



Objektnummer 225

Schnäppchen mit Substanz: Großes Haus mit vielen Möglichkeiten in Betzweiler

Eckdaten

Kaufpreis
Provision
Courtagehinweis

375.000,00 €
3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.

Wohnfläche	400,0 m²
Grundstücksfläche	2.037,0 m²
Gesamtfläche	594,2 m²
Anzahl Zimmer	16,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	1,0
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2014
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.10.2035
Energiebedarf	243.6
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstellungsdatum	25.10.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Betzweiler, ein Ortsteil der Gemeinde Loßburg im Landkreis Freudenstadt im nördlichen Schwarzwald, ist geprägt von einer gewachsenen Dorfgemeinschaft und einem aktiven Vereinsleben. Für ein Objekt mit viel Wohnfläche bietet der Standort eine ruhige und zugleich alltagstaugliche Umgebung.

Im Ort selbst sind grundlegende Einrichtungen vorhanden. Dazu zählen eine Tankstelle mit integriertem Hofmarkt für den täglichen Bedarf sowie eine ärztliche Grundversorgung. Auch Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort angesiedelt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Supermärkte befinden sich im nahegelegenen Dornhan und im Hauptort Loßburg und sind jeweils in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busverbindungen in Richtung Loßburg, Dornhan und Freudenstadt gegeben. Dadurch bleibt der Standort auch ohne eigenes Fahrzeug gut nutzbar.

Die Lage innerhalb des Ortes ist ruhig, ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Gleichzeitig bietet die Umgebung ausreichend Wohnqualität für Eigennutzer oder mehrere Parteien. Durch die gewachsene Dorfstruktur und das aktive Vereinsleben bestehen zudem weiterhin gute Voraussetzungen für eine gastronomische Nutzung, insbesondere im Hinblick auf Stammgäste und Veranstaltungen im Ort.

In Verbindung mit der vorhandenen Gebäudestruktur eignet sich das Objekt somit sowohl für Käufer, die großzügigen Wohnraum suchen, als auch für Interessenten, die die bestehende Gewerbefläche im Erdgeschoss wieder aktivieren oder mit einer Wohnnutzung kombinieren möchten.

Zusammengefasst bietet Betzweiler eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit funktionierender Grundversorgung und kurzen Wegen zu den umliegenden Zentren – mit zusätzlicher Eignung für eine erneute gastronomische Nutzung.

Objektbeschreibung

Viel Platz, viele Möglichkeiten und ein Preis, der Raum für eigene Ideen lässt: In Loßburg-Betzweiler steht dieses großzügige Anwesen mit ehemaliger Gaststätte und umfangreichem Wohnbereich zum Verkauf.

Im Erdgeschoss befindet sich die vollständig eingerichtete Gaststätte mit Gastraum, Thekenbereich, Küche sowie einem separaten Nebenraum. Der Betrieb ist aktuell eingestellt, die vorhandene Ausstattung ist jedoch weiterhin vorhanden. Damit bestehen mehrere Optionen: eine Wiedereröffnung der Gastronomie, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder auch eine Umnutzung der Flächen zu weiterem Wohnraum – je nach Konzept und Bedarf.

Die oberen Geschosse bieten bereits jetzt viel Wohnfläche. Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit Küche neueren Datums, die sich gut zur Eigennutzung oder für Mitarbeiter eignet. Darüber hinaus stehen im Dachgeschoss weitere Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise für zusätzliche Wohnbereiche oder eine Nutzung als Gästezimmer anbieten.

Ergänzt wird das Gebäude durch ein großes Grundstück mit Gartenhütte und Stellplätzen direkt vor dem Haus. Ein zusätzliches Hanggrundstück erweitert die Fläche und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Garagen sind ebenfalls vorhanden.

Das Objekt richtet sich insbesondere an Käufer, die viel Platz benötigen und bereit sind, bestehende Strukturen an die eigenen Vorstellungen anzupassen – sei es für großzügiges Wohnen, mehrere Einheiten oder die Kombination von Wohnen und Gewerbe.

Zusammengefasst bietet sich hier ein Anwesen mit umfangreicher Fläche, bestehender Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und viel Wohnraum in den Obergeschossen, das zu einem attraktiven Preis eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich die ehemalige Gaststätte mit Gastraum, Thekenbereich, separatem Nebenraum sowie einer Gastronomieküche. Die Flächen sind vