



**Objektnummer 235**

### ***Großes Wohnhaus mit umfangreichen Ausbaureserven + vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Dornstetten***

#### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**390.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.**

<i>Wohnfläche</i>	<i>300,0 m<sup>2</sup></i>
<i>Grundstücksfläche</i>	<i>1.659,0 m<sup>2</sup></i>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<i>10,0</i>
<i>Anzahl Badezimmer</i>	<i>2,0</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1920</i>
<i>Bad</i>	<i>Dusche, Wanne, Fenster</i>
<i>Küche</i>	<i>Einbauküche</i>
<i>Kamin</i>	
<i>Heizungsart</i>	<i>Zentral</i>
<i>Befeuerung</i>	<i>Öl</i>
<i>Stellplatzart</i>	<i>Garage, Außenstellplatz</i>
<i>Gartennutzung</i>	
<i>Unterkellert</i>	<i>Keller</i>
<i>Abstellraum</i>	
<i>Gäste-WC</i>	

### **Energieausweis**

<i>Energieträger</i>	<i>Öl</i>
<i>Geltende EnEV</i>	<i>Liegt bei Besichtigung vor</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Wohngebäude</i>

### **Objektbeschreibung**

### Lage

*Dornstetten im Landkreis Freudenstadt verbindet eine gewachsene Altstadtstruktur mit einer verkehrsgünstigen Anbindung innerhalb der Region. Das Haus befindet sich im Altstadtbereich, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind. In der nahen Umgebung gibt es zudem eine ärztliche Grundversorgung.*

*Trotz der zentralen Position bietet das Grundstück eine ruhige, grüne Umgebung. Das sehr große, hangseitig nach unten verlaufende Grundstück schafft ein weiträumiges Freiflächengefühl. Direkt nebenan befinden sich Schrebergärten, wodurch ein stadtnahes, aber dennoch geschütztes und naturnahes Wohnen möglich ist.*

*Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen im Ort und sind unkompliziert zu erreichen. Für Freizeit und Vereinsleben bietet Dornstetten ein breites Spektrum an Aktivitäten, die für Familien attraktiv sind.*

### Objektbeschreibung

*Wer viel Platz sucht und gleichzeitig langfristige Nutzungsspielräume schätzt, findet hier eine außergewöhnliche Immobilie. Das ehemalige Gasthaus am Stadtberg überzeugt durch seine Größe, die zentrale Lage nahe dem Ortskern von Dornstetten und durch zahlreiche Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude wurde über die Jahre immer wieder renoviert und ist in weiten Teilen bereits bezugsbereit, während umfangreiche Reserveflächen eine schrittweise Weiterentwicklung erlauben.*

*Die derzeit ausgebauten Wohnflächen beträgt rund 300 m<sup>2</sup>. Herzstück ist die frühere, sehr großzügige Gaststube, die heute als Wohnbereich genutzt wird und dem Haus einen offenen, loftartigen Charakter verleiht. Zwei separate Eingänge ermöglichen eine klare Trennung einzelner Bereiche, sodass sich Teile des Hauses auch unabhängig voneinander nutzen oder vermieten lassen.*

*Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großen Wohnbereich eine vergleichsweise neue Küche, ein Bad, ein Waschraum, ein großes Schlafzimmer sowie ein Abstellraum. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt die große Garage mit direktem Hausanschluss. Das Obergeschoss bietet mehrere weitere Zimmer sowie eine erhebliche Ausbaureserve im Bereich der ehemaligen Scheune oberhalb der Garage, die zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche schaffen kann.*

*Das Kellergeschoss eröffnet weitere Optionen: Hier war früher eine Werkstatt untergebracht, mit separaten Zugängen und großzügigen Flächen, die sich weiterhin als Werkstatt nutzen, ausbauen oder auch separat vermieten lassen. Ergänzt wird dieser Bereich durch zwei historische, originale Gewölbekeller, die den besonderen Charakter des Hauses unterstreichen. Im Dachgeschoss*

