,00 €
Dachboden-Ausbau	07/2023	6.800,00 €
Innensanierung	2022/2023	12.000,00 €
Türen / Bad (OG)	2022/2023	4.300,00 €
Ausbau Vorratsraum	07/2022	1.200,00 €
Sonstiges	2022/2023	5.000,00 €
		125.300,00 €

Kernsanierung zwischen 2015-2020

Umnutzung eines Rathauses zu einem Wohnhaus
Gebäude entkernt
Drainagen ums Haus gelegt, Keller trocken gelegt
Neue Heizungsanlage Pellets-/Scheitholz mit Heizkörpern
Neue Wasserleitungen im gesamten Haus verlegt
Komplette Elektrik im Haus erneuert
Einbau eines hydraulischen Aufzugs vom EG bis DG
Barrierefreier und behindertengerechter Ausbau vom EG bis DG
Einzug einer Brandschutzwand zum Ökonomieteil (Scheune)
Dachgeschoss (2. OG) ausgebaut und gedämmt
Neue Fenster, 2-fach-Isolierglas
Kompletter Innenausbau
Anlage der Gartens mit Mauern, Wegen, Zäunen, elektr. Toren, Beleuchtung

Herzlich Willkommen

Für Fragen und Besichtigungen sind wir jederzeit gerne für Sie da.

Heike Marx & Sven Dannenmann
Steinastr. 25
D-79780 Stühlingen-Bettmaringen

Mobil +49 175 113 4916



Copyright Heike Marx, 01/2025