



Vieles ist möglich!
Wohnen und arbeiten unter einem Dach,
Mehrgenerationenhaus oder
Wohnen mit Freunden!

**Umfangreiche Sanierung und Umbau von 1994 bis 1998 mit
viel Herz und Verstand.**

Objekt: 23DRW
Kaufpreis: € 798.000 VB



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschliesslich auf Informationen, die uns der
Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.



Daten und Fakten im Überblick:

Objektart & Typ	1 Familienhaus (Ausbaureserve für mind. 2 FMH)
Wohneinheiten	1 Einheiten (Ausbaureserve für weitere Einheiten)
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Verkauf
PLZ / Ort	79650 Schopfheim-Wiechs
Adresse	Dinkelbergstr. 62
Wohnfläche	238 m ² (ohne Terrasse)
Nutzfläche	95,67 m ² Haupthaus (ohne Scheune & Stall)
Baujahr	Bauernhaus 1832/ Anbau-Laubengang 1928, Anbau 1958 (Wohnzimmer und Schlafzimmer), Kernsanierung 1994-1998
Bauweise	Massivbauweise und Fachwerk
Grundstück	Gebäude- und Freifläche 1053 m ²
Zustand	Gut (einziehen und wohlfühlen)
Etage	UG, EG, OG, DG
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3 - 4
Anzahl Badezimmer	EG Gäste WC, OG Hauptbad mit Badewanne / Bad mit Dusche & WC
Balkon/Terrasse/Garten	Terrasse ca. 20 m ² , Garten und Wiese
Untergeschoss/Keller	UG mit Naturkeller und 3 Kellerräume, nutzbar z.B. für Sauna, Hobbyraum, Abstellraum, Waschküche usw.
Garage/Stellplätze	3 Stellplätze vor dem Haus
Heizungsart	Gas-Zentralheizung und Holzheizung (in Stube, Küche und Wohnzimmer)
Sonstiges	Ausbaureserve (ehemalige Scheune und zwei zusätzliche Räume im UG) 150 m ² bis 220 m ²
Internet / Kabel	Mindestens ↓ 50 MBit/s ↑ 10 MBit/s https://www.loerrach-landkreis.de/de/Leben-im-Landkreis/Wirtschaft/Breitbandversorgung/Schopfheim
Energieausweis	Bedarfsausweis vom 21.01.2023
Endenergieverbrauch	160,12 kWh/(m ² *a) Entspricht E
Kaufpreis	VB 798.000 €
Maklerprovision	2,38 % (inkl. MwSt.)
Verfügbar ab	sofort



Zusätzliche Informationen

Wir weisen darauf hin, dass diese Immobilie **nicht** im Bieterverfahren angeboten wird. Gleichwohl ist es aufgrund der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt möglich, dass höhere Gebote durch Kaufinteressenten abgegeben werden. Wir sind verpflichtet, diese Angebote an die Eigentümer weiterzuleiten. Dies gilt auch für Angebote, die unter dem angebotenen Verkaufspreis laut Exposé liegen.

Bitte beachten Sie, dass folgende Nebenkosten anfallen:

- Grunderwerbssteuer 5 %.
- Notar ca. 2 %
- Maklerprovision 2,38 %

Somit fallen für das Objekt insgesamt ca. 9,38 % Nebenkosten an.

Beispiel:

Grunderwerbssteuer 39.900 €

Notar ca. 15.960 €

Maklerprovision 18.922,40 €

=====

Total 74.852,40 €

Kaufpreis + Nebenkosten = 872.852,40 €

Kostenlose und unverbindliche Finanzierungsberatung und Bankbestätigung über unsere Kooperationspartner:

Frau Beate Richert (Lörrach)

Telefon: **+49 (0) 7621 9139252**

Mail: **Beate.Richert@dvaq.de**

Herr Markus Gorschlüter (Heitersheim)

Telefon: **+49 (0) 7634 55330 85**

Mail: **info@finanz-mal-anders.de**

Link zum Finanzierungsrechner:

<https://www.finanz-mal-anders.de/>

**Sie suchen einen zuverlässigen und guten Handwerksbetrieb?
Sprechen Sie uns an, wir sind sehr gut vernetzt.**



Lage

Das Dorf Wiechs liegt im Südschwarzwald und ist ein Ortsteil der Stadt Schopfheim. Es zählt rund 1.500 Einwohner und liegt am Nordhang des Dinkelbergs.

Wiechs wurde erstmals im Jahr 807 als «Wechsa» urkundlich erwähnt, was im Keltischen «kaltes Wasser» bedeutet. Im 14. Jahrhundert gehörte es zum Besitz und Einflußbereich des Klosters St. Blasien, wurde 1809 zur selbständigen Gemeinde und gehört seit 1975 zur lebenswerten und zukunftsorientierten Markgrafenstadt Schopfheim.



Schopfheim, mit insgesamt ca. 20.000 Einwohnern, liegt zwischen Schwarzwald und Dinkelberg im Tal des Flusses Wiese, der am Feldberg entspringt. Das kleine Städtchen verfügt über kulturelle, soziale, sportliche und musikalische Angebote in allen Richtungen. Die Landschaft des Schwarzwaldes, die weit verbreiteten Ortsteile und die historische Altstadt macht Schopfheim zu einer lebenswerten Einheit, die einem das Leben näherbringt.

