

SÜDSCHWARZWALD · STÜHLINGEN

Historisches Rathaus

Mehr als eine Immobilie. Ein Lebensgefühl.

Direkt an der Schweizer Grenze, aber grenzenlose Möglichkeiten.
In Nachbarschaft zum Golfclub Obere Alp.
Vollständig barrierefrei.

2.126 m²	272 m²	358 m²	1.299.000 €
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	WOHNFLÄCHE	ÖKONOMIENUTZFLÄCHE	KAUFPREIS

Steinastraße 25 · D-79780 Stühlingen-Bettmaringen



Ein Anwesen für Menschen, die mehr suchen als ein Zuhause

KATEGORIE
Herrenhaus

GESCHOSSE
3

BAUJAHR
1930

BEZUG
nach Vereinbarung

HEIZUNG
Zentralheizung, Ofen

ENERGIETRÄGER
Pellets, Holz

Dieses ehemalige Rathaus ist ein Ort für Menschen, die Platz brauchen – im Alltag, im Denken und im Leben.
Ein außergewöhnliches Anwesen, das historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und seltenen Nutzungsmöglichkeiten verbindet.
Auf rund 2.126 m² Grundstück erwarten Sie ca. 272 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 358 m² Nutzfläche im ehemaligen Ökonomieteil mit zwei Zufahrten.

Dazu kommen eine außergewöhnliche 80 m²-Wohn- und Essküche, großzügige Räumlichkeiten, eine Scheune und vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Hobbys und individuelle Lebenskonzepte.
Die vorhandene Haustechnik mit Holz-/Pellet-Zentralheizung, Holzofen und Wasserzisterne sowie die großzügigen Gartenflächen schaffen interessante Voraussetzungen für ein teilweise unabhängigeres Leben.

L A G E

Wohnen, wo Natur, Lebensqualität und die Nähe zur Schweiz zusammenkommen

Die kleine Gemeinde Bettmaringen mit rund 513 Einwohnern gehört zur Stadt Stühlingen und liegt im Naturpark Südschwarzwald, nur einen Katzensprung von der Schweizer Grenze entfernt. Auf etwa 720 Metern Höhe, eingebettet in das wildromantische Steinatal, bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nachbarschaft zum Golfclub Obere Alp mit seiner 27-Loch-Anlage und beeindruckenden Ausblicken bis zu den Schweizer Alpen. Auch Wanderer, Radfahrer und Wintersportler finden in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten – von der nahegelegenen Wutachschlucht und dem Schluchtensteig bis hin zu Schluchsee, Titisee und Feldberg. Die historische Sauschwänzlebahn und die Altstadt von Stühlingen laden zu weiteren Ausflügen ein.

Bettmaringen zeichnet sich durch ein lebendiges Vereinsleben, zahlreiche Feste und eine gewachsene Dorfgemeinschaft aus. Ein Kindergarten, ein kleines Gewerbegebiet sowie das Gasthaus „Adler“ und die „Mittlere Alp“ prägen das Ortsleben. Einkaufsmöglichkeiten und eine weiterführende Infrastruktur mit Schulen und medizinischer Versorgung befinden sich im etwa zehn Autominuten entfernten Stühlingen oder Bonndorf.
Die Nähe zu Schaffhausen, Waldshut-Tiengen und Zürich verbindet das ruhige Leben im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren und der Schweiz.





Hochwertig saniert – repräsentativ und vielseitig nutzbar

Dieses außergewöhnliche historische Ensemble mit angrenzender Scheune wurde von 2015 bis 2020 umfassend grundsaniert und unter Berücksichtigung sämtlicher denkmalschutzrechtlicher Vorgaben hochwertig zu einem Wohnhaus umgebaut. Dabei wurden unter anderem die gesamte Elektrik, die Wasserleitungen und die Holz-/Pellet-Zentralheizung erneuert sowie Teile der Dachisolierung modernisiert. Das Anwesen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für repräsentatives Wohnen und Arbeiten, beispielsweise mit Kanzlei, Praxis, Büro oder Atelier.