**stehen zusätzliche, bislang nicht ausgebaute Räume sowie weitere Ausbaureserven zur Verfügung.**

**Das Grundstück umfasst insgesamt rund 1.660 m<sup>2</sup>. Direkt am Haus befindet sich ein Gemüsegarten; hier bestehen Möglichkeiten für einen Anbau oder die Schaffung weiterer Garagen oder Stellplätze. Unterhalb des Hauses gehört ein großes Hanggrundstück dazu, auf dem sich ein weiterer, großzügiger Stellplatz befindet. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Wohnqualität.**

**Technisch ist das Haus gut aufgestellt: Glasfaser liegt in der Straße, ein Kabelanschluss von Vodafone ist im Haus vorhanden und erlaubt – je nach Tarif – hohe Bandbreiten. Für die Straße ist zudem für 2027/2028 der Anschluss an ein Nahwärmenetz geplant.**

**Kurz zusammengefasst:**

**Ein sehr großes, solides Wohnhaus mit rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, umfangreichen Ausbau- und Nutzungsreserven vom Keller bis ins Dachgeschoss, großem Grundstück und flexiblen Vermietungsoptionen. Zentrumsnah in Dornstetten gelegen, bezugsbereit im Bestand und mit viel Raum für individuelle Weiterentwicklung.**

### Ausstattung

*Das Wohnhaus verfügt über eine großzügige Raumstruktur mit insgesamt zehn Zimmern sowie zwei Badezimmern. Im Erdgeschoss wurden Küche und Badezimmer bereits erneuert, der große Wohnraum ist mit einem neueren Holzofen ausgestattet. Die Küche wird durch eine angrenzende Speisekammer ergänzt.*

*Im Obergeschoss stehen weitere Wohnräume sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Bereich mit eigenem Bad, der sich flexibel nutzen lässt.*

*Das Untergeschoss umfasst eine ehemalige Werkstatt mit Tageslicht und separatem Zugang, einen weiteren Hobbyraum sowie zwei historische Gewölbekeller. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung.*

*Zum Gebäude gehören eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus. In der unmittelbaren Umgebung stehen außerdem zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.*

### Sonstiges

*Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.*

*Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.*

*Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.*

*Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.*

*Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!*



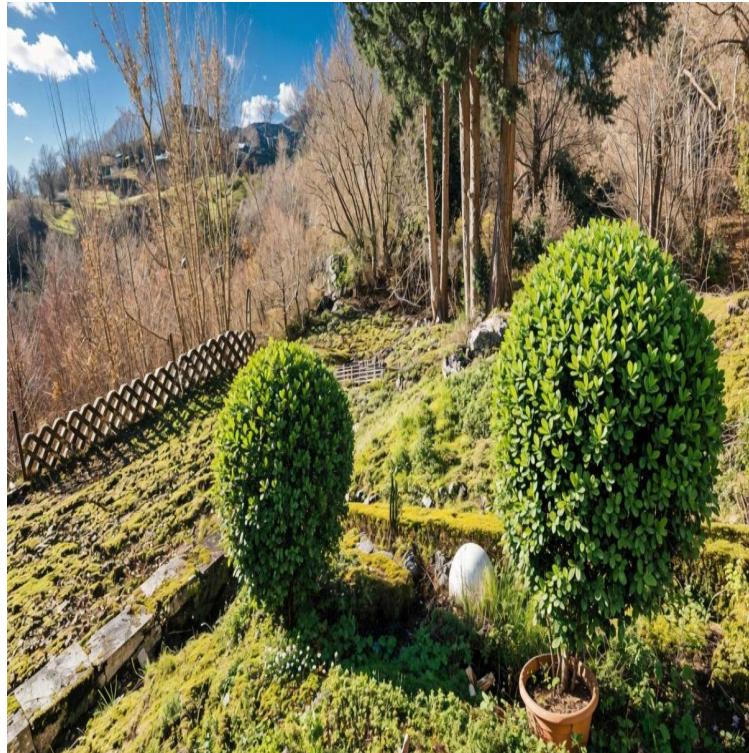
Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt  
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: [info@sueddeutsche-immo.com](mailto:info@sueddeutsche-immo.com)