In etwa 5 Gehminuten gibt es einen Hofladen, der fast alles für den täglichen Bedarf im Angebot hat. Vom selbstgebackenen Bauernbrot und verschiedenen anderen Backwaren, über regionale Obst, Gemüse, Käse, Fleisch- und Wurstwaren, sowie netten Geschenkideen ist hier alles zu haben. Falls beim Großeinkauf in Schopfheim etwas vergessen wurde, steht zusätzlich ein 24h Verkaufsautomat mit einer schönen Produktauswahl zur Verfügung. Außerdem ist in Wiechs der Demeter Hof-Dinkelberg angesiedelt, der Ihnen frisches Gemüse, Obst und andere Lebensmittel aus kontrolliert ökologischer Produktion direkt nach Hause liefert.

Die Behördenwege in Schopfheim sind kurz und es ist eine Stadt zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen, die alles bietet was man sich wünscht.

- Kindergarten (Wiechs), Grundschule (Wiechs), Gemeinschaftsschule, Gymnasium
- Förderschule, Berufsschule, Volkshochschule, Private Schule
- Senioren- und Pflegeheime
- Kreiskrankenhaus Schopfheim
- Ärztehaus, Allgemeinärzte, Tierarzt
- Verkehrsanbindung vom S- Bahnhof «Schopfheim-Schlattholz»:
 - Grenzüberschreitende Regio-S-Bahn in Richtung Basel (20 min.) bzw. Zell (17 min.) im 30 min.-Takt
 - Basel Bad. Bahnhof, mit dem Auto ca. 35 min.
 - Flughafen Basel-Mulhouse, mit dem Auto ca. 45 min.
- Stadthalle Schopfheim und St. Agathen-Kirche Fahrnau mit kulturellen Veranstaltungen
- Schwimmbad, Sportplatz, Golfanlage, Hundesportplätze, Reitanlagen uvm.



Beschreibung

Das Haus wurde im Jahre 1832 erbaut und ist in Teilen noch in seinem Ursprung erhalten, was seinen speziellen Charme ausmacht. Durch einen 1954 durchgeführten Anbau und die Sanierung des Wohnhauses von 1994 bis 1998 sind die Räumlichkeiten (ca. 116 m² Wohnfläche) in gutem Zustand und bieten durch diverse Ausbaureserven verschiedene Möglichkeiten der Nutzung, sodass der Phantasie keine Grenzen gesetzt sind (Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint, Mehrgenerationenhaus, Wohnen mit Freunden ...).

Sie betreten das Haus von der Dinkelbergstraße aus und stehen direkt in einem großen Vorraum, der sich perfekt als Garderobe anbietet. Durch den weitläufigen Flur gelangen Sie in ein großes Zimmer (35 m²), was mit seinem schönen Kaminofen bisher als Wohnzimmer genutzt wurde, sich aber durchaus auch als Gemeinschaftsraum gestalten ließe. Auf der selben Ebene sind über den ehemaligen Laubengang das Esszimmer, die Küche und ein Gäste-WC erreichbar. Highlight ist hier der originale Kachelofen mit zugehöriger Sitzbank. Geheizt wird er von der Küche aus und dieses Feuer bietet gleichzeitig die Möglichkeit selber Brot zu backen und das ganze Haus zu heizen (zusätzlich zur Gasheizung).

Über die ursprüngliche, gut erhaltene Holzterrappe des ehemaligen Laubengangs geht es ins OG. Dort erwarten Sie die Räume, die als Elternschlaf- und Kinderzimmer (mit einem Durchgangszimmer) genutzt wurden, die aber durchaus auch als Einzel- oder Doppelzimmer bewohnt werden können. Außerdem befinden sich hier ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC und ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluß. Hier, wie auch im EG, wurden italienische Fliesen verlegt, die dem Ganzen einen mediterranen Charme verleihen.

Die Gastherme ist im DG installiert, welches zwar nicht ausgebaut ist, aber zusätzlichen Stauraum bietet.

Naturkeller, Kellerraum und Zugang zum Innenhof und dem Garten sind ebenfalls über eine Treppe im ehemaligen Laubengang zu erreichen. Der Naturkeller bietet sich zur Lagerung von Lebensmitteln (Äpfel, Kartoffeln ...) an, kann aber aufgrund seiner Größe durchaus auch zusätzlich beispielsweise als Werkstatt genutzt werden.

Im – vor Blicken geschützten – Innenhof kann man die Seele baumeln lassen und den unverbaubaren Blick über die Dächer von Wiechs bis zum Belchen genießen. Das angrenzende Wiesengrundstück bietet die Möglichkeit für Gemüsebeete, die Haltung von eigenen Hühnern oder für einen Kinderspielplatz, lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf.