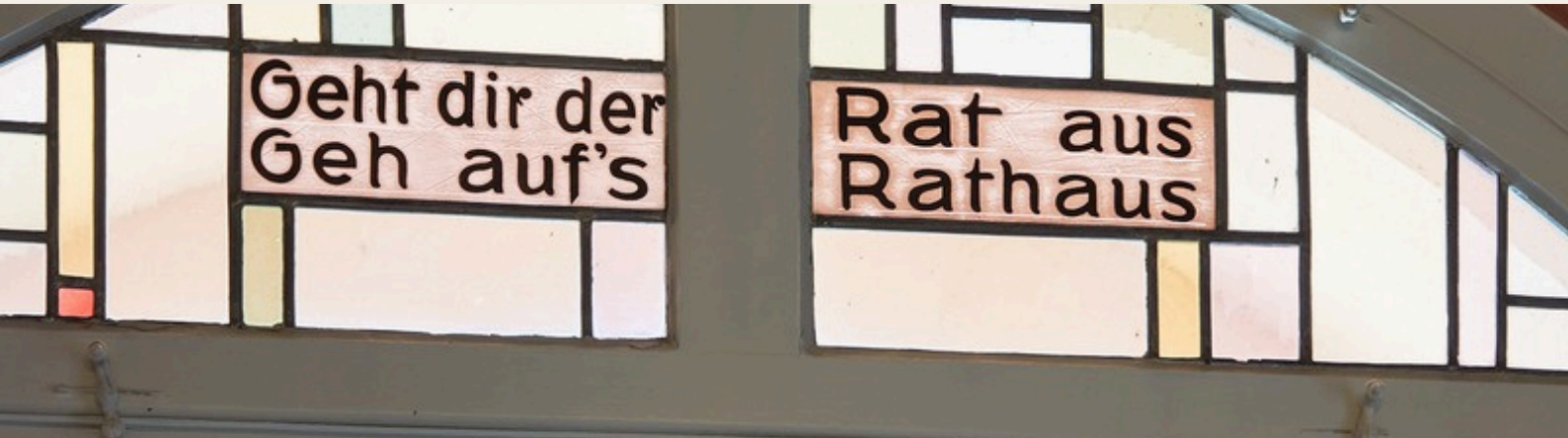
Vier Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum. Im separat zugänglichen Heizungsraum befinden sich eine leistungsfähige Holz-/Pellet-Zentralheizung und ein Pelletlager mit 12 Tonnen Fassungsvermögen. Eine Regenwasserzisterne ist ebenfalls vorhanden. Insgesamt finden mehr als sechs Fahrzeuge auf dem Grundstück und mindestens vier Fahrzeuge im Gebäude Platz.

Ein besonderer Pluspunkt sind die erfreulich niedrigen Verbrauchs- und Nebenkosten für ein Anwesen dieser Größe. Entsprechende Nachweise können bei Interesse vorgelegt werden.



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Das Anwesen bietet besondere Möglichkeiten für eine repräsentative Verbindung von privatem Wohnen und beruflicher Tätigkeit. Insbesondere das Erdgeschoss eröffnet Perspektiven für eine Kanzlei, Praxis, ein Büro oder einen repräsentativen Empfangs- und Arbeitsbereich.
So lässt sich ein anspruchsvolles Wohnkonzept mit kurzen Wegen und einer klaren räumlichen Trennung von Beruf und Privatleben verbinden – ideal für Freiberufler, Selbstständige und Unternehmer.





Für wen

Freiberufler und beratende Berufe
Ärzte, Therapeuten und Gesundheitsberufe
Unternehmer und Selbstständige
Käufer mit besonderem Anspruch an Repräsentation
Großfamilien oder Mehrgenerationenwohnformen





Großzügigkeit und Wohnkomfort auf einer Ebene

Über das eindrucksvolle Treppenhaus gelangt man in die großzügige Wohnebene. Herzstück ist die nahezu 80 m² große offene Wohn- und Essküche, die viel Raum für gesellige Begegnungen, repräsentative Empfänge und entspannte Abende am Holzofen bietet. Die hochwertige Landhausküche ist mit einem Falcon Range Cooker, einem Side-by-Side-Kühl- und Gefrierschrank sowie einer SMEG-Spülmaschine ausgestattet.
Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet mit seinem dunklen Echtholzboden und dem charmanten Balken-Fachwerkelement einen stilvollen Rückzugsort.