[Online ansehen](#)



Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt  
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: [info@sueddeutsche-immo.com](mailto:info@sueddeutsche-immo.com)

[Online ansehen](#)

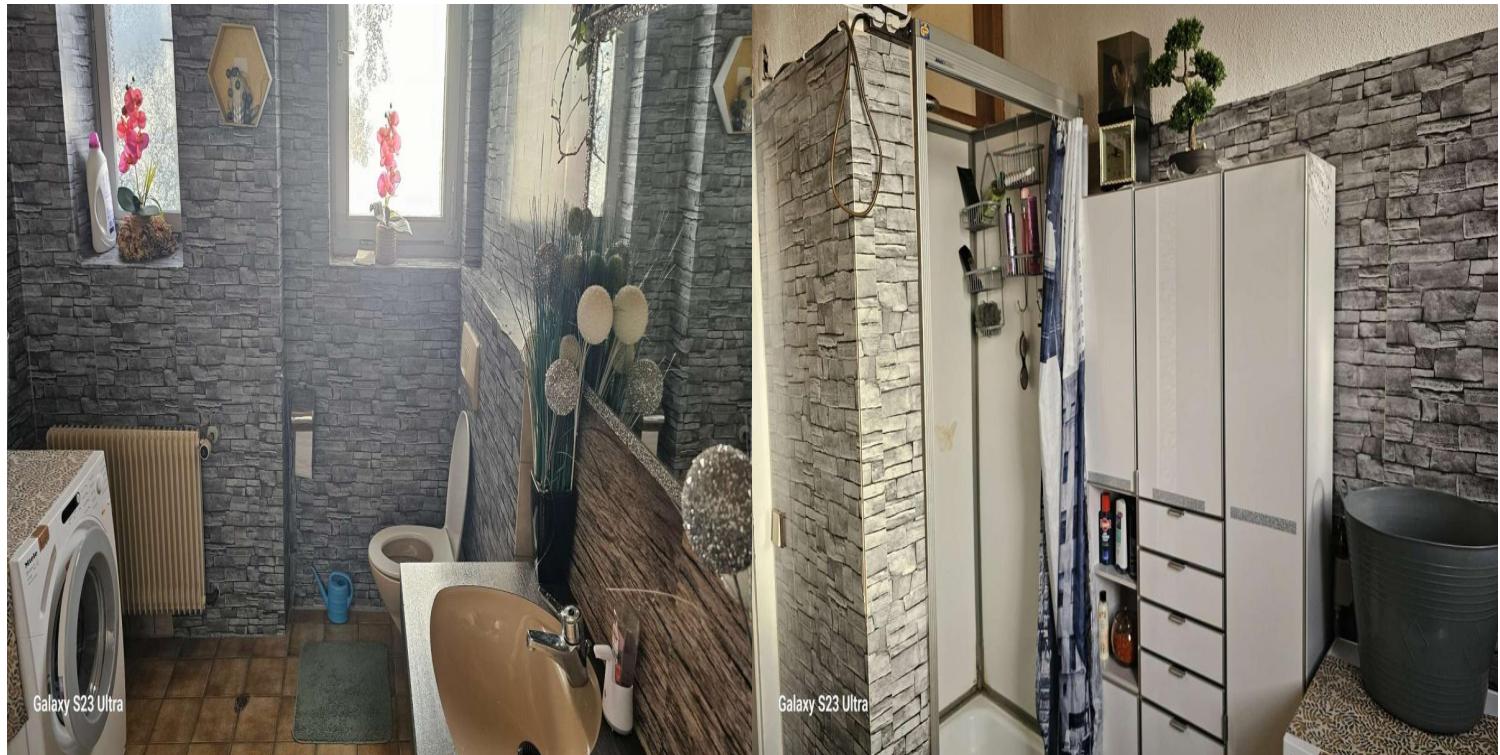


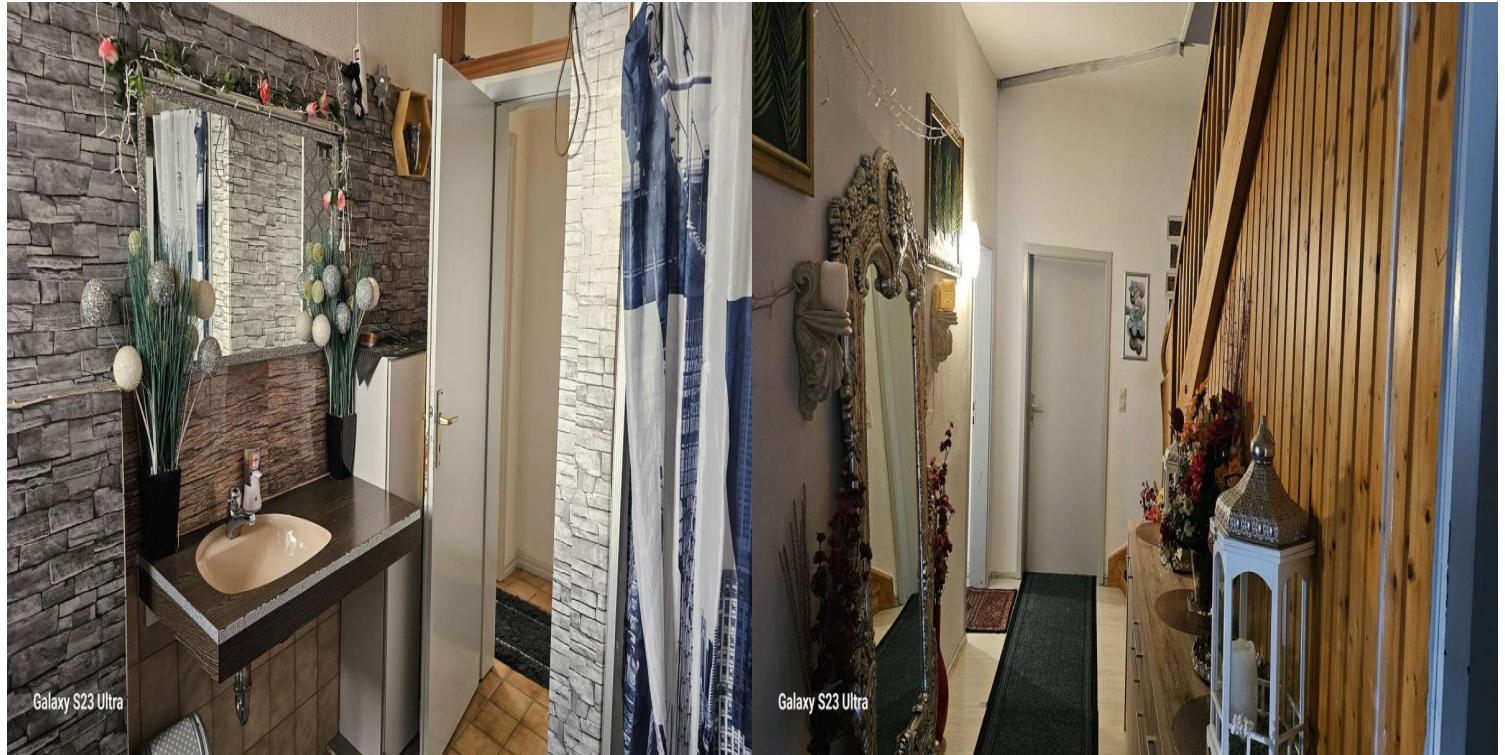


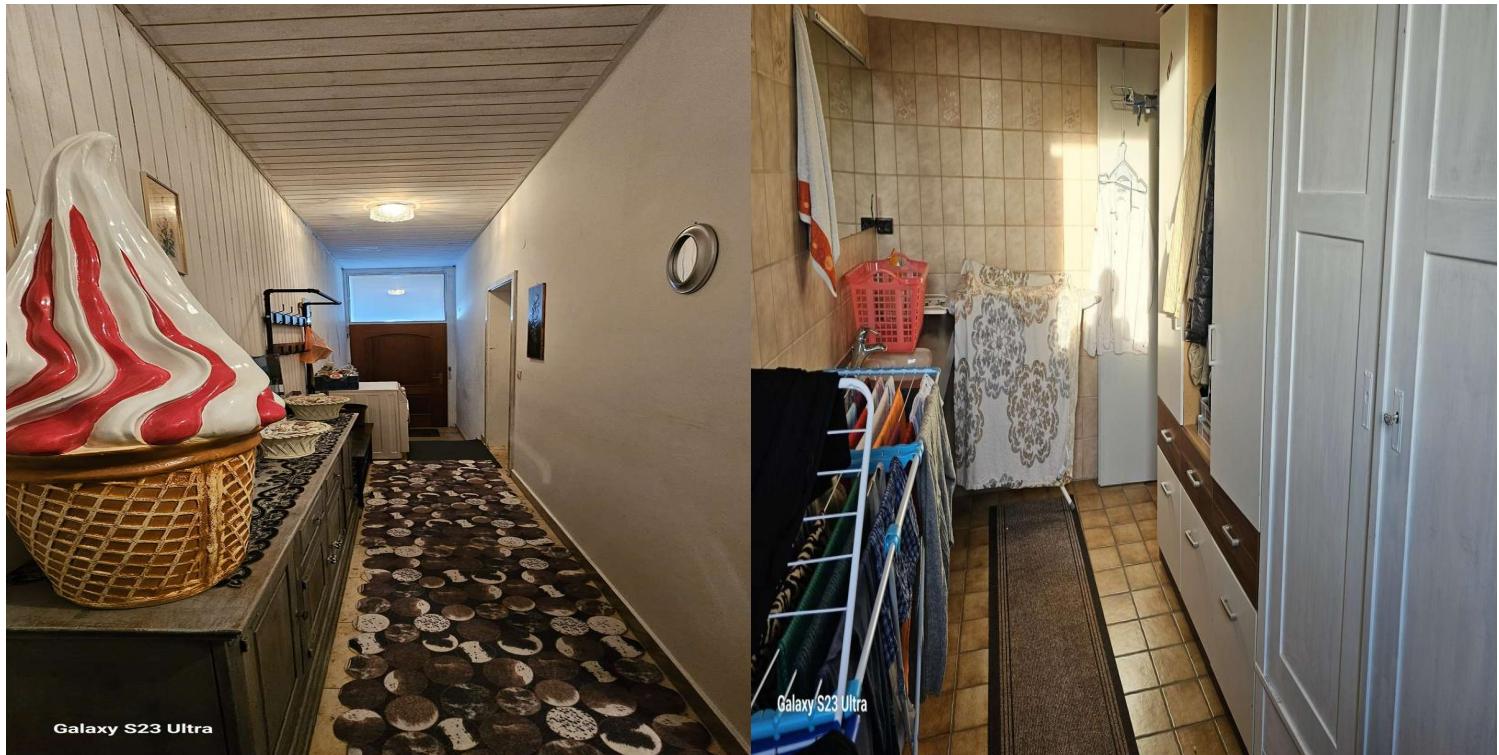
