Als Ausbaureserve stehen der an das Wohnhaus angrenzende Schopf, der ehemalige Stall und die beiden Räume im Innenhof (Strom ist verlegt) zur Verfügung. Vom Wohnzimmer aus ist der Zugang zum Innenhof über eine Außentreppe vorbereitet und muß nur noch umgesetzt werden.

Wer das Besondere sucht und über kreative Ideen verfügt, kann sich hier verwirklichen und seinen Traum leben.



Eine Besichtigung kann jederzeit nach vorheriger Terminabsprache über uns vereinbart werden.
Die Eigentümer/Verkäufer wünschen ausdrücklich nicht, dass eigenständig Kontakt mit Ihnen aufgenommen wird. Wenden Sie sich bei Interesse daher bitte direkt an unser Unternehmen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.

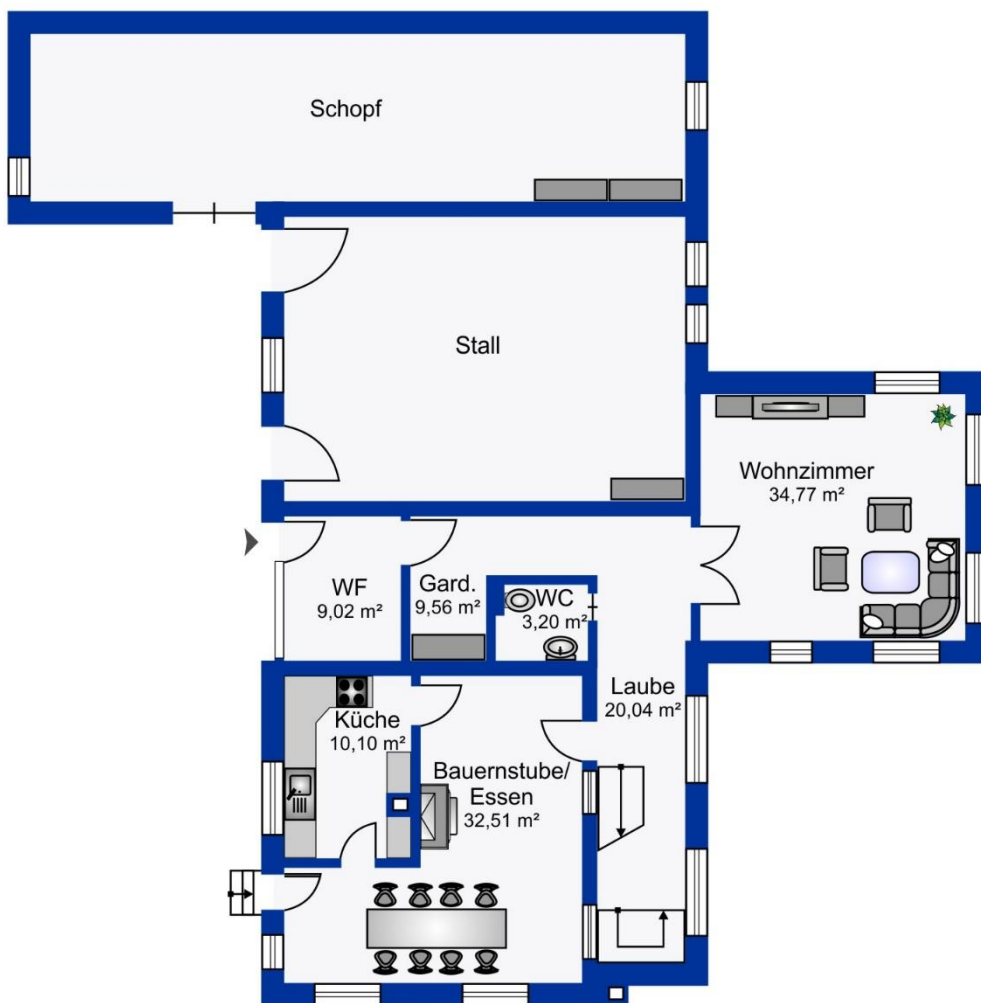
Kontakt: Ilka Kuenzer ☎ 07626-972 6338



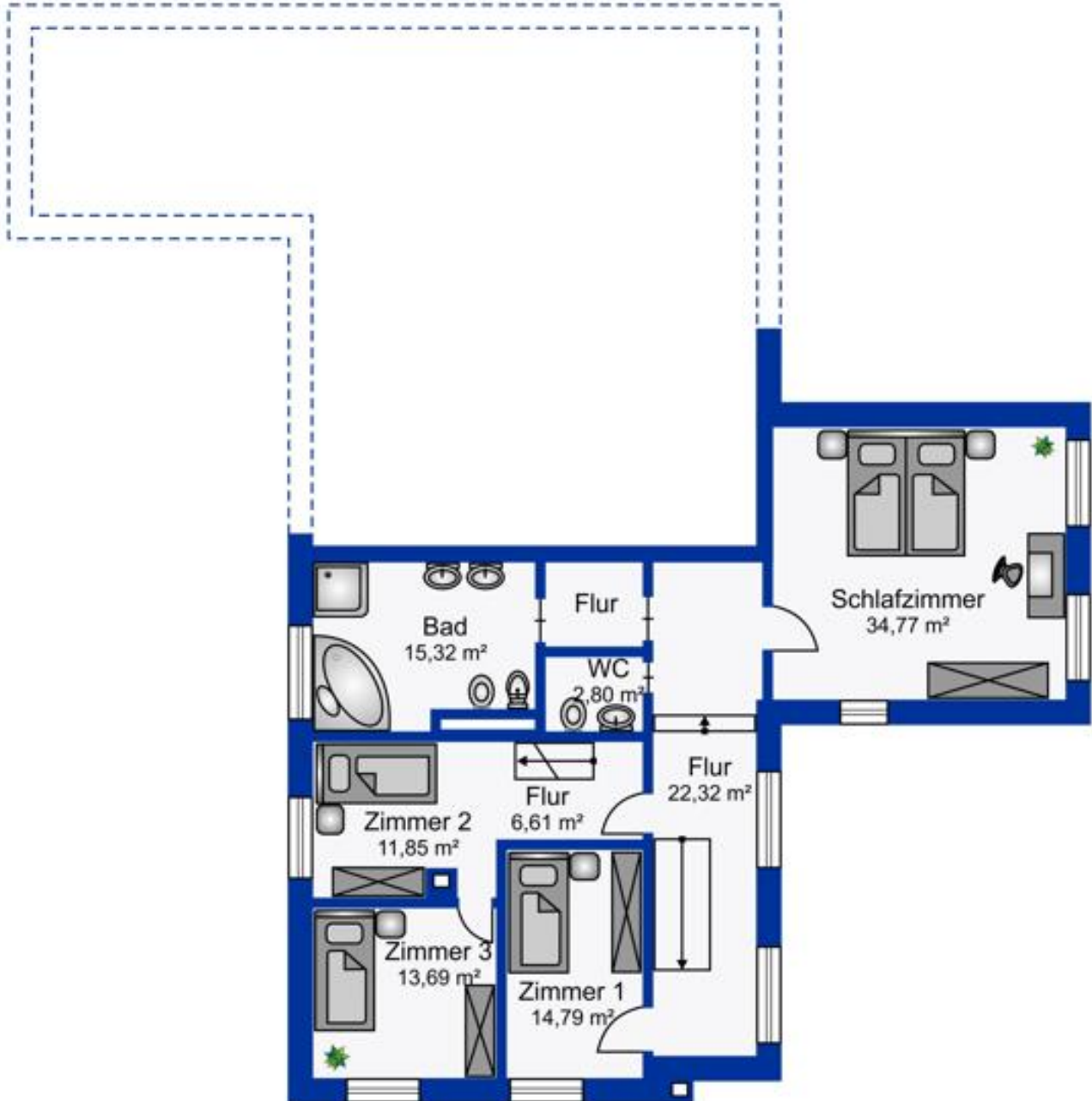


Grundriss:

EG



OG





Flächenübersicht Original Architekt:

Wohnflächenberechnung

nach DIN 277

EG

Eingang + Windfang $3,34 \times 2,70 = 9,02 \text{ qm}$

Garderobe + Flur $2,90 \times 2,00 = 5,80 \text{ qm}$
 $1,50 \times 2,50 = 3,75 \text{ qm}$ 9,55 qm

Laube $2,10 \times 9,10 = 19,11 \text{ qm}$
 $0,30 \times 3,10 = 0,93 \text{ qm}$ 20,04 qm

Wohnzimmer $6,10 \times 5,70 = 34,77 \text{ qm}$

Bauernstube + Essplatz $6,75 \times 3,62 = 24,52 \text{ qm}$
 $2,69 \times 3,00 = 8,07 \text{ qm}$ 32,51 qm

Küche $3,95 \times 2,62 = 10,35 \text{ qm}$
 abzgl Kamin $0,50 \times 0,50 = 0,25 \text{ qm}$ 10,10 qm

Gesamtwohnfläche im EG 115,99 qm

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschliesslich auf Informationen die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.



Wohnflächenberechnung DIN 277

1 OG

Bad	$3,26 \times 4,70 =$	15,32 qm
<hr/>		
W C	$2,00 \times 1,40 =$	2,80 qm
<hr/>		
Flur	$2,08 \times 10,40$ $0,23 \times 3,00 =$	22,32 qm
<hr/>		
Schlafzimmer	$6,10 \times 5,70 =$	34,77 qm
<hr/>		
Zimmer 1	$4,85 \times 3,05 =$	14,79 qm
<hr/>		
Zimmer 2	$3,27 \times 3,70$ abzgl Kamin $0,50 \times 0,50 =$	11,85 qm
<hr/>		
Zimmer 3	$3,70 \times 3,70 =$	13,69 qm
<hr/>		
Flur	$2,06 \times 3,21 =$	6,61 qm
<hr/>		
Gesamtwohnfläche im OG		<u>122,15 qm</u>



