

SILLER IMMOBILIEN

ALTES SCHULHAUS MIT  
IDYLLISCHER PANORAMALAGE  
IM MÜNSTERTAL

ALS FERIENDOMIZIL ODER  
ALS EIGENHEIM



Siller Immobilien GmbH  
Burghofweg 5  
79189 Bad Krozingen

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)  
+49 7633 - 9391590



Freistehendes Haus in  
traumhafter Lage für  
Naturverliebte.



Viel Gartenfläche für  
individuellen  
Gestaltungsspielraum.



Historisches Schulhaus,  
umgebaut als Wohnhaus.



Sonnenstunden genießen in  
idyllischer Lage.

# Wohnzimmer EG



# Wohnzimmer OG



# Eingangsbereich und Essbereich



# Essbereich





Küche mit historischem  
Kachelofen



gut ausgestattete Küche mit den  
notwendigen Geräten



Gäste WC EG



Badezimmer OG

A photograph of a bathroom. On the left is a white clawfoot bathtub with a showerhead. The floor is covered in blue and white checkered tiles, with a green mat and a patterned rug. On the right is a white sink on a wooden vanity. A window with white curtains is at the top.

## zweites Badezimmer OG

A photograph of a bedroom. A bed with white linens is on the right. A wooden desk with a chair and a sewing machine is in the center. A white dresser is on the left. A window with plaid curtains is in the background. A doorway on the left leads to the bathroom.

## Schlafzimmer OG mit eigenem Bad Zugang



zweites Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



urige Treppen



überdachte Sauna  
mit Vorraum

# LAGEBESCHREIBUNG

## Makro-Standortbeschreibung

Das Objekt befindet sich in Münstertal, einer idyllischen Gemeinde im Südschwarzwald, umgeben von einer malerischen Landschaft und einer hervorragenden Infrastruktur. Münstertal liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg und besticht durch seine zentrale Lage zwischen Freiburg im Breisgau (ca. 29 km entfernt) und der Schweizer Grenze (ca. 70 km).

### Verkehrsanbindung:

- **Auto:** Die A5 (Anschlussstelle Bad Krozingen) ist in 30 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Freiburg, Basel und in den gesamten Oberrheingraben ermöglicht.
- **Öffentlicher Nahverkehr:** Münstertal ist gut an das regionale Busnetz angebunden, und der Bahnhof Staufen (ca. 18 km entfernt) bietet Verbindungen nach Freiburg und in die Schweiz.
- **Flughafen:** Der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist in etwa 60 Minuten erreichbar.

### Umgebung:

- **Natur:** Münstertal liegt eingebettet in die atemberaubende Landschaft des Schwarzwalds mit Wanderwegen, Skipisten und Naherholungsgebieten. Der Belchen, einer der höchsten Berge des Schwarzwalds, ist nur wenige Kilometer entfernt.
- **Kultur & Freizeit:** Die Region bietet eine reiche Kulturgeschichte mit historischen Orten wie dem Kloster St. Trudpert und zahlreichen Veranstaltungen. Freiburg, bekannt für seine lebendige Altstadt und die Universität, ist schnell erreichbar.
- **Einkaufen & Infrastruktur:** In Münstertal selbst gibt es eine gute Grundversorgung mit Geschäften, Ärzten und Schulen. Größere Einkaufsmöglichkeiten und Fachärzte finden sich in Bad Krozingen und Freiburg.

### Wirtschaft & Arbeitsmarkt:

- Die Region ist wirtschaftlich stark aufgestellt, mit einer Mischung aus traditionellem Handwerk, Landwirtschaft und modernen Unternehmen. Freiburg ist ein wichtiger Standort für Forschung, Bildung und Technologie.

# LAGEBESCHREIBUNG

## Mikro-Standortbeschreibung

Das Grundstück bzw. Haus befindet sich in einer ruhigen und exklusiven Wohnlage im Ortsteil Neuhof von Münstertal. Die Umgebung ist geprägt von einer ländlichen Idylle mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und einem Blick auf die umliegenden Hügel des Schwarzwalds.

### Lage & Umgebung:

- **Wohngebiet:** Das Objekt liegt in einem abgelegenen Wohngebiet für Naturverliebte. Dort stehen vereinzelt Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ruhe und Privatsphäre.
- **Natur:** Direkt vor der Haustür beginnen Wander- und Spazierwege, die in die umliegende Natur führen. Die Nähe zum Wald und zu Feldern bietet eine hohe Lebensqualität. Zudem befindet sich keine 500 Meter entfernt ein Ski-Lift.
- **Verkehr:** Die Straße „Am Neuhof“ ist verkehrsberuhigt und ideal für Familien mit Kindern.

