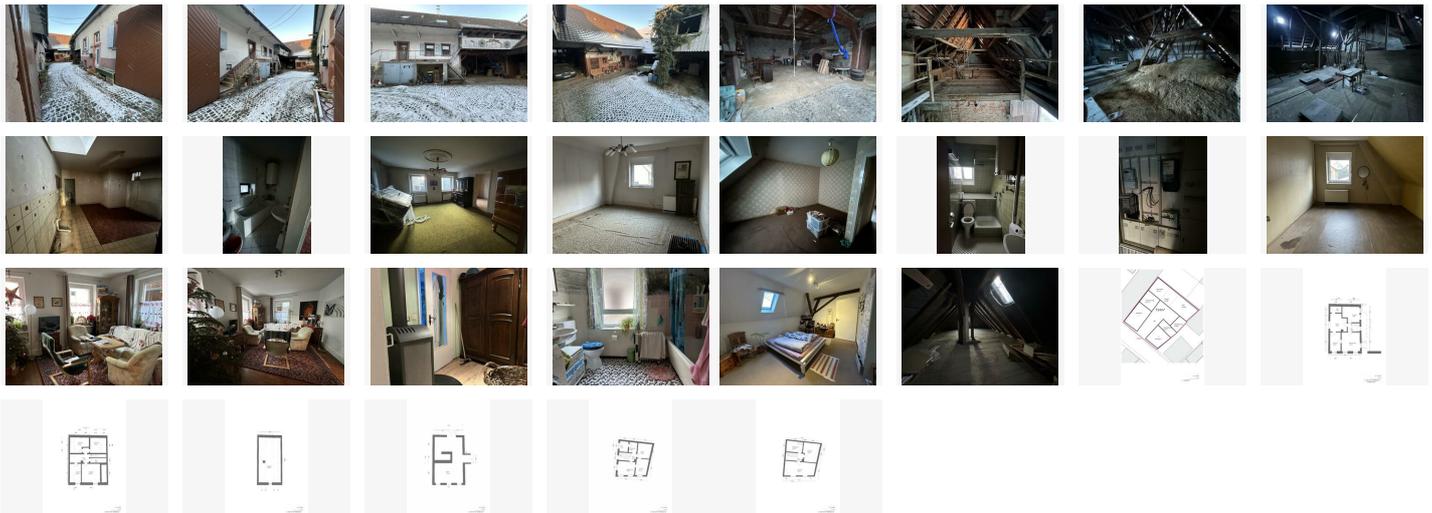


# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/242384>  
Artikelnummer #242384

## Anbieter

**ImmobilienCenter**  
**Kontaktperson:** Ralf Schneider  
**Telefon:** +49 761 2182 1367  
**Fax:** +49 761 2182 1973 Bismarckallee 10, 79098 Freiburg im Breisgau, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 08.02.24

## Preis

**Preis:** 449.000 €  
**Provision:** prov.frei  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €

## Details

**Wohnfläche:** 265,1 (m<sup>2</sup>)

**Grundstücksfläche:** 702 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 10 und mehr

**Anzahl der Bäder:** 2

---

# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Entdecken Sie das Potenzial dieses ehemaligen Winzerhofs. Hier vereinen sich zwei Einfamilienhäuser (Wohnhaus 1 + 2), eine große Scheune, ein traditioneller Winzerkeller, ein ehemaliger Stall und vielseitige Nebenanlagen zu einem harmonischen Ensemble rund um den gemütlichen Innenhof. Dieses Anwesen ist nicht nur typisch für die Bauweise in der Gemeinde Bötzingen, sondern auch prägend für das örtliche Bild. Mit seiner charakteristischen Struktur fügt es sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet eine ideale Kulisse für Familien mit zusätzlichen Vermietungsabsichten, für Generationenwohnen oder als Investment. Die Hofeinfahrt, gekennzeichnet durch einen imposanten Torbogen (Denkmalschutz) mit großzügigem Hoftor, bietet nicht nur Zugang, sondern gewährt auch absolute Privatsphäre, denn dieses Kleinod ist nicht einsehbar. Der Modernisierungsbedarf eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Tauchen Sie ein in die Geschichte dieses einzigartigen Winzerhofs und erkennen Sie das Potenzial für Ihr individuelles Zuhause oder Investment. Nutzen Sie dabei auch die sich aus der städtebaulichen Maßnahme "Sanierungsgebiet Ortskern II/ Oberschaffhausen" bietenden Möglichkeiten. Lassen Sie sich von diesem charmanten, großen Anwesen überzeugen, gerne laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein.