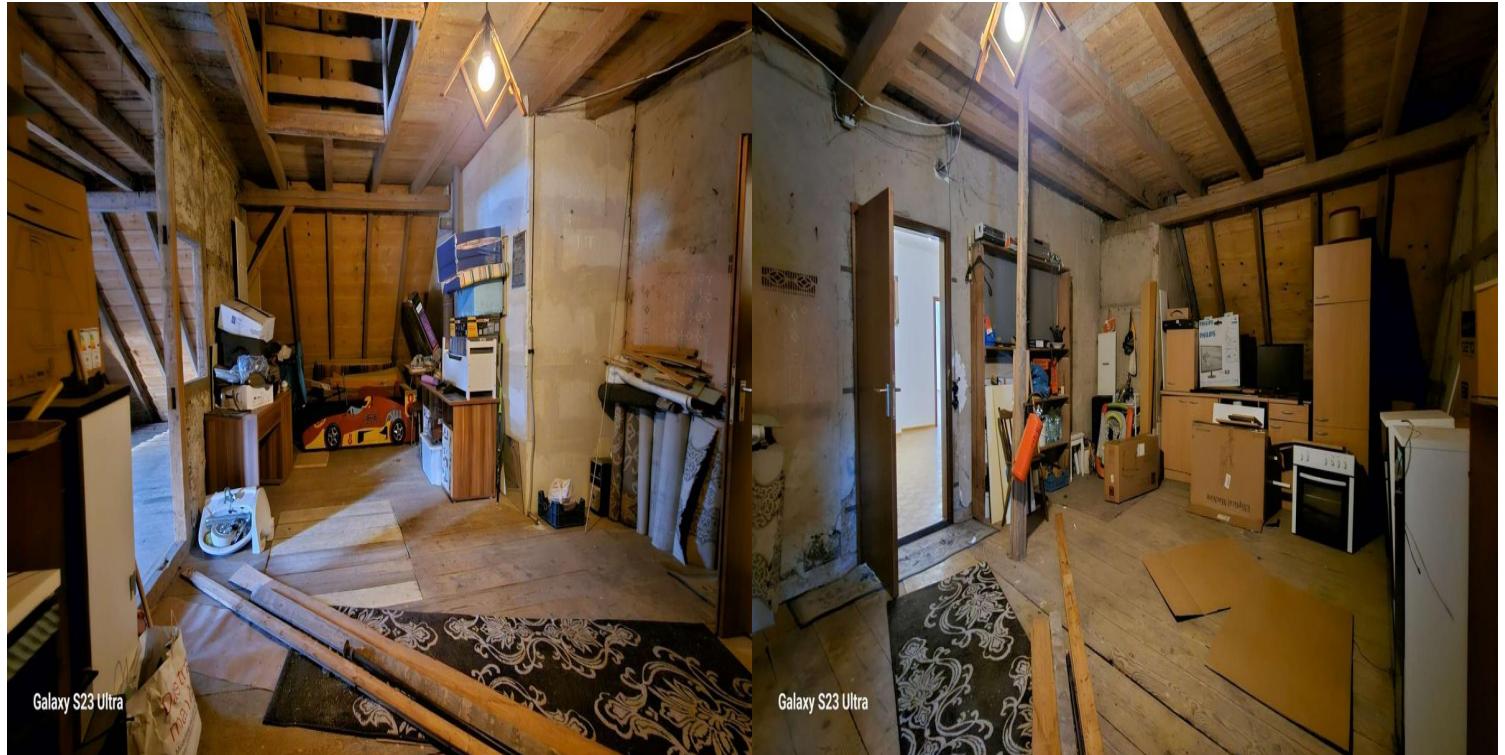
Galaxy S23 Ultra

Galaxy S23 Ultra













Galaxy S23 Ultra

Galaxy S23 Ultra



Galaxy S23 Ultra

Galaxy S23 Ultra

Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt  
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: [info@sueddeutsche-immo.com](mailto:info@sueddeutsche-immo.com)

[Online ansehen](#)



Galaxy S23 Ultra

Galaxy S23 Ultra



