

Eigenheim und Renditeobjekt in Weilheim

ca. 280 m² Wohnfläche

ca. 860 m² Grundstück

Baujahr 1955

Kernsaniert 2021

Preis 649.000€



RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN

Raum & Zeit Immobilien
Treuhand GmbH

Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

ja@rzimmobilien.com
+49 172 658 70 43





Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 280 m²
Wohnfläche

649.000€
Kaufpreis

ca. 860m²
Grundstück

- Haupthaus
- Kernsaniert 2021
- 5,5 Zimmer
- Bad mit Dusche und Wanne
- 4 Schlafzimmer
- Holzpaket Boden
- Garten
- Ferienwohnungen
- Kernsaniert 2018
- 3 Zimmer
- Moderne Küche
- Bad mit Begehbbarer Dusche
- Möbliert
- Balkon
- Kunststofffenster 3fach. Verglast
- 2 Garagen
- Bar / Partyraum
- Großer Hobby- oder Werkraum
- Fitnessraum
- Neues Dach, Fassade, Fenster, Innenausbau, Bäder, Küchen

[Energieausweis](#)

Energieausweistyp:
Bedarfsausweis

Baujahr der Heizung:
2009

Heizungsart:
Öl Heizung

Eigenheim und Renditeobjekt in Weilheim

Dieses außergewöhnliche Immobilienensemble, bestehend aus einem charmanten, dreistöckigen Wohnhaus und einem nahtlos angebundenen Nebengebäude, vereint stilvolles Wohnen mit vielfältigen Nutzungsperspektiven. Das Hauptgebäude bietet 5,5 Zimmer, eine elegante Gästetoilette sowie ein geschmackvoll renoviertes Hauptbad. In den vergangenen Jahren wurde das gesamte Anwesen umfassend modernisiert – Sie können direkt einziehen und sich rundum wohlfühlen.

Die offene Küche und der einladende Wohn-Essbereich strahlen durch den Einsatz von warmem Holz eine behagliche Atmosphäre aus, die durch den traditionellen Schwebenofen harmonisch abgerundet wird. Ein separater Eingang führt zum Bürobereich, der derzeit für die Verwaltung der beiden äußerst gut gebuchten Ferienwohnungen genutzt wird. Diese luxuriösen Ferienunterkünfte, die vor etwa sechs Jahren kernsaniert wurden, sind im modernen Stil gehalten und fügen sich nahtlos in die Schwarzwälder Umgebung ein. Jede Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-Ess-Kochbereich, ein Hauptbad sowie eine separate Gästetoilette. Beide Ferienwohnungen werden voll möbliert verkauft und bieten somit eine ideale Grundlage für ein lukratives Vermietungsgeschäft. Zwei liebevoll angelegte Gartenbereiche – ein idyllischer Steingarten und eine grüne Wiesenfläche – laden zum Entspannen ein. Für Fahrzeuge stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten bereit, darunter zwei geräumige Garagen sowie ausreichend Außenstellplätze, die auch für Wohnmobile geeignet sind.

Das Untergeschoss des Hauses beeindruckt durch seine vielseitige Ausstattung: Neben der Öl-Heizungsanlage und einem Fitnessbereich finden sich hier praktische Keller- und Lagerräume. Eine ehemalige Kegelbahn bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Werkstatt, Abstellraum für Fahrräder und Motorräder oder für andere kreative Zwecke genutzt werden. Ergänzt wird das Angebot durch eine gemütliche Bar, die sich ideal für Veranstaltungen und gesellige Abende eignet.