**Dinkelbergstr. 62
79650 Schopfheim Wiechs**

**Berechnung des umgebauten
Raumes nach DIN 276**

KG

$$\begin{array}{rcl}
 7,85 \times 3,95 \times 2,40 & = & 74,418 \text{ cbm} \\
 7,50 \times 2,80 \times 2,40 & = & 41,400 \text{ cbm} \\
 6,56 \times 6,13 \times 2,40 & = & 96,510 \text{ cbm} \\
 & & \underline{212,328 \text{ cbm}}
 \end{array}$$

EG + OG + DG

$$\begin{array}{rcl}
 11,46 \times 10,00 \times 5,75 & = & 658,950 \text{ cbm} \\
 11,46 \times 10,00 \times 3,20 & = & 183,360 \text{ cbm} \\
 6,56 \times 6,13 \times 5,15 & = & 207,096 \text{ cbm} \\
 6,56 \times 6,13 \times 3,05 & = & 61,325 \text{ cbm} \\
 6,56 \times 4,00 \times 3,05 & = & 40,016 \text{ cbm} \\
 & & \underline{1,150,747 \text{ cbm}} \\
 & & \underline{212,328 \text{ cbm}} \\
 \text{insgesamt} & & \underline{1.363,075 \text{ cbm}}
 \end{array}$$

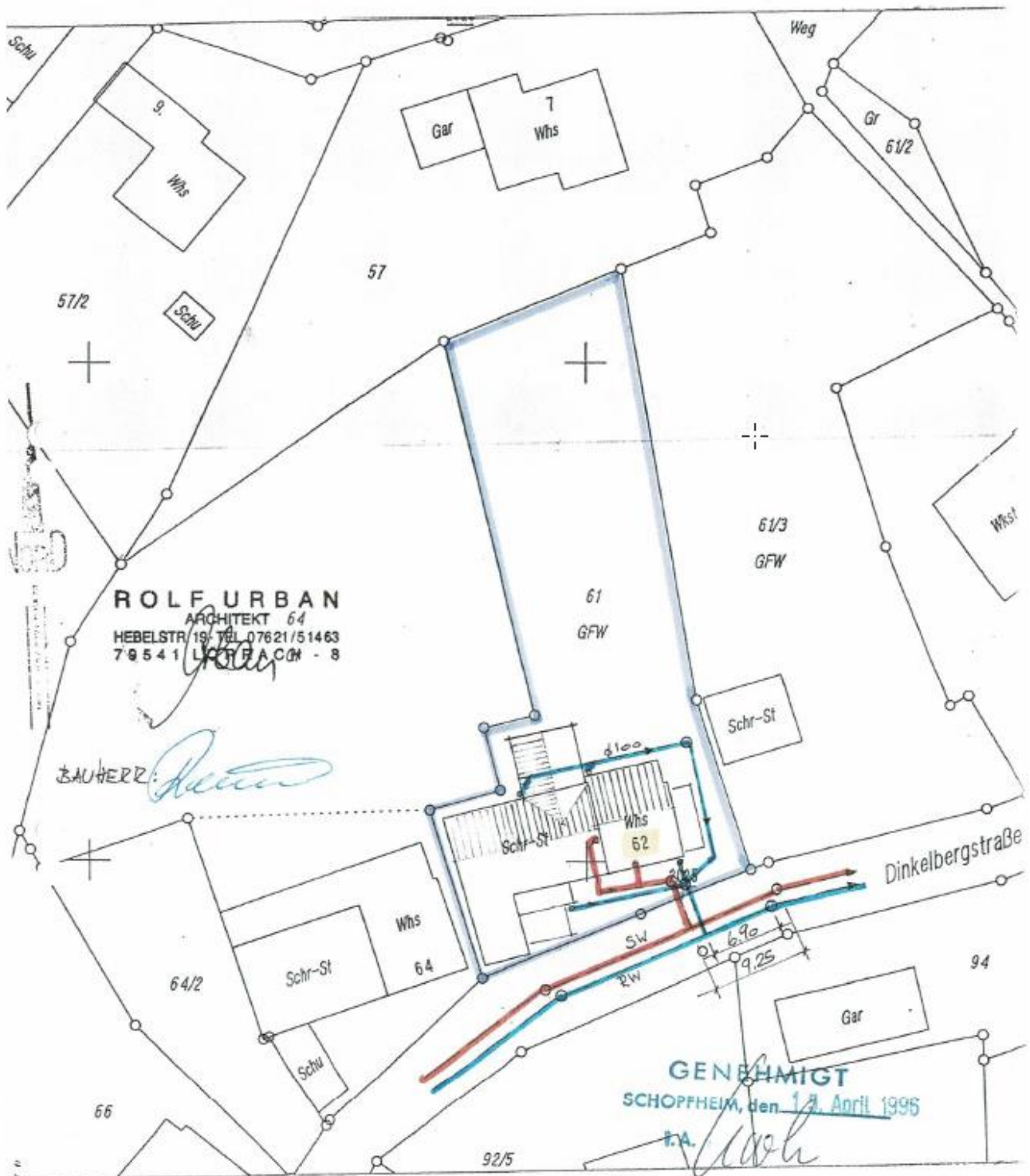
Davon neu ausgebaut :