Offene Wohnküche





Essbereich





Wohnzimmer





ZUGANG & MOBILITÄT

Barrierefrei

01 Vollständig barrierefreie bauliche Ausführung

02 Hydraulischer Personenaufzug über sämtliche Wohngeschosse

03 Ein behindertengerecht gestaltetes Bad

04 Komfortable Nutzung der verschiedenen Wohnebenen

05 Nachweisbare bauliche Voraussetzungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen





ÜBERSICHT

Eckdaten

01	7 Zimmer, 3 Wohnetagen
02	Wasserbecken vor dem Haus
03	Voll unterkellert, 4 Kellerräume
04	Dach und Scheune ausbaufähig
05	4 Garagenplätze und zusätzliche Außenstellplätze
06	2 Bäder mit freistehender Badewanne, 1 Duschbad, 1 Gäste-WC
07	Breitbandanschluss im Haus
08	Holzdielen, Laminat, Steinboden
09	Holzfenster, 2-fach Verglasung
10	Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum
11	Mehrgenerationenwohnen
12	Regenwasserzisterne
13	Kernsanierung 2015-2020, weitere Investitionen bis 2023
14	Fernblick ins Steinatal
15	Als Ferienimmobilie geeignet
16	Naturpark Südschwarzwald







Private Rückzugsbereiche mit Weitblick

Über eine hochwertige Holztreppe gelangt man in das erste Obergeschoss mit drei Schlafzimmern, einer separaten Ankleide und einem großzügigen Badezimmer. Die freistehende Badewanne schafft einen besonderen Ort für entspannte Wellnessmomente mit Blick in den Sternenhimmel.
Ein weiteres Highlight ist der rund 60 m² große, atelierähnliche Dachspitz. Mit seinem besonderen Raumcharakter und dem Blick über den Ort und die umliegende Landschaft bietet er vielfältige Möglichkeiten – ob als Atelier, privater Rückzugsort, inspirierender Arbeitsbereich oder großzügiger Yoga- und Kreativraum.