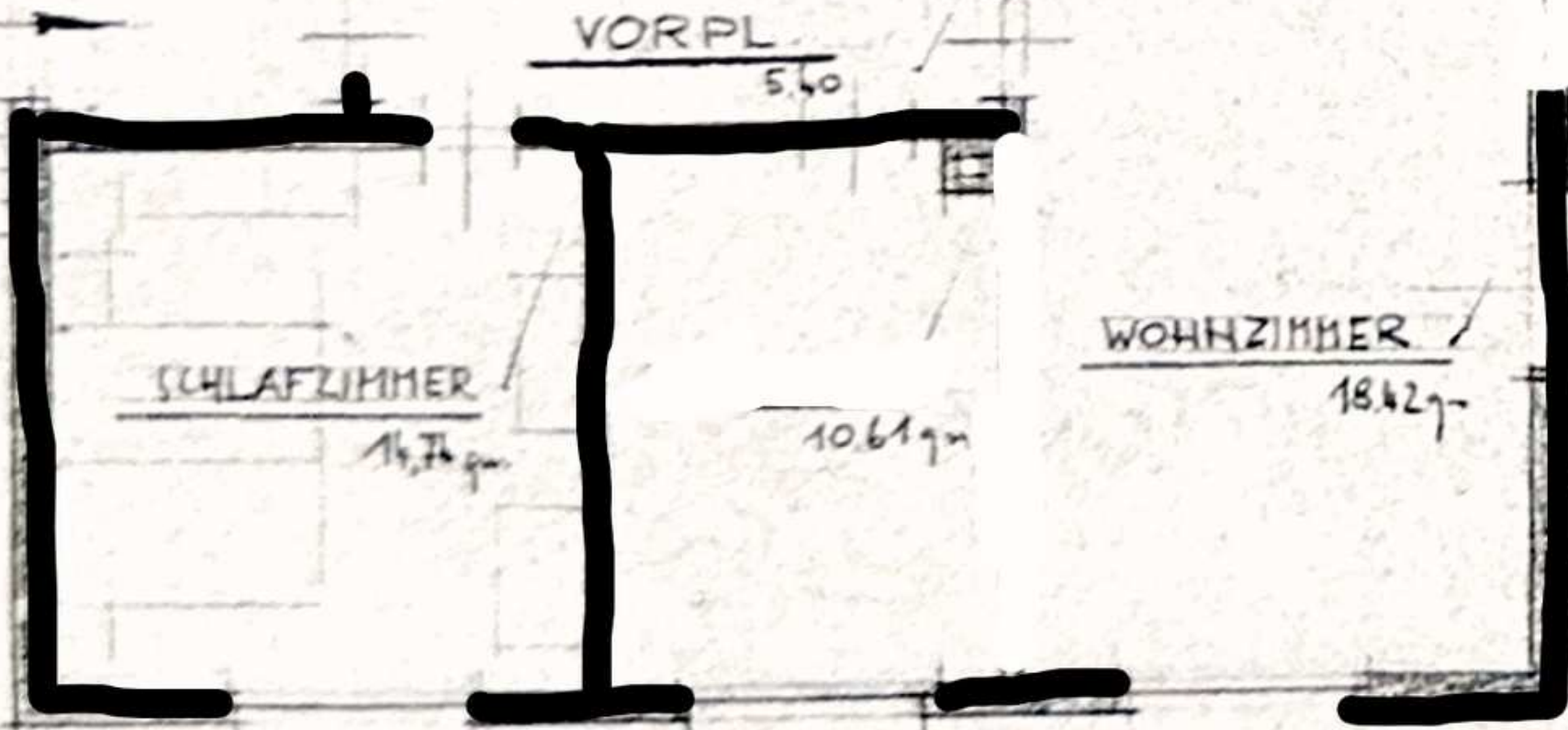
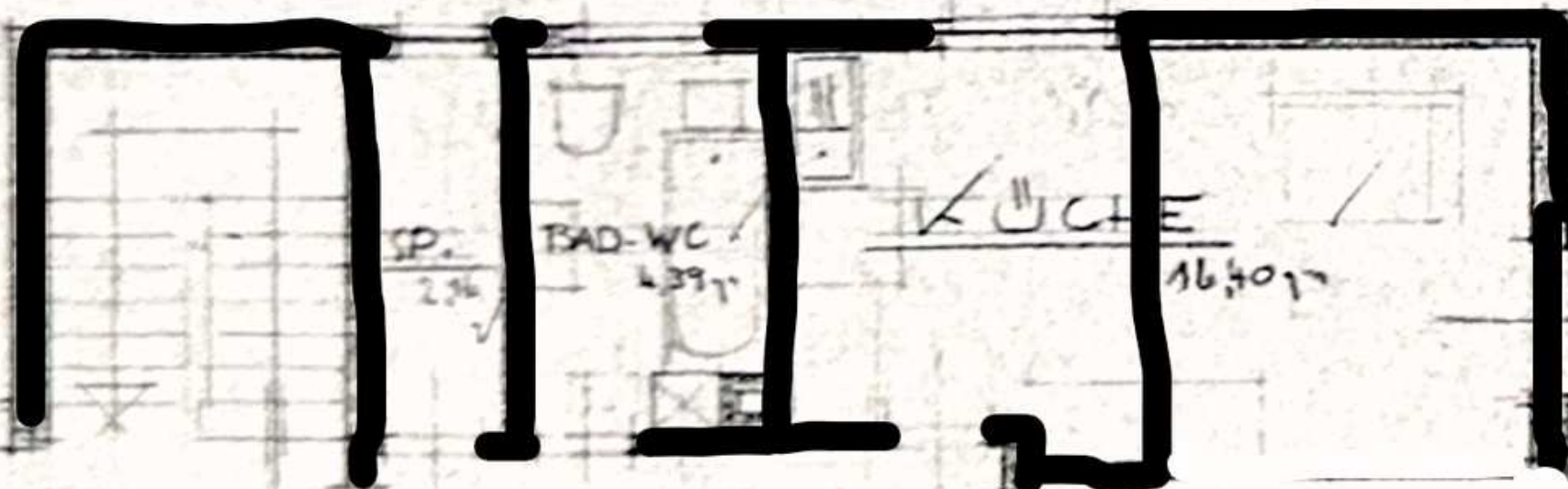
Der großzügige hintere Hofbereich bietet zusätzlichen Stellplatz für Fahrzeuge und unterstreicht die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie. Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Wohnqualität überzeugt, sondern auch mit seinen gewerblichen Potenzialen eine wahre Rarität darstellt – lassen Sie sich diese Gelegenheit in bester Lage nicht entgehen!



