

Historisches Rathaus zu verkaufen

Historisches Rathaus mit  
besonderem Wohncharakter  
in Stühlingen-Bettmaringen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Highlights & Key Facts | 4 – 5   |
| Objektbeschreibung     | 6       |
| Lagebeschreibung       | 7       |
| Bilder                 | 8 – 16  |
| Grundrisse             | 17 – 18 |
| Datenblatt             | 19      |
| Was wir Ihnen bieten   | 20 – 21 |
| Über uns / AGB's       | 22 – 23 |



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS



Historisches ehemaliges Rathaus mit besonderem Charakter und aufwendig restaurierter Bausubstanz



Vielseitiges Raumkonzept über drei Wohngeschosse – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten



Ca. 80 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Landhausküche, Falcon Range Cooker, Side-by-Side Fridge Freezer und SMEG-Spülmaschine



Ehemaliger Ökonomieteil mit ca. 358 m<sup>2</sup> Nutzfläche und vielseitigen Möglichkeiten – ob Atelier, Werkstatt, Lager, Veranstaltungen oder Oldtimer-Sammlung



Besonderer Wohnkomfort durch Personenaufzug über sämtliche Wohngeschosse sowie barrierefrei gestaltete Bäder



Umfangreiche Kernsanierung zwischen 2015 und 2020 sowie weitere Investitionen von über 125.000 € bis 2023 sorgen für einen hervorragenden Gesamtzustand



Die Nähe zur Schweizer Grenze bietet optimale Voraussetzungen für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar

## KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Historisches, **massiv** erbautes ehemaliges Rathaus aus ca. 1930 auf einem **ca. 2.126 m<sup>2</sup> großen Grundstück**; denkmalgeschütztes Anwesen mit großzügigen Gartenflächen und zusätzlichem Potenzial durch ein oberhalb gelegenes Baugrundstück



Großzügige **Gesamtwohnfläche** von **ca. 272 m<sup>2</sup>** verteilt auf **7 Zimmer** und drei Wohngeschosse; zusätzlich **ca. 358 m<sup>2</sup> Nutzfläche** im ehemaligen Ökonomieteil



Haustechnik basierend auf einer **Holz-/Pellet-Zentralheizung** mit Heizkörper; **barrierefreie Erschließung aller Wohngeschosse** durch hydraulischen **Personenaufzug** sowie **barrierefrei** gestaltete Bäder; Elektrik, Wasserleitungen und Fenster im Zuge der Kernsanierung erneuert



Großzügige Kellerräume, **zwei Terrassen** sowie ein hochwertig gestalteter **Gartenbereich** mit vielseitigen Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien



**Großzügige Parkplatzsituation** mit Garage für bis zu drei Fahrzeuge sowie **Hofflächen** und **Scheune** mit Platz für zahlreiche weitere Fahrzeuge; komfortable Zufahrt über **zwei elektrische Toranlagen**



**Kaufpreis: 1.299.000 Euro**

**Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Historisches Rathaus mit besonderem Wohncharakter in Stühlingen-Bettmaringen zu verkaufen

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um das historische ehemalige Rathaus von Bettmaringen – ein denkmalgeschütztes Anwesen, das heute großzügige Räumlichkeiten mit vielseitigen Möglichkeiten für Familie, Wohnen und Arbeiten verbindet. Auf einem ca. 2.126 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint das Gebäude historische Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort.

Zwischen 2015 und 2020 wurde das Gebäude unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umfassend kernsaniert. Historische Bauteile wurden erhalten und mit Echtholz, Naturstein, Beton-Ciré und Epoxidharz kombiniert. Weitere Investitionen von über 125.000 € folgten bis 2023.

Den Lebensmittelpunkt bildet die mittlere Ebene im Hochparterre mit einem ca. 80 m<sup>2</sup> großen, offenen Wohn- und Essbereich. Die hochwertige Landhausküche mit Falcon Range Cooker, Side-by-Side Fridge Freezer und SMEG-Spülmaschine wird durch sichtbare Holzelemente und einen Holzofen ergänzt. Weitere Räumlichkeiten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Kanzlei, Atelier oder separate Einliegerwohnung.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer, eine Ankleide sowie ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne. Ein hydraulischer Personenaufzug verbindet sämtliche Wohngeschosse; barrierefrei gestaltete Bäder schaffen zusätzlichen Komfort. Im Dachspitz befindet sich auf rund 60 m<sup>2</sup> ein atelierähnlicher Raum, der weiteren Freiraum bietet.

Der ehemalige Ökonomieteil verfügt über ca. 358 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eröffnet Möglichkeiten für Atelier, Werkstatt, Lager, Veranstaltungen oder eine Oldtimer-Sammlung. Großzügige Kellerräume, zwei Terrassen sowie ein hochwertig gestalteter Gartenbereich ergänzen das Anwesen.

Auch technisch wurde umfassend modernisiert: Elektrik und Wasserleitungen wurden erneuert, eine Holz-/Pellet-Zentralheizung installiert, zweifach isolierverglaste Fenster eingebaut und Teile des Daches gedämmt.

**Unser Fazit:** Das ehemalige Rathaus von Bettmaringen ist ein Anwesen mit außergewöhnlichem Charakter, das historische Substanz und modernen Wohnkomfort auf eindrucksvolle Weise miteinander verbindet. Die großzügigen Wohn- und Nutzflächen, der ehemalige Ökonomieteil sowie das weitläufige Grundstück eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und individuelle Nutzungskonzepte. Ein besonderes Zuhause mit Geschichte, viel Raum zur persönlichen Entfaltung und Qualitäten, die in dieser Kombination nur selten zu finden sind.



**Stühlingen-Bettmaringen – naturnahes Wohnen im Südschwarzwald nahe der Schweizer Grenze**

Bettmaringen ist ein Ortsteil der Stadt Stühlingen und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Südschwarzwaldes. Die ruhige, gewachsene Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Schweizer Grenze und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien, Grenzgänger und Menschen, die bewusst ein ruhiges Wohnumfeld suchen.

Direkt in Bettmaringen befindet sich ein Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Stühlingen oder Bonndorf erreichbar. Gleichzeitig bietet die Region einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie beliebten Ausflugszielen wie der Wutachschlucht, dem Schluchsee, Titisee und Feldberg. Auch der Golfplatz Obere Alp befindet sich in der näheren Umgebung.

Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen liegt ca. 20 km entfernt, Freiburg ca. 65 km. Durch die Nähe zur Schweizer Grenze eignet sich die Lage besonders für Berufspendler und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Der Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar und unterstreicht die attraktive grenznahe Lage des Anwesens.













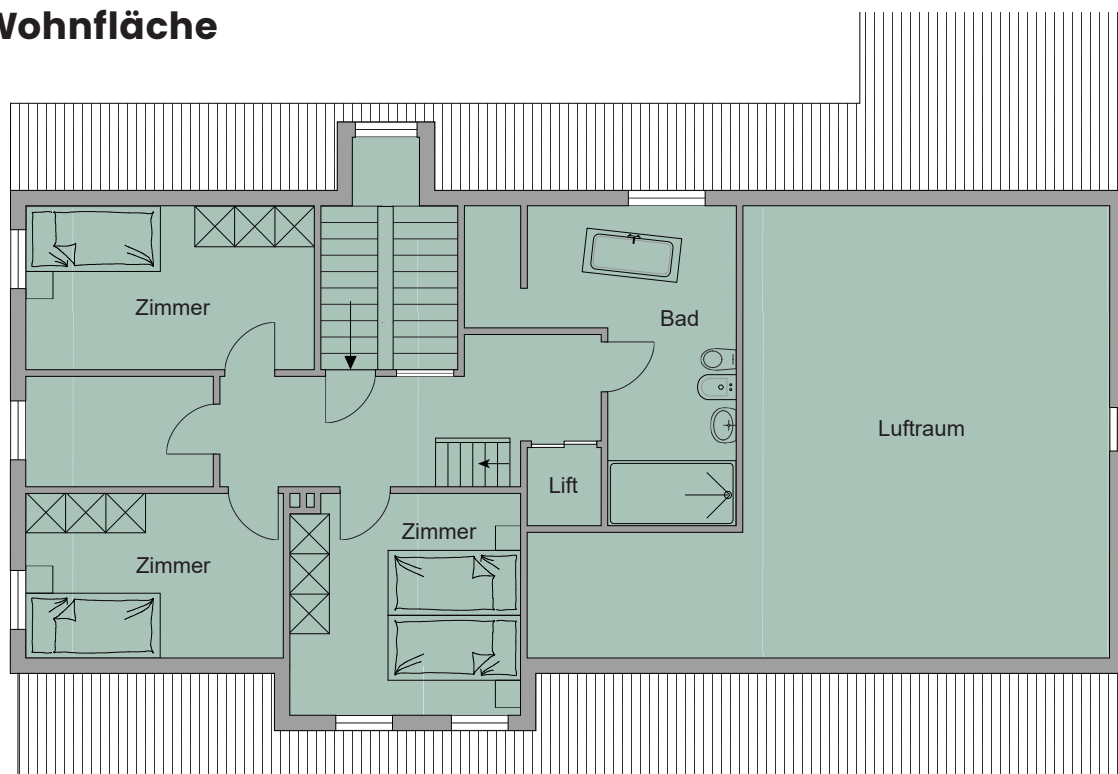








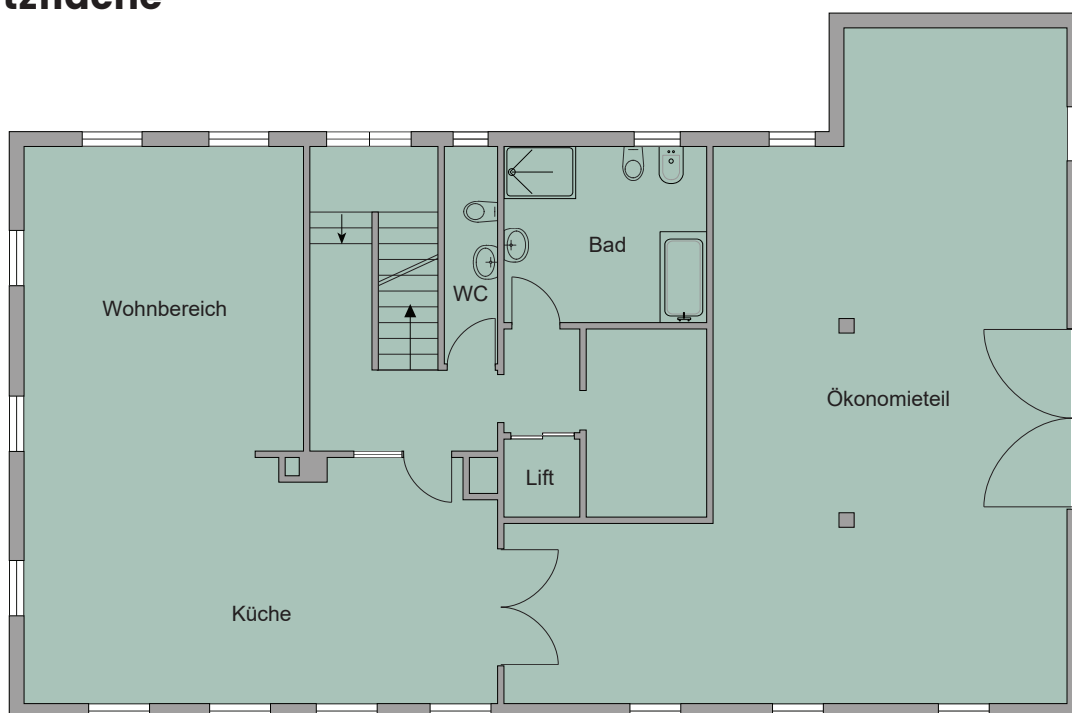
ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche



## 1. OG

ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche

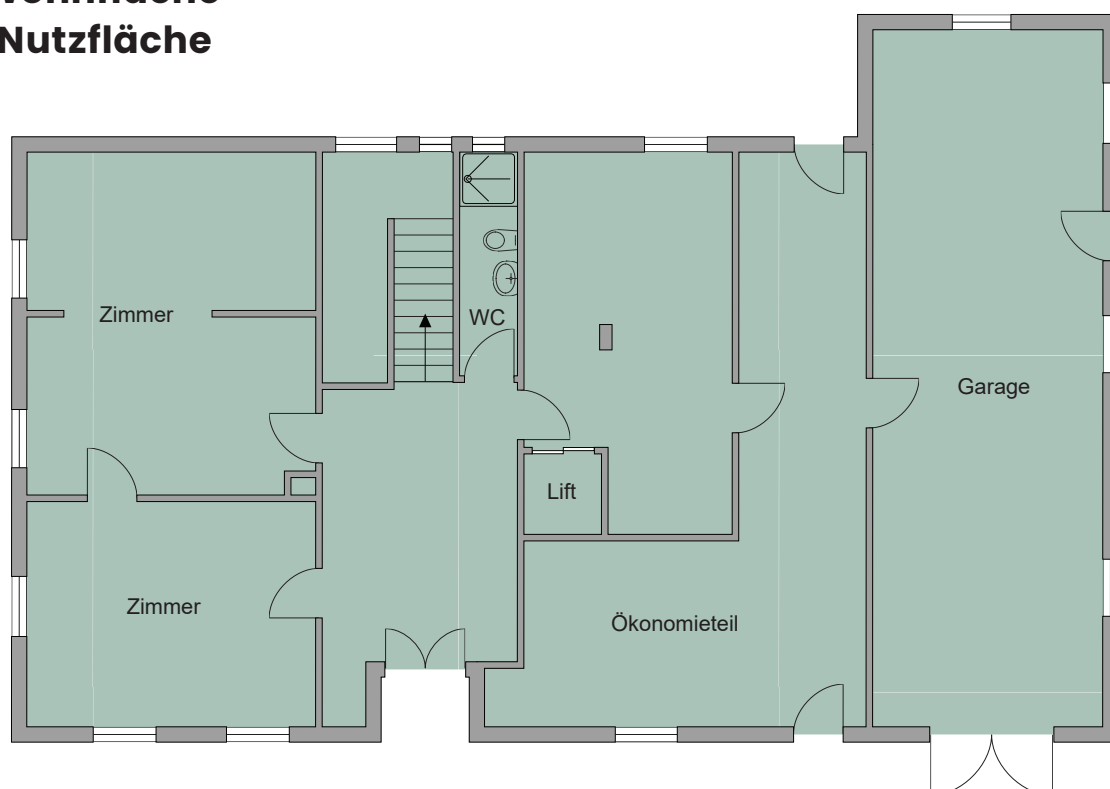


\* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.  
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

## EG

ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 133 m<sup>2</sup> Nutzfläche



\* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.  
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



**NUR BEI UNS**



**KARL – der digitale  
Immobilien Assitent**

# IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



## Allgemeine Angaben

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Objektart                 | ehem. Rathaus                           |
| Baujahr                   | ca. 1930                                |
| Wohnfläche                | ca. 272 m²                              |
| Anzahl Einheiten / Zimmer | 1 / 7 Zimmer                            |
| Geschosse / Etage         | KG, EG, OG, DG                          |
| Grundstücksfläche         | ca. 2.126 m² zzgl. 63 m² Verkehrsfläche |



## Bauart und Bauweise

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Dachform / Eindeckung | Satteldach |
| Bauart                | Massiv     |
| Dämmung               | teilweise  |
| Keller                | Ja         |
| Barrierefreiheit      | Ja         |
| Aufzug                | Ja         |



## Haustechnik

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Heizung                  | Holz-/Pellet-Zentralheizung |
| Lüftung / Klimatisierung | Fenster                     |
| Warmwasser               | Zentral                     |
| Strom- / Wasserleitungen | 2015–2020 erneuert          |
| PV - Anlage              | Nein                        |



## Kommunikation

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Energieeffizienzklasse | Denkmalschutz      |
| Endenergiebedarf       | -                  |
| Endenergieverbrauch    | -                  |
| Baujahr Elektro        | 2015–2020 erneuert |
| Internet / Glasfaser   | Breitbandanschluss |
|                        | -                  |



## Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

|                        |      |
|------------------------|------|
| Miteigentumsanteile    | n.r. |
| Hausgeld mntl.         | n.r. |
| Rücklagenstand aktuell | n.r. |
| IST - Mieteinnahmen    | n.r. |
| SOLL - Mieteinnahmen   | n.r. |
| Leerstand              | n.r. |



## Sanierungszustand

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Letzte Sanierung | 2022/2023           |
| Dach             | teilweise 2015–2020 |
| Fenster          | 2015–2020           |
| Heizung          | 2015–2020           |
| Sanitär          | 2015–2020           |
| Fassade          | 2022/2023           |



## Baurechtliches

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Bebauungsplan   | n.r.      |
| GRZ             | n.r.      |
| GFZ             | n.r.      |
| Denkmalschutz   | Ja        |
| Gebietsart      | n.r.      |
| Dienstbarkeiten | n.r.      |
| Baulasten       | Keine     |
| Flurstück(e)    | 2202/2204 |