Gesamtanteil	$3,60 \times 10,00 \times 5,75 =$	207,000 cbm
Wohnteil	$6,56 \times 6,13 \times 5,15 =$	207,096 cbm
Schlafzimmer	$6,56 \times 6,13 \times 5,15 =$	61,325 cbm
	$6,56 \times 4,00 \times 3,05 =$	40,016 cbm
		<u>515,437 cbm</u>
Bestehender Teil renoviert		<u>847,638 cbm</u>
		<u>1.363,075 cbm</u>

Gemarkung

Wiechs

Flurstück Nr. 61



M. = 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abgleich gegenüber dem Grundbuch möglich.

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
gefertigt am 26. Jan. 1996

**STAATL. VERMESSUNGSAMT LÖRRACH
AUSSENSTELLE SCHOPFHEIM**

Foto-Galerie:

Hausansicht
Strasse



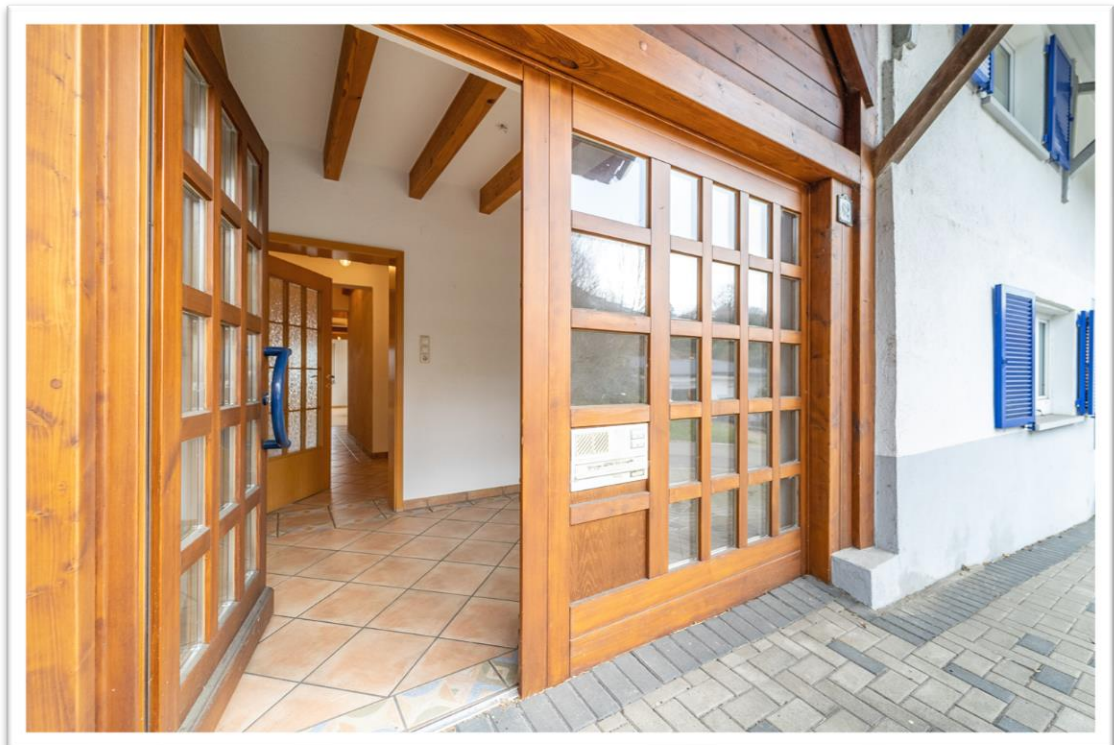
Ausblick bis
zum Belchen



Blick nach
Westen



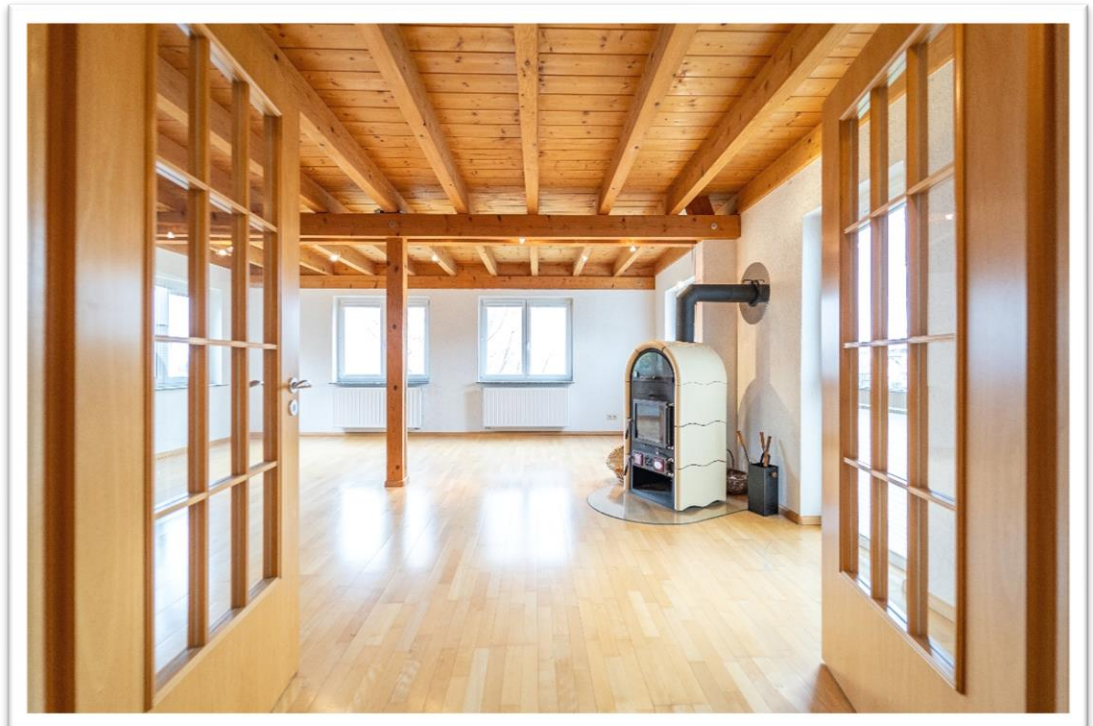
Hauseingang
und
Garderobe



Wohnzimmer mit
Kaminofen



Wohnzimmer
mit Kaminofen



Laubengang
mit Treppe
OG und in
das UG



«Kunscht»
Kachelofen



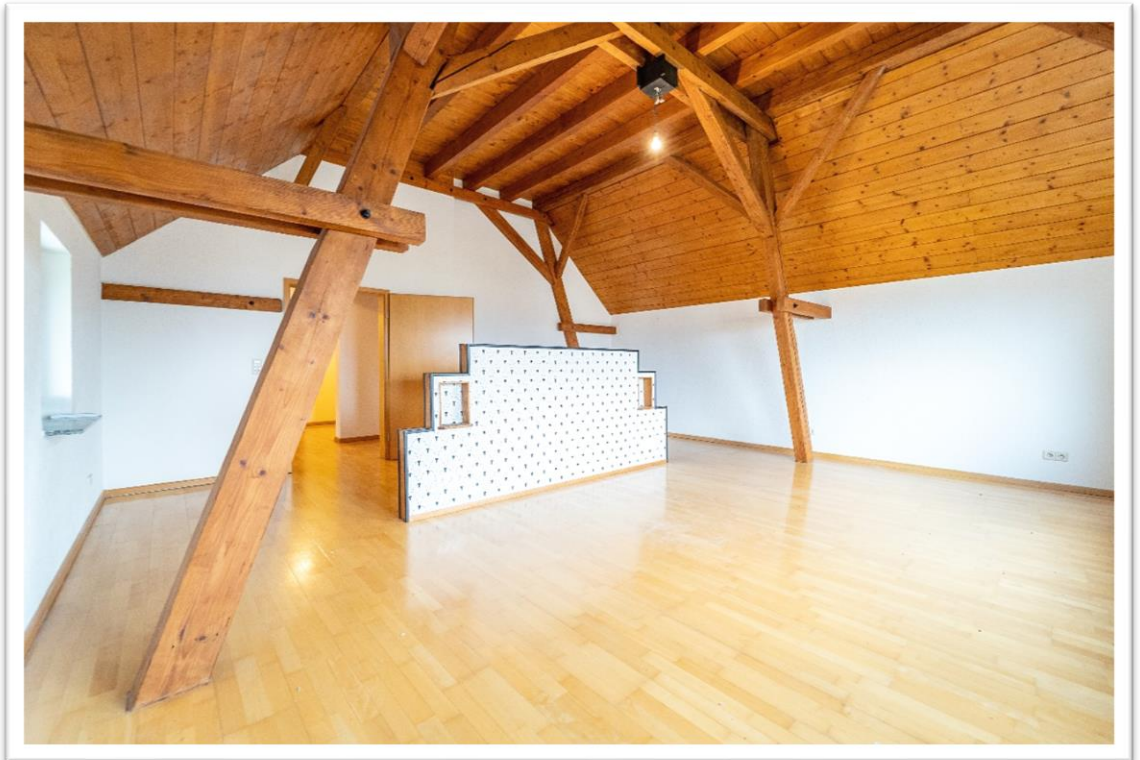
Küche



Bauernstube



Schlafzimmer
OG



Kinderzimmer
OG



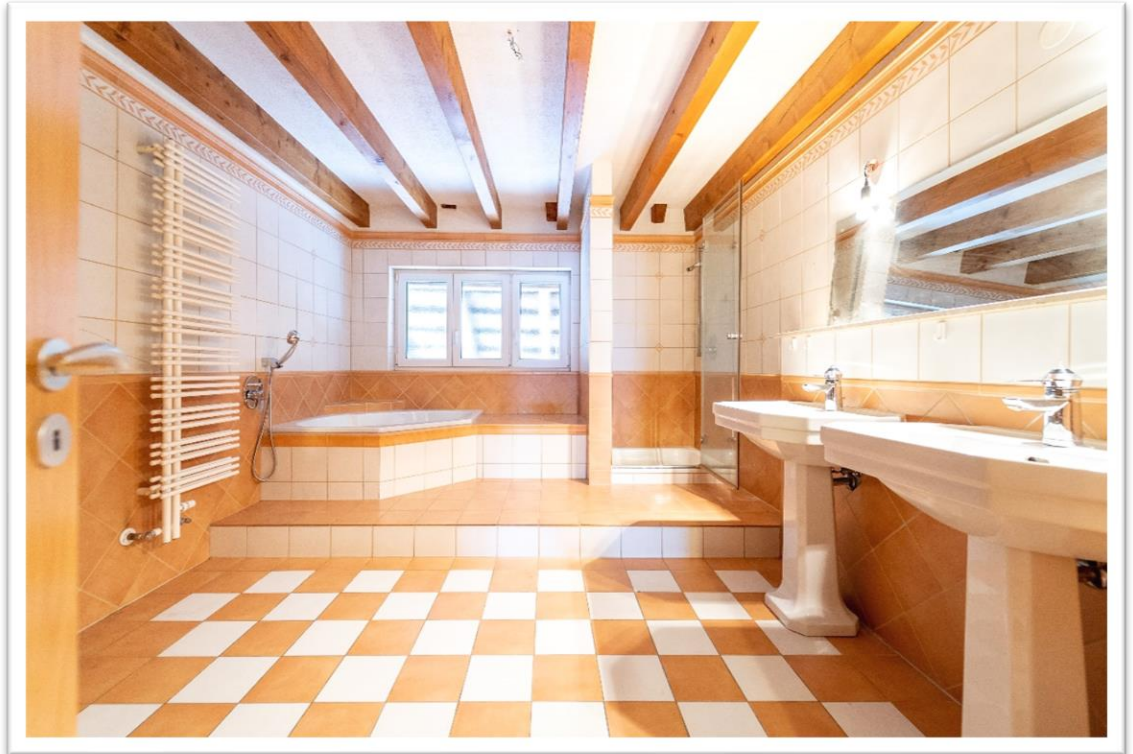
Durchgangszimmer OG und Aufgang zu DG



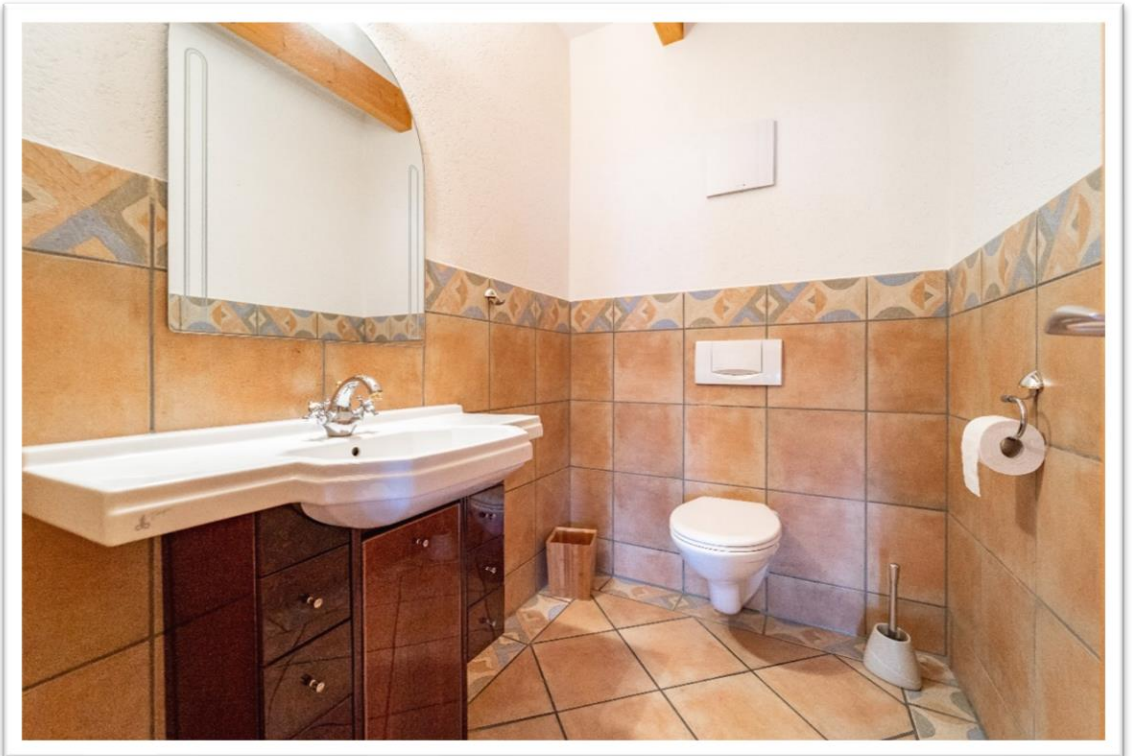
Laubengang OG



Bad OG



Bad OG





Waschraum UG



Erdkeller



Stall/Scheune



Grenzbebauung / alte Bruchsteinmauer

Rechtshinweis: Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.