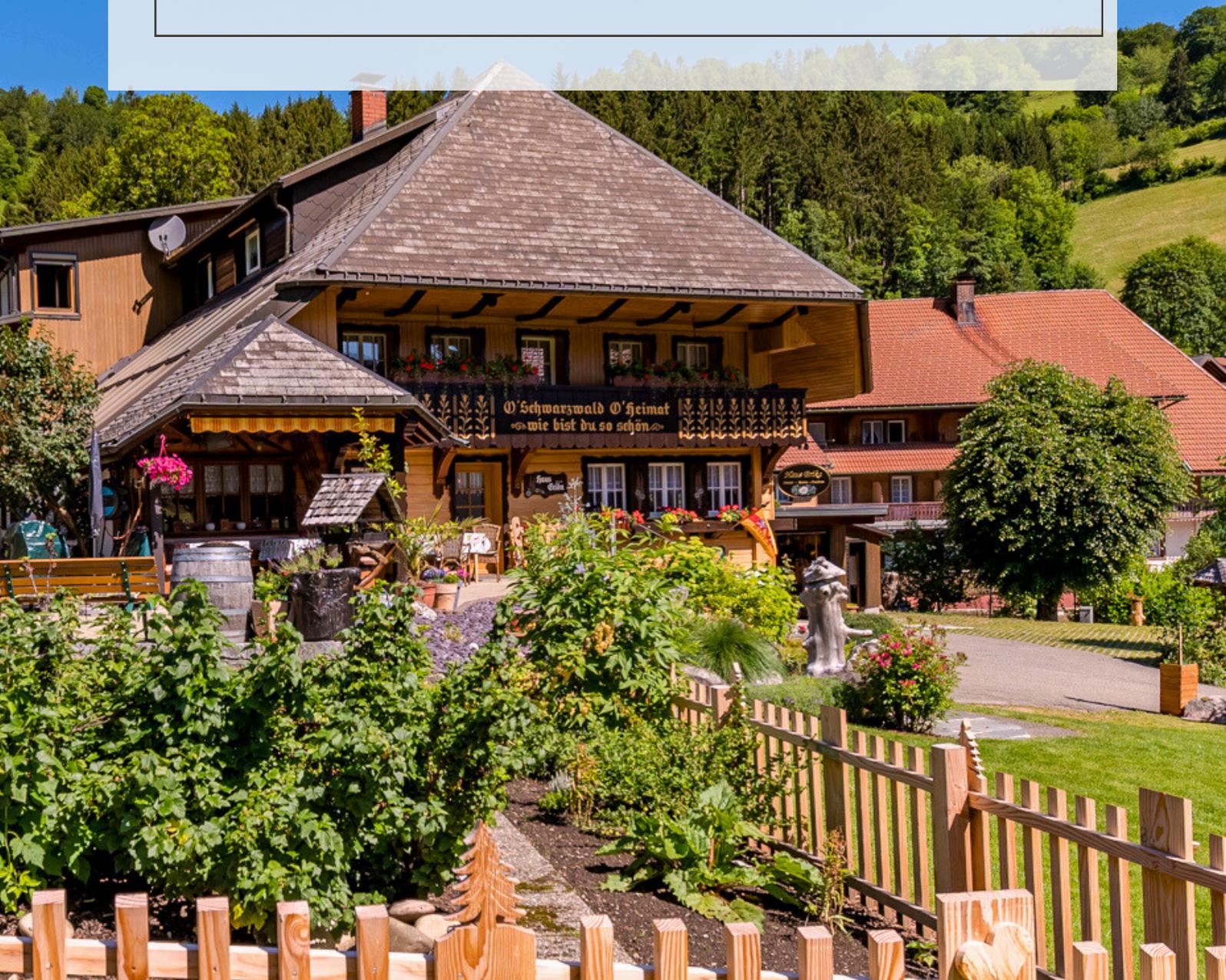


SILLER IMMOBILIEN

# VERKAUFSEXPOSE

Charmantes, renoviertes Bauernhaus  
in Wieden mit vielseitigen  
Nutzungsmöglichkeiten!



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

# WILLKOMMEN ZUHAUSE!

*Haus Erika*

Zimmer – Rooms – Chambres



2 x Garagenstellplatz  
6 x Außenstellplatz



6 x Schlafzimmer



6 x Badezimmer

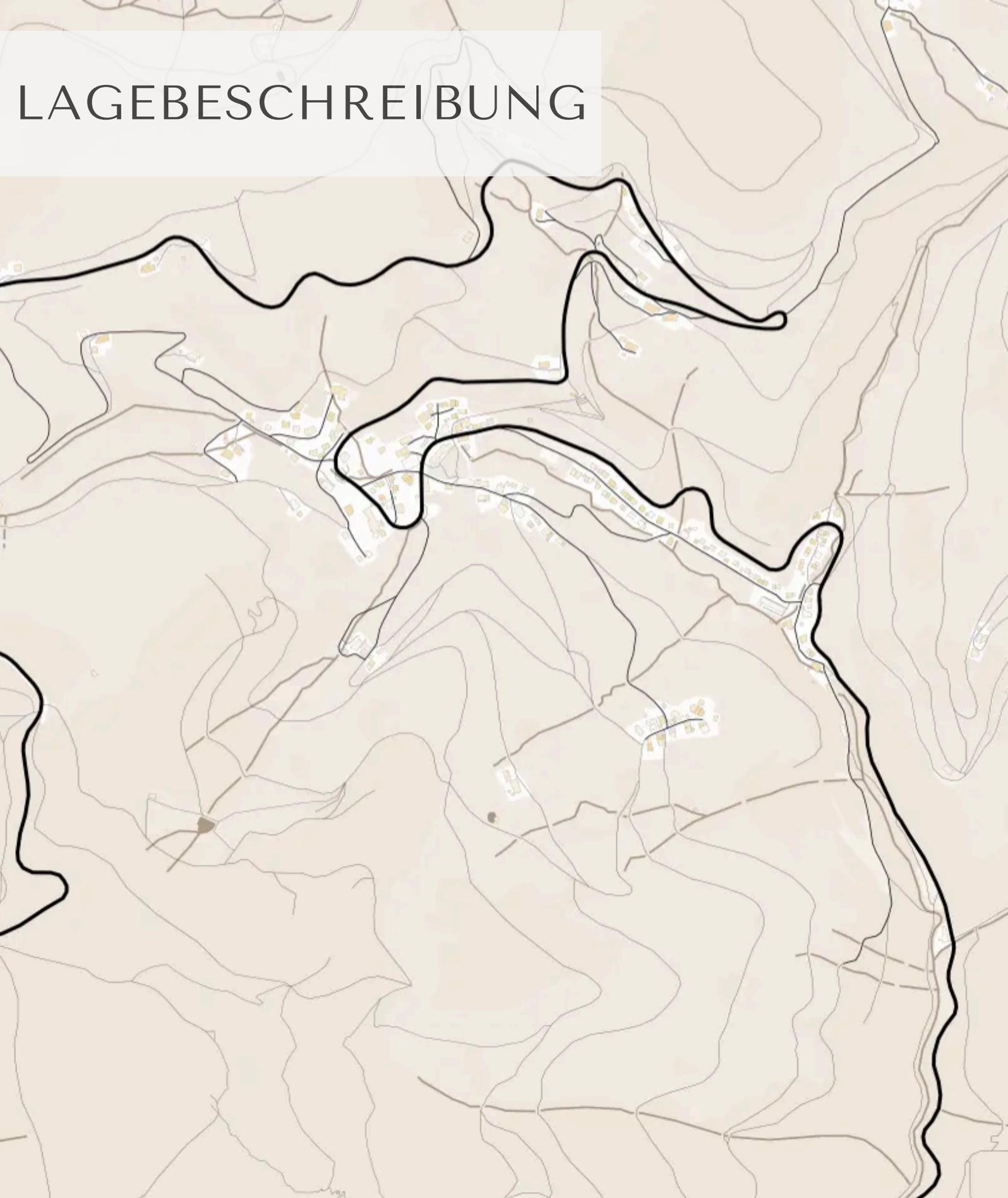


2 x Küchen

## SIE WÜNSCHEN SICH EIN INDIVIDUELLES EIGENTUM MIT CHARAKTER?

## DIESE EINZIGARTIGE IMMOBILIE KANN IHRE WOHNTRÄUME WAHR WERDEN LASSEN.

# LAGEBESCHREIBUNG



# WIEDEN

# LAGEBESCHREIBUNG



Wieden ist eine malerische Gemeinde im Südschwarzwald, etwa 30 Kilometer südöstlich von Freiburg im Breisgau und rund 25 Kilometer nördlich von Lörrach gelegen. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Naturparks Südschwarzwald, bietet Wieden eine perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und traditionellem Schwarzwald-Flair.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, dichten Wäldern und saftigen Wiesen, die zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren einladen. Der nahegelegene Belchen, einer der höchsten Berge des Schwarzwaldes, bietet atemberaubende Ausblicke und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, sowohl im Sommer als auch im Winter.

Trotz der ruhigen Lage ist Wieden gut an die umliegenden Städte angebunden. Die charmante Stadt Lörrach ist in weniger als 30 Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen und gastronomische Highlights. Freiburg im Breisgau, bekannt für seine historische Altstadt und die renommierte Universität, ist ebenfalls gut erreichbar und erweitert das Angebot an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten.

Wieden selbst zeichnet sich durch eine enge Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Traditionelle Schwarzwaldarchitektur, lokale Handwerksbetriebe und gemütliche Gasthäuser prägen das Ortsbild und bieten ein authentisches Erlebnis. Die Gemeinde verfügt zudem über alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung.

Durch seine naturnahe Lage und die gute Erreichbarkeit bietet Wieden eine ideale Kombination für alle, die sowohl die Vorzüge des Landlebens als auch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen.

# Objektbeschreibung

Das 500 Jahre alte, liebevoll renovierte Bauernhaus in Wieden mit einer Grundstücksfläche von 1175 qm verbindet historischen Charme mit modernem Komfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großes Einfamilienhaus, Ferienwohnungshaus oder als Pension/Bed & Breakfast – dieses Anwesen erfüllt all Ihre Wünsche.

Eine neue Heizung aus dem Jahr 2024, unterstützt durch einen externen Schornstein, und eine solarunterstützte Warmwasserbereitung mit einem 2400L Warmwasserspeicher sorgen für zeitgemäße Energieeffizienz. Überwiegend neue, doppelverglaste Qualitätsfenster aus der Schreinerei garantieren hervorragende Isolierung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fassade wurde 2020 komplett renoviert und gestrichen, und das gesamte Haus ist mit maßgefertigten Möbeln vom Schreiner ausgestattet, die traditionellen Stil mit modernem Komfort vereinen.

Eine traditionelle Schwarzwaldstube mit renoviertem Kachelofen lädt zu gemütlichen Abenden ein. Der große Garten mit Teich und eigener Wasserversorgung bietet eine idyllische Umgebung für Naturfreunde. Ein massives Gartenhaus und eine massiv gebaute Doppelgarage mit elektrischen Toren und viel Stauraum ergänzen das Anwesen perfekt. Ein praktischer, angebauter Geräteschuppen sorgt für zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Das Raumangebot umfasst zwei voll ausgestattete Wohnungen mit Einbauküchen vom Schreiner, drei Doppelzimmer und eine Familiensuite, jeweils mit en-suite Dusche und WC. Ein weiteres Zimmer im Rohbau bietet Flexibilität als Gästezimmer oder zusätzliche Küche. Der geräumige Dachboden bietet viel Stauraum oder weitere Ausbaumöglichkeiten. Auf jeder Etage gibt es zusätzliche WCs und Abstellräume für höchsten Komfort.

Im Außenbereich laden mehrere geschützte Sitzplätze mit Markisen und Grillmöglichkeiten zu geselligen Stunden im Freien ein. Ein großer, trockener Keller mit Tageslicht eignet sich ideal als Lager- oder Werkraum. Ausreichend Parkmöglichkeiten am Haus bieten Platz für mindestens sechs Autos, und zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich außerhalb des Grundstücks. Eine eigene Wasserquelle mit Nutzungsrecht sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung.

Das Anwesen liegt in Wieden, in einer grünen, ruhigen Lage am Fuße des Belchen. Die idyllische Umgebung lädt zu unvergesslichen Wandererlebnissen ein und bietet eine perfekte Rückzugsmöglichkeit vom Alltag.

Dieses außergewöhnliche Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, den historischen Schwarzwaldstil zu erleben und gleichzeitig modernen Komfort zu genießen. Nutzen Sie die vielseitigen Möglichkeiten und gestalten Sie Ihr Traumhaus in einer der schönsten Regionen Deutschlands.

# Objektbilder





## Das Wesentliche im Überblick

- Baujahr vor 1800
  - Moderne Ausstattung und Komfort
  - Neue Heizung in 2024
  - Solarthermie: Solarunterstützte Warmwasserbereitung mit einem 2400L Warmwasserspeicher.
  - Doppelverglaste Qualitätsfenster: Überwiegend neue Fenster aus der Schreinerei, sorgen für hervorragende Isolierung und Wohlfühlatmosphäre.
  - Renovierte Fassade in 2020
  - Maßgefertigte Einrichtung: Das gesamte Haus ist mit maßgefertigten Möbeln ausgestattet.
  - Großer Garten: Wunderschöner Garten mit Teich und eigener Wasserversorgung, ideal für Naturfreunde.
  - Grundstücksfläche Gesamt: 1175 qm
  - Wohnfläche OG-DG: 138,02 qm / Wohnung EG: 72,11 qm
  - Wohn-und Nutzfläche Wohnbereich: 265,60 qm
  - Voll ausgestattete Wohnungen: Zwei Wohnungen mit Einbauküchen vom Schreiner.
  - Zusätzliche Zimmer: Drei Doppelzimmer und eine Familiensuite, jeweils mit Dusche und WC.
  - Ausbaufähiges Zimmer: Ein Zimmer im Rohbau bietet Flexibilität als Gästezimmer oder zusätzliche Küche.
  - Geräumiger Dachboden: Bietet viel Stauraum oder Ausbaumöglichkeiten.
- Kaufpreis Immobilie : 595.000 EURO

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

# Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese

Immobilie:

Rebecca Siller

Tel: +49173 6887228



 +49 7633 - 9391590

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

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