## Sonstiges

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Wege- / Überfahrtsrechte | Ja     |
| Frei ab                  | Sofort |
|                          | -      |
|                          | -      |
|                          | -      |

- : Keine Information      n. r. : nicht relevant

# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:

**SPÜRBAR ANDERS**



## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



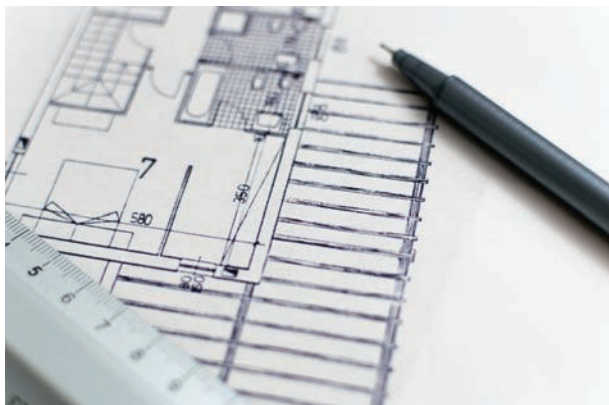
## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



## Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



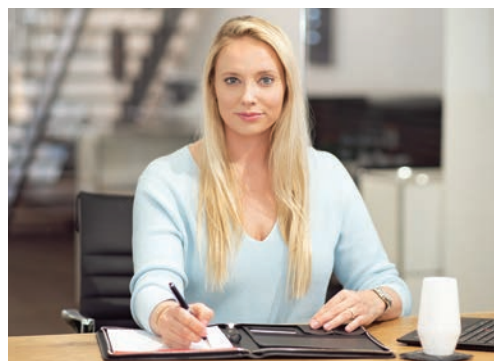
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



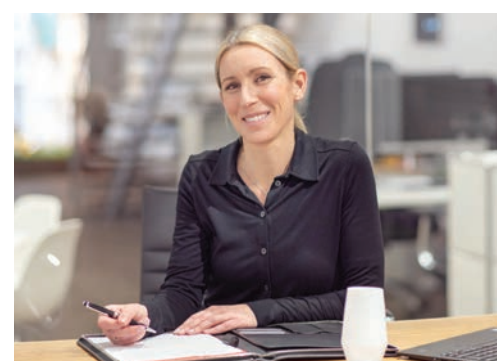
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



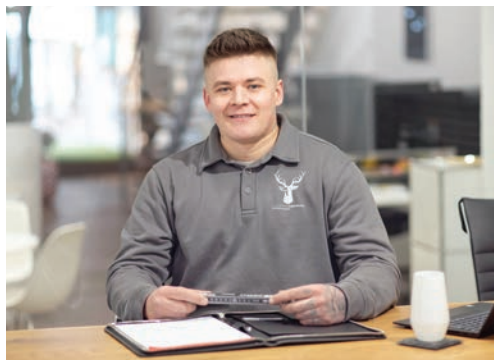
**SARA WICZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



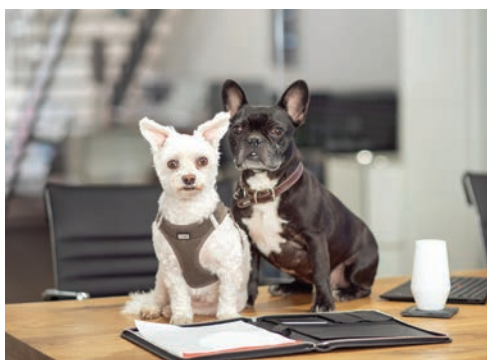
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



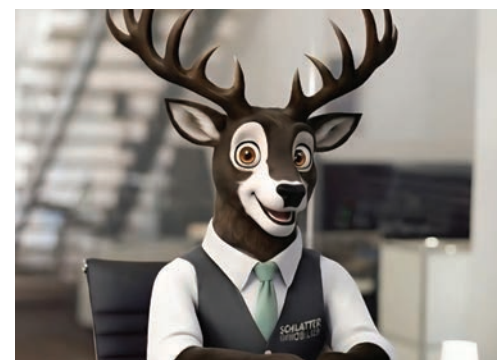
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

