

1-203, PITTORESKES ANWESEN - EDLES, VOLLRESTAURIERTES WOHNHAUS MIT SEMINARHAUS UND PRAXIS BZW. ATELIER-NEBENGEBÄUDE

Verkauft. 0 €



- Lage: F-Elsass nahe Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Pittoreske Immobilie - edles, vollrestauriertes Wohnhaus mit Seminarhaus und Praxis bzw. Atelier-Nebengebäude

Objektbeschreibung Der pittoreske ehemalige Elsässer Fachwerk-Bauernhof wurde umsichtig und mit sehr viel Liebe zum Detail restauriert und ausgebaut (von bekannter TV-Journalistin). Er befindet sich auf einem 2.735 m² großen und uneinsehbaren Grundstück einer elsässischen Gemeinde unweit von Baden-Baden. Ein außergewöhnliches Anwesen. Von vielen Besuchern als „traumhaft“ oder „kleines Paradies“ bezeichnet, steht diese Immobilie vielen Nutzungsmöglichkeiten offen. Aktuell wird die idyllische Immobilie als repräsentatives Wohn-, Praxis-, Galerie- und Seminarhaus genutzt. Insgesamt stehen 325 m² zentralbeheizte Wohnfläche zur Verfügung. Die Zentralheizung ist komplett erneuert und wird mittels einer modernen, CO₂-neutralen Pelletsheizung betrieben. Der Warmwasserkreislauf sowie die Heizungsanlage werden solarthermisch von zwei Vakuum-Röhren-Kollektoren unterstützt. Ein Wohnhaus, eine ausgebaut Scheune und ein Nebengebäude sind in U-Form angeordnet und umschließen dadurch einen harmonischen Innenhof mit einem alten Nussbaum und einem alten elsässischen funktionierenden Brunnen. Der malerische Innenhof und die obere Terrasse sind mit Sandsteinplatten, gekonnt gemischt mit Pflastersteinen, ausgelegt. Die Kernsanierung des über 200 Jahre alten Hofes wurde mit sehr viel Fingerspitzengefühl vorgenommen. Das Fachwerk und die Steinmauern befinden sich in sehr gutem Zustand. Das Gesamtobjekt wurde statisch grundlegend neu berechnet und entsprechend ausgelegt.

Ausstattung/Raumaufteilung Wohnhaus

Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 109 m². Das Untergeschoß besteht aus 3 Kellerräumen. Das Erdgeschoß besteht aus einem einzigen 65 m² großen Raum mit gekacheltem Fußboden und gliedert sich in Wohn-, Küchen- und Essbereich mit Einbauküche, wertvollen Wandkacheln, Holztreppe zum Obergeschoß, offenem Kamin, drei Fenstertüren und zwei großen Fenstern zur oberen Terrasse und Garten. Im Obergeschoss befinden sich ein Gäste-WC und Einbauschränke im Flur, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC (Wände und Boden gefliest) sowie das Schlafzimmer mit Einbauschränken und Holzdielen. Ehemalige Scheune Die ehemalige Scheune ist vollständig ausgebaut. Sie bietet heute 160 m² Wohnfläche mit Holzfußboden und 42 m² Nebenräumen. Das Obergeschoß besteht aus einem einzigen 106 m² großen Salon (Raumhöhe bis 7 Meter), mit auf beiden Stirnseiten verglasten Fachwerkwänden und drei Dachgauben zum Innenhof hin, mit einem Kaminofen und einem eingebauten Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo. Das Obergeschoß ist als Veranstaltungsraum bestens geeignet. Im

Erdgeschoß befinden sich eine 23 m² große Garage, welche auch als Werkraum genutzt werden kann. Zwei Gästezimmer mit 28 bzw. 26,5 m² Raumfläche, jeweils mit Badezimmer, begehbarem Schrankraum und Fenstertüren zum Innenhof. Im Erdgeschoß ist der Heizungsraum mit einer modernen und neuwertigen Pelletsheizung inkl. Pufferspeicher untergebracht, welcher mit zwei Solarwarmwassermodulen auf dem Dach kombiniert ist. Der Pelletsvorratsraum befindet sich ebenfalls im Erdgeschoß. Sein Fassungsvermögen beläuft sich auf ca. 9 Tonnen Holzpellets.

Nebengebäude Das Nebengebäude besteht aus drei Räumen. Einer sogenannten Sommerküche mit offenem Kamin, Spül- und Arbeitstisch. Die gesamte Vorderfront zum Innenhof ist aus einer verglasten Fachwerkwand gefertigt mit je zwei 1,35 Meter breiten Glasschiebetüren. Eine Treppe führt auf eine Galerie im Obergeschoß. Von hieraus gelangt man ebenfalls zum großen Salon im Seminarhaus und zu einem ca. 15 m² großen und hellen Arbeitszimmer mit Dachfenster. Im Erdgeschoß befinden sich links neben der Sommerküche ein drittes Gästezimmer mit ca. 15 m² Raumfläche sowie Fenstertür zum Innenhof und einem Badezimmer nebst Dusche, WC und Lavabo. Alle Zimmer sind mit Zentralheizung, Alarmanlage, Anschlüssen für TV, Telefon sowie Gegensprechanlage inkl. Öffner für die Hoftür versehen. Büro und Seminarraum haben Internetanschluss. Unmittelbar am Nebengebäude befinden sich die Zufahrt zum Grundstück mit breitem Doppel-Holztor und Hoftür, flankiert von Natursteinmauern. Daran schließt sich ein offener Carport an, sowie das Kaminholzlager und Unterstellmöglichkeiten für Gartenaccessoires. Im Anschluß an den Carport reiht sich ein 10 m² großes Gewächshaus. Das uneinsehbare Anwesen ist von pflegeleichtem Grün arrondiert. Die zauberhafte Gartenanlage beeindruckt seine Bewohner und Gäste mit ihrem altem Baumbestand und Sträuchern, großflächigen Terrassen und Rasenflächen für pittoreske Gartenfeste sowie durch einen kleinen Fischteich. Lage Das Anwesen befindet sich nördlich von Strasbourg gelegen. Die Grenzübergänge zu Baden-Baden und Karlsruhe sowie die Nähe zur Großstadt Strasbourg lassen die Immobilie zu einem zentralen Ausgangspunkt für private und geschäftliche Unternehmungen werden. Die infrastrukturelle Anbindung an das deutsche wie auch französische Autobahnnetz ist sehr gut gegeben. Mit dem Baden-Airpark in unmittelbarer Nähe steht Ihnen eine Vielzahl von direkten Flugverbindungen zur Verfügung, wie bspw. täglich Berlin, Hamburg, Wien, Mallorca...



Name	Tobias Weber-Buhre
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965