Schlafzimmer



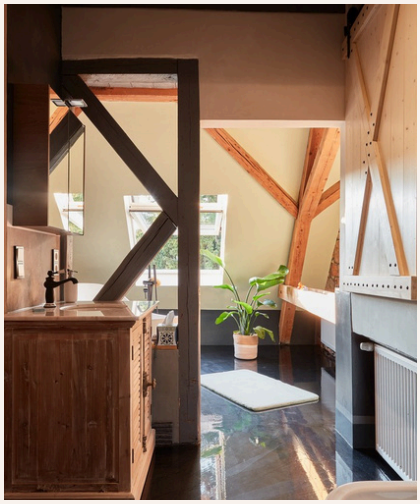


Bäder zum Verlieben



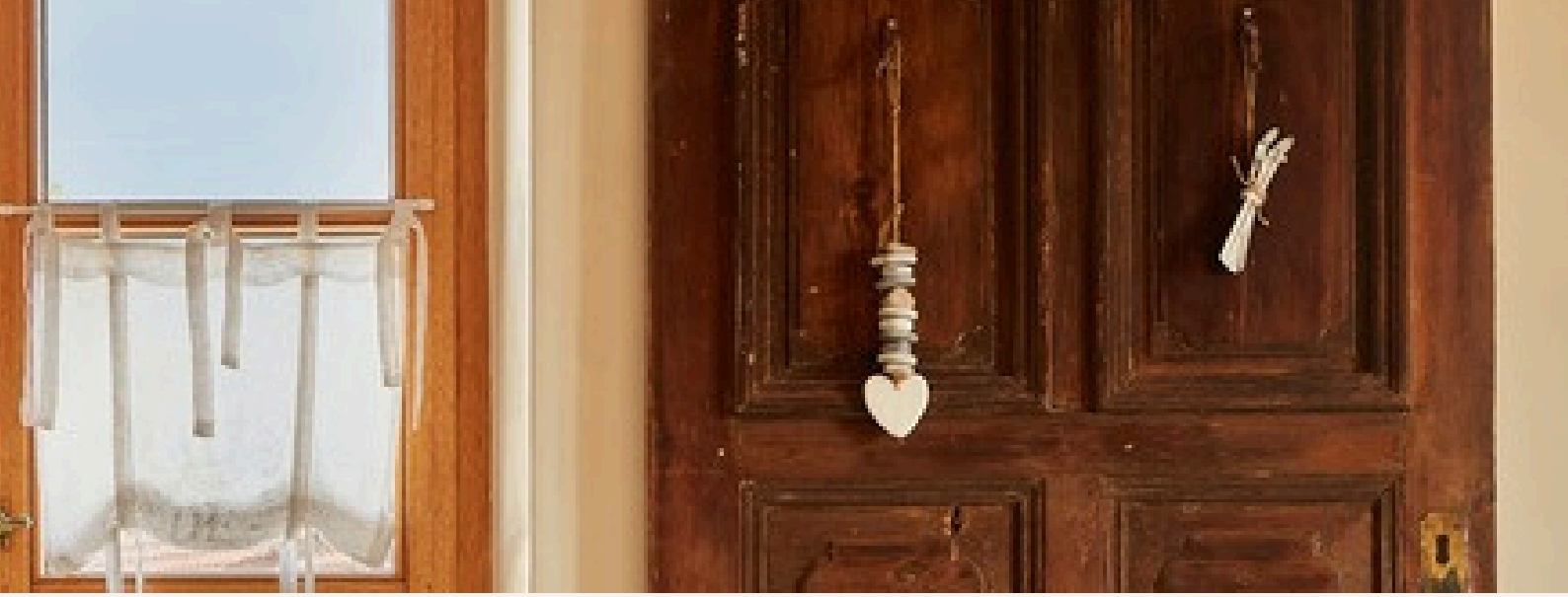






Bäder zum Verlieben





Individueller Charakter und hochwertige Materialien

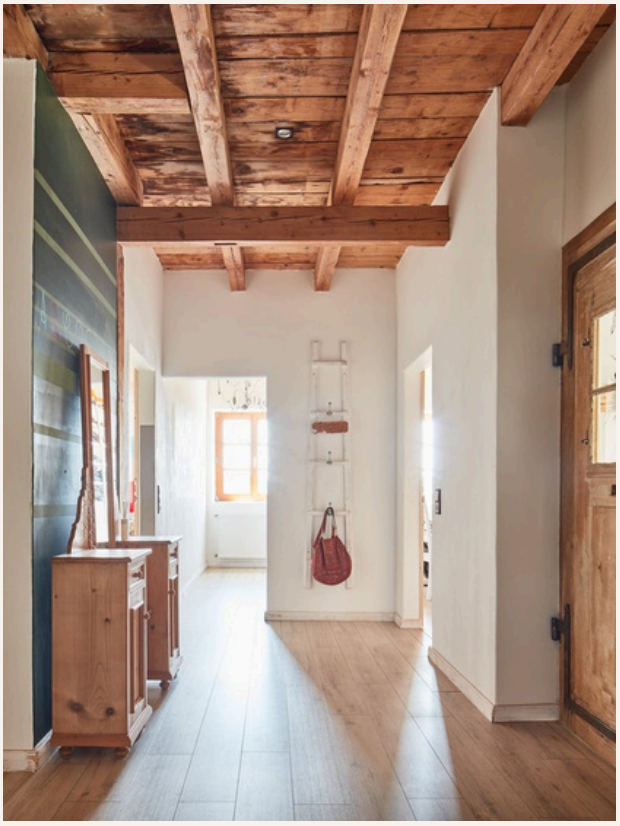
Jeder Raum besticht durch seinen ganz eigenen Charme.
Echtholzparkett, edler Travertin, widerstandsfähiger Beton-Ciré und glänzende Epoxidharzböden verbinden hochwertige Materialien mit individueller Handwerkskunst. Jeder Boden ist ein Unikat und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses. Zahlreiche Vintage-Elemente sowie liebevoll aufgearbeitete Holzfenster und -türen verleihen den Räumen eine unverwechselbare Atmosphäre und lassen die Geschichte des historischen Gebäudes lebendig werden. Ein harmonisch abgestimmtes Farb- und Lichtkonzept rundet das besondere Wohnambiente ab.



Ankleide und Obergeschosse









Außenansichten







Außenansichten







Garten und obere Einfahrt





Ehemaliger Stall





Scheune



Interessiert?



Für Fragen und Besichtigungen bin ich gerne für Sie da.

Heike Marx
Steinastr. 25
D-79780 Stühlingen-Bettmaringen
Mobil +49 175 113 4916