### Infrastruktur vor Ort:

- **Schulen & Kindergärten:** Im Münstertal gibt es zwei Grundschulen: die Abt-Columban-Schule mit ihrer Außenstelle, der Spielwegschule, und die Stohrenscheule, die als letzte Zwergenschule Baden-Württembergs bekannt ist und eine Familienklasse anbietet. Darüber hinaus verfügt die Region über drei Kindergärten, darunter einen Waldkindergarten, sowie mehrere Kinderkrippen. Die Abt-Columban-Schule ist nicht nur eine Grundschule, sondern bietet auch Haupt- und Werkrealschulklassen an und fungiert als Außenstelle der Realschule Heitersheim. Für Schülerinnen und Schüler, die ein Gymnasium besuchen möchten, ist das nächstgelegene Gymnasium in Stauffenberg die beste Anlaufstelle.
- **Einkaufen:** Tägliche Einkäufe können im nahe gelegenen Ortszentrum von Münstertal erledigt werden. Dort finden Sie größere Supermärkte und Fachgeschäfte.
- **Freizeit:** In unmittelbarer Nähe gibt es Sportplätze, Tennisanlagen, Reitanlagen und ein Freibad in Staufen. Der Schwarzwald bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Skifahren.

### Besonderheiten:

- **Naturverbundenheit:** Naturverliebte kommen auf ihre Kosten: ob mit dem Fahrrad direkt los in die Berge oder zu Fuß auf die Wanderwege - das Objekt befindet sich inmitten der Natur.

# Grundstück

ungefähre Eingrenzung



# Objektbeschreibung

Dieses charmante, denkmalgeschützte Schulhaus aus dem Jahr 1839 hat einiges zu bieten. Das Gebäude wurde etwa 1839 errichtet und 1939 aufgestockt, wobei der Dachstuhl erneuert wurde. Bis 1968 diente es als Schulhaus für den Ortsteil Neuhoft und als Hirtenschule. Im Jahr 2013 wurde das Haus umfassend saniert, wobei die originalen Holzböden liebevoll aufgearbeitet und alle Bäder und Nasszellen modernisiert wurden. Zudem wurden umfangreiche Arbeiten an der Elektrik durchgeführt. 2014 erfolgte eine energetische Sanierung der Fenster mit zweifacher Verglasung, die den historischen Charme bewahren, aber modernen Komfort bieten.

Das Haus besticht durch seine großzügigen Räume und eine gelungene Mischung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiges Wohnzimmer mit fast 50 m<sup>2</sup>, was ehemals als Klassenzimmer diente, und die gemütliche Wohnküche mit einem warmen Kachelofen. Einen großzügiger Eingangsbereich mit separater Essnische, Waschküche und Gäste-WC runden dieses Stockwerk ab.

Im Obergeschoss befindet sich die ehemalige Bürgermeisterwohnung mit Gästezimmern, einem eigenen Wannenbad, das Hauptschlafzimmer mit Masterbad, ein Arbeitszimmer sowie ein zweites Wohn- und Lesezimmer mit einem gemütlichen Kachelofen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben Kellerräumen eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, einen Heizraum, eine Sauna (außen) mit Vorraum (innen) und eine Garage.

Das Dachgeschoss bietet einen nicht ausgebauten Speicher mit ca. 125 m<sup>2</sup> Ausbaureserve und damit Potenzial für individuelle Gestaltung.