Weilheim im Landkreis Waldshut ist eine charmante Gemeinde im Herzen des Südschwarzwaldes. Umgeben von idyllischer Natur, bietet die Gemeinde ihren Bewohnern eine hohe Lebensqualität und Ruhe abseits des Großstadttrubels. Mit rund 1.700 Einwohnern zeichnet sich Weilheim durch eine familiäre Atmosphäre aus und ist ideal für Naturliebhaber, die Wert auf Erholung und Outdoor-Aktivitäten legen.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Schweizer Grenze, was sie besonders attraktiv für Pendler macht. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten sind ideal für Tagesausflüge oder berufliche Pendelstrecken: Zürich (ca. 55 km), Basel (ca. 70 km) und Freiburg im Breisgau (ca. 75 km) sind bequem mit dem Auto erreichbar.

Die Infrastruktur vor Ort ist geprägt von einer guten Anbindung an den regionalen Nahverkehr sowie grundlegenden Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung. Außerdem laden zahlreiche Wander- und Radwege dazu ein, die umliegenden Wälder und Hügel zu erkunden.



57

300

12

1850 qm

9.21

4.98

25

5,46

Kindel

Bad

6.0

8.55

Flur 8.38

Schlaf-
ZIMMER

13,66qm

Kindel 1

25,74

Ankleide 5,4

2.78

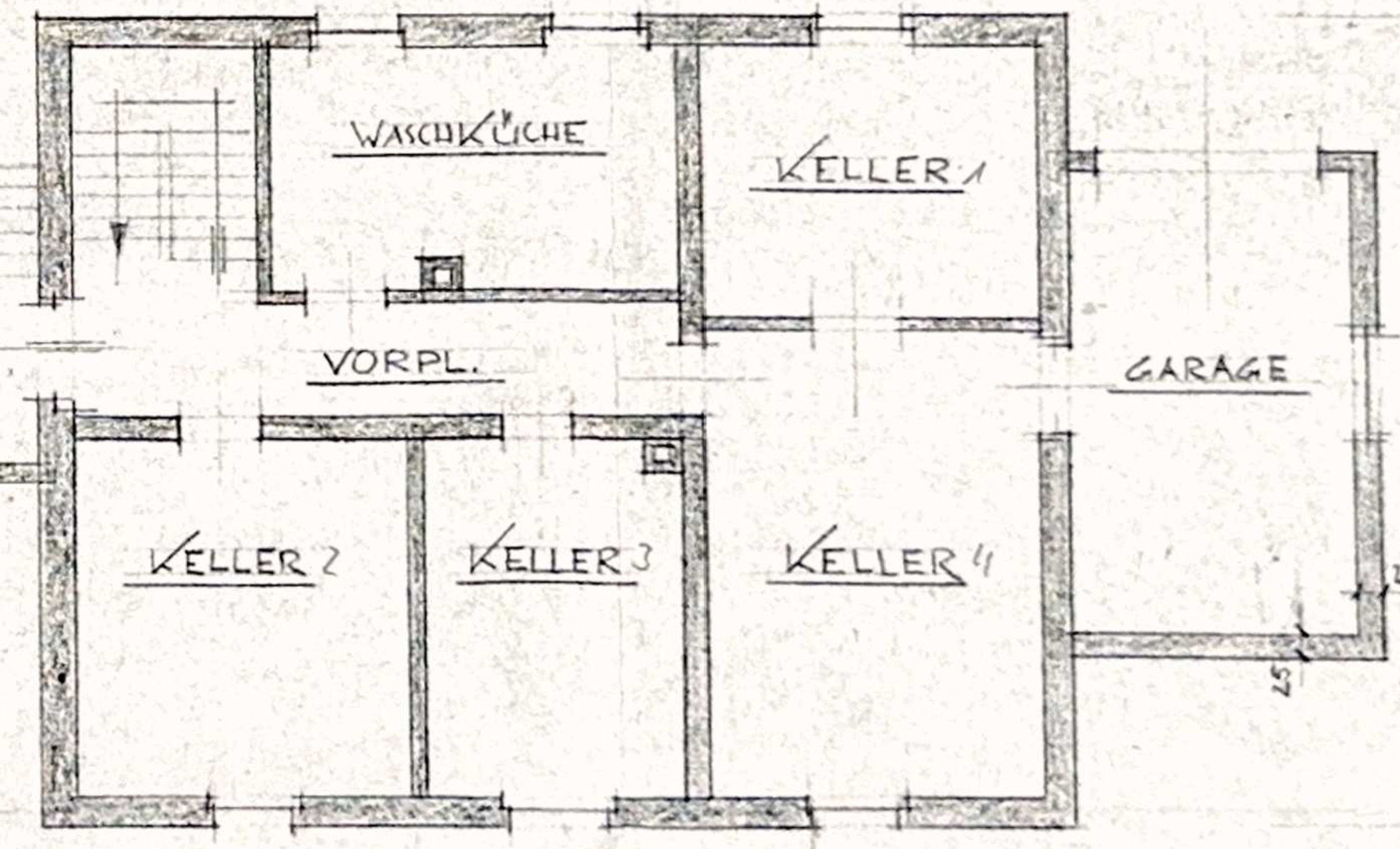
12

2.90

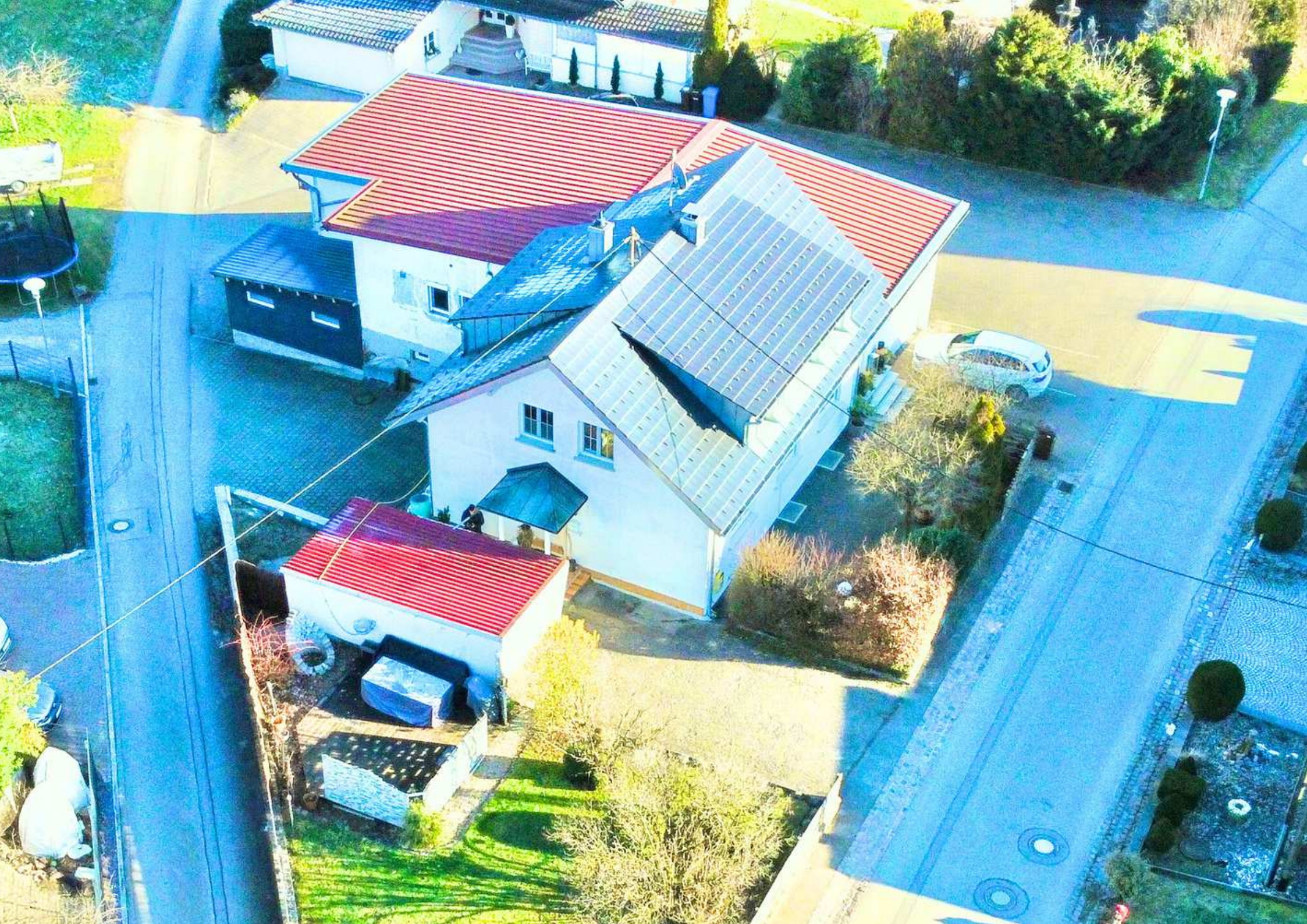
2

3.68

25





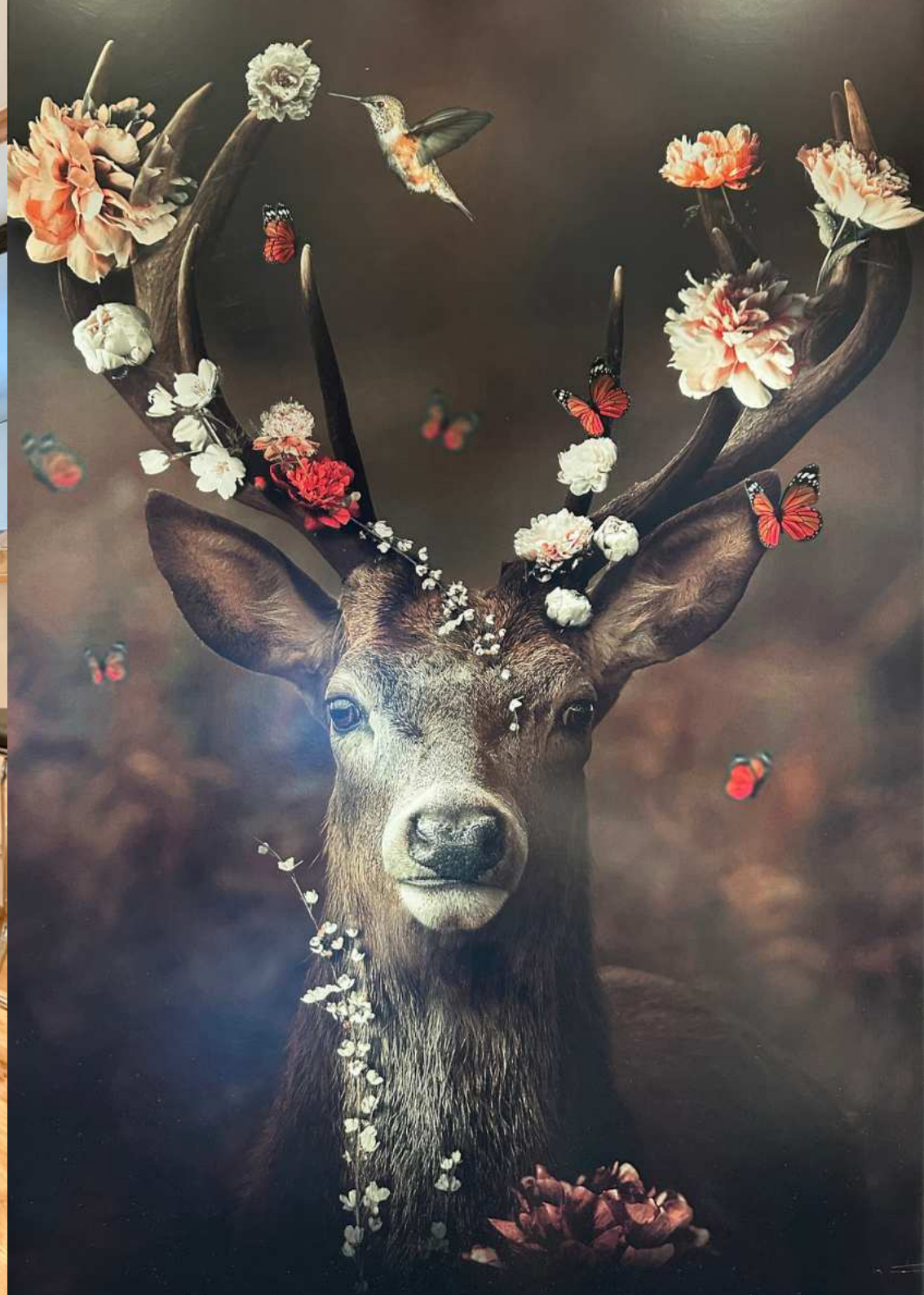
































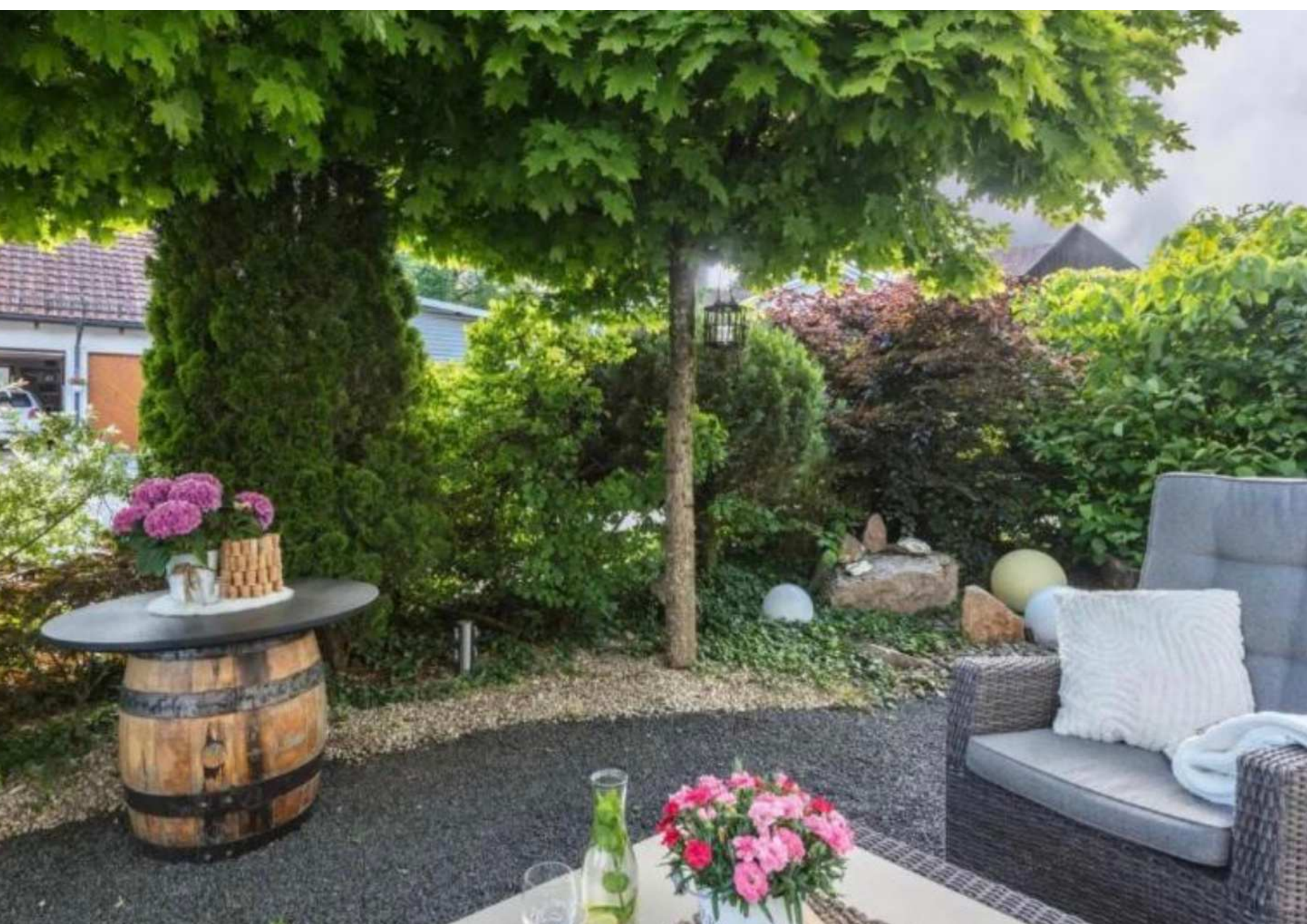


























Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Angaben und Daten basieren auf Informationen des Auftraggebers oder Dritter und wurden durch eine persönliche Begehung der Immobilie auf Plausibilität geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die gemachten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Haftung für unrichtige oder unvollständige Angaben wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Dies gilt auch für etwaige Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Rechtsverbindlich ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Maklerprovision

Gemäß § 656c BGB wird die Maklerprovision zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Die Provision ist erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags fällig und verbindlich.

Datenschutz

Wir versichern, dass Ihre Daten ausschließlich intern genutzt und nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit der Übermittlung Ihrer Angaben erklären Sie sich einverstanden, dass diese gespeichert und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden.

Widerrufsbelehrung

Sollten Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein, steht Ihnen bei Abschluss eines Maklervertrags ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in unserer separaten Widerrufsbelehrung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage



Josua Ambühl

+49 (0) 172 658 70 43

ja@rzimmobilien.com

Raum & Zeit Immobilien

Hauptstraße 2

79793 Wutöschingen

+49 (0) 7746 711 93 90

www.rzimmobilien.com