**Lage:** Der ehemalige Winzerhof liegt im nördlichen Teil von Bötzingen, einer dörflichen Gemeinde, die Geschichte und Moderne harmonisch vereint. Bötzingen ist malerisch am Fuß des Kaiserstuhls gelegen und von Weinbergen umgeben.

Besonders erwähnenswert: 2007 wurde Bötzingen als familienfreundlichste Gemeinde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald ausgezeichnet.

Der charmante Ortskern mit historischen Fachwerkhäusern und gepflasterten Gassen ist bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Hier finden Sie gemütliche Cafés, lokale Geschäfte und kulturelle Angebote, die das Dorfleben bereichern.

Bötzingen bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, einem Obst- und Gemüsehändler, Kindergärten, die Wilhelm-August-Lay Schule (Grund-, Werkreal- und Realschule), medizinische Einrichtungen und einen eigenen Bahnhof der S-Bahn – alles bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Die Haltestelle "Bötzingen-Mühle" der S 11 ist nur etwa 300 Meter entfernt und bietet eine gute Anbindung nach Breisach und Freiburg. Der Autobahnanschluss der A5 Freiburg-Mitte ist schnell über die B31a zu erreichen.

Für Familien, die die Natur lieben, gibt es in der malerischen Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erkunden. Die Weinberge laden zur Verkostung regionaler Weine ein und bieten eine atemberaubende Aussicht. An warmen Tagen sorgt das Familienbad für eine willkommene Erfrischung.

Die Nähe zur Universitätsstadt Freiburg (ca. 17 km) und nach Breisach (ca. 13 km) sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung an urbane Annehmlichkeiten, sei es Shopping, Kultur oder Gastronomie.

Erleben Sie das Beste aus traditionellem Dorfleben und modernem Komfort – Bötzingen ist der ideale Ort für Familien, die ein attraktives und freundliches Wohnumfeld suchen.

**Weitere Angaben / Freitext :** Provisionshinweis:

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der

# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €

alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen.

Hinweis: Gesetzliche Austausch- und Nachrüstungsverpflichtungen  
Wer eine Immobilie kauft oder erbt, muss sie so sanieren, dass das Gebäude den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dafür haben Neueigentümer ab Einzug zwei Jahre Zeit.

Oberste Geschossdecken oder Dach dämmen (§ 47 GEG):  
Ist der Dachraum unbewohnt und nicht beheizt, ist eine Dämmung der obersten Geschossdecke nachzurüsten – zumindest dann, wenn diese nicht die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllt. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) darf nicht über 0,24 W/m<sup>2</sup>K liegen.

Heizkessel erneuern (§ 72 GEG):  
Alte Öl- und Gasheizungen müssen nach 30 Jahren Laufzeit ausgetauscht werden. Die Sanierungspflicht gilt für sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel. Niedertemperatur- und Brennwertheizungen sind davon noch ausgenommen.

Warmwasserführende Rohre dämmen (§ 71 GEG):  
Sind Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen nicht gedämmt, muss dies in unbeheizten Räumen wie im Keller nachgeholt werden.

Weitere Informationen finden Sie hier:  
<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-aendert-sich-mit-dem-gebaeudeenergiegesetz-13886>  
**Objektnummer:** 2024 -2035

## Weitere Details & Energie

**Baujahr:** 1736  
**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)  
**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis  
**Bedarf/ Verbrauch:** 368 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))  
**Energieeffizienzklasse:** H  
**Wesentlicher Energieträger:** Holz-Hackschnitzel

# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €

## Ausstattung

### Abstellraum

Individuelle Ausstattungsmerkmale: <BR /> <BR />- Der Torbogen über der Hofeinfahrt steht unter Denkmalschutz.<BR /> <BR />Aufteilung: <BR />Das Wohnhaus 1, errichtet um 1900, besteht aus sechs Zimmern samt Küche, Wohnzimmer, WC und Bad. Die Ausstattung entspricht dem Baujahr, und die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 155,8 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche ca. 109,1 m<sup>2</sup>. Die Beheizung erfolgt dezentral.<BR /><BR />Das Wohnhaus 2 wurde um 1914 erbaut und wurde im Laufe der Jahre leicht renoviert. Es verfügt über drei Zimmer plus Wohnzimmer, Küche, Bad und Abstellraum. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 109,3 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche ca. 71,5 m<sup>2</sup> und ist seit 2017 vermietet. Auch hier erfolgt die Beheizung dezentral.<BR /><BR />Beide Wohnhäuser sind unterkellert und verfügen über ein nicht ausgebauten Dachspitz. Es besteht deutlicher Modernisierungs-/Renovierungsbedarf. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. <BR /> <BR />Die Scheune und Nebenanlagen weisen eine Nutzfläche von ca. 288,5 m<sup>2</sup> auf. <BR /><BR />Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem Flächenplan und in den Grundrissen.<BR /><BR />Der Torbogen über der Hofeinfahrt steht unter Denkmalschutz. <BR /><BR />Energieausweis: <BR />Wohnhaus 1: Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 368,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Strom-Mix, Stückholz, Energieeffizienzklasse H, Baujahr Gebäude lt. EnEV: 1900<BR /><BR />Wohnhaus 2: Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 357,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Strom-Mix, Stückholz, Holzpellets, Energieeffizienzklasse H, Baujahr Gebäude lt. EnEV: 1914

# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €

## Beschreibung

Entdecken Sie das Potenzial dieses ehemaligen Winzerhofs. Hier vereinen sich zwei Einfamilienhäuser (Wohnhaus 1 + 2), eine große Scheune, ein traditioneller Winzerkeller, ein ehemaliger Stall und vielseitige Nebenanlagen zu einem harmonischen Ensemble rund um den gemütlichen Innenhof. Dieses Anwesen ist nicht nur typisch für die Bauweise in der Gemeinde Bötzingen, sondern auch prägend für das örtliche Bild. Mit seiner charakteristischen Struktur fügt es sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet eine ideale Kulisse für Familien mit zusätzlichen Vermietungsabsichten, für Generationenwohnen oder als Investment. Die Hofeinfahrt, gekennzeichnet durch einen imposanten Torbogen (Denkmalschutz) mit großzügigem Hoftor, bietet nicht nur Zugang, sondern gewährt auch absolute Privatsphäre, denn dieses Kleinod ist nicht einsehbar. Der Modernisierungsbedarf eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Tauchen Sie ein in die Geschichte dieses einzigartigen Winzerhofs und erkennen Sie das Potenzial für Ihr individuelles Zuhause oder Investment. Nutzen Sie dabei auch die sich aus der städtebaulichen Maßnahme "Sanierungsgebiet Ortskern II/ Oberschaffhausen" bietenden Möglichkeiten. Lassen Sie sich von diesem charmanten, großen Anwesen überzeugen, gerne laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein.

---

## Objekt Standort

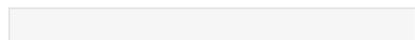
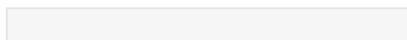
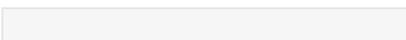
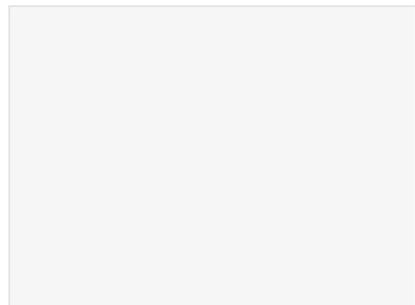
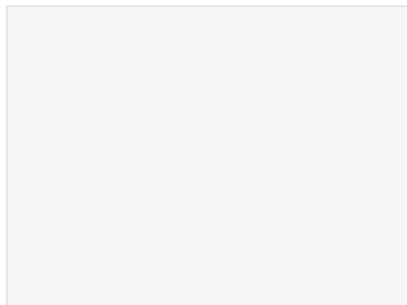
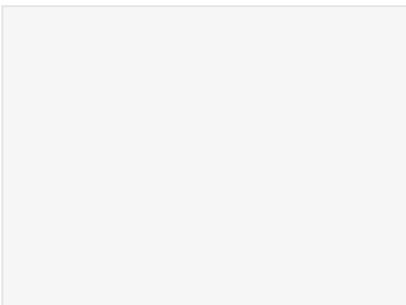
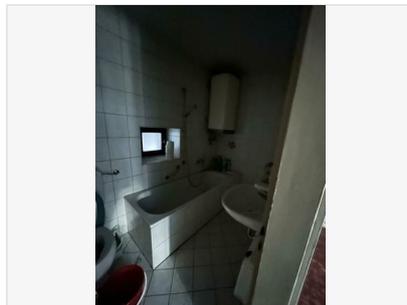
[Bötzingen, Deutschland](#)

---

# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €

## Produktbilder



# Ehemaliger Winzerhof - Charmantes, großes Anwesen

Preis: 449.000 €