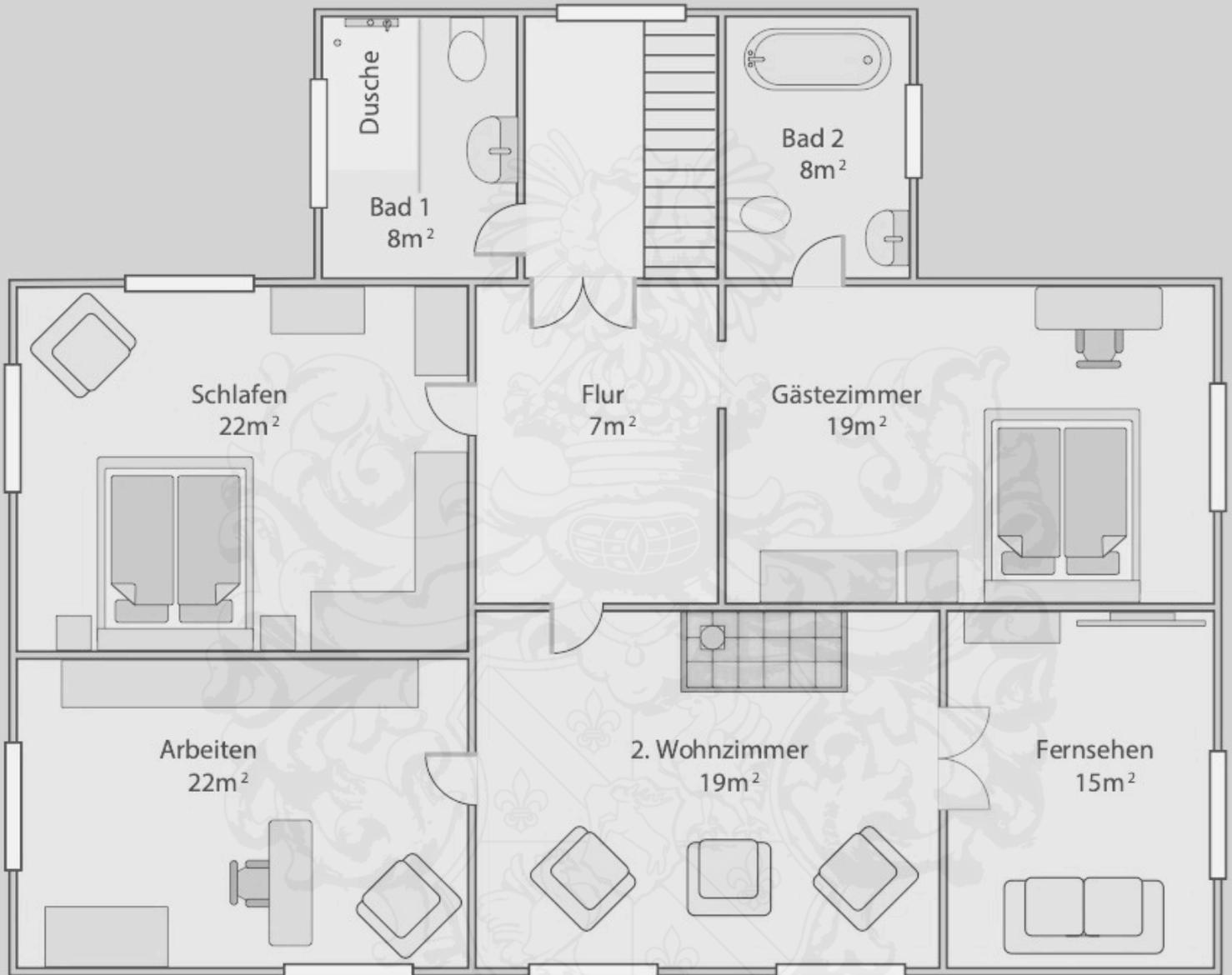
Die Spuren der einstigen Nutzung als Schulhaus sind bis heute sichtbar und wurden von den Eigentümern liebevoll herausgearbeitet.

Das Haus verfügt über Satelliten-TV, Breitbandinternet und eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005. Eine eigene Zisterne (kostenfreies Wasser) und eine eigene Kläranlage (seit 2015) sorgen für Unabhängigkeit und Nachhaltigkeit.

# GRUNDRISS EG



# GRUNDRISS OG



# GRUNDRISS UG





# Das Wesentliche im Überblick

Dieses Haus ist optimal für naturverliebte Familien als Feriendomizil oder Eigenheim. Es lassen sich aber auch Ferienwohnungen oder -Zimmer in diesem tollen Objekt gestalten - ein Haus mit vielfältigem Gestaltungsspielraum.

- Baujahr: 1839
- Wohnfläche: ca. 280 qm
- Grundstücksfläche: ca. 1.389 qm
- Heizung: Brenner BJ 1990 und Heizkessel BJ 2004
- Heizungsart: Ölheizung + 2 Kachelöfen + 1 Kamin im Wohnzimmer
- Zimmer: 6
- Badezimmer: 2 (Dusche und Badewanne)
- separates Gäste-WC: 1
- Garten/Terrasse/Balkon: Terrasse zum Hauseingang, Garten ringsherum
- Besonderheit: seitlich vom Haus befindet sich eine Sauna, hinter dem Haus befindet sich ein alter Camper im Garten mit nebenstehendem Pool für gemütliche Sommerabende
- Wasser durch eigene Zisterne (kostenfrei)
- Abwasser durch eigene Kläranlage (kostenfrei)
- Ausbaureserve: ca. 125qm Dachboden
- unterkellert + Garage
- ausreichend freie Stellplätze

Es besteht Denkmalschutz. Offenbar unterliegt das Dach nicht dem Denkmalschutz, was attraktive Möglichkeiten für einen Ausbau bietet, wie beispielsweise die Errichtung und der Einbau von Gauben. Diese Option müsste jedoch von der Gemeinde Münstertal bestätigt werden, falls sie in Betracht gezogen wird.

Folgende Erneuerungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 2004: neuer Heizkessel (Ölzentralheizung)
- 2013: aufgearbeitete Holzböden
- 2013: Sanierung der Bäder und Nasszellen
- 2013: umfangreiche Arbeiten an der Elektrik
- 2014: energetische Sanierung der kompletten Fenster (Doppelverglasung)
- 2015: Errichtung einer eigenen Kläranlage

Kaufpreis der Immobilie : 600.000 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

# Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Janina Jahn

Tel: +49 1511 446 472 3



+49 7633 - 9391590

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)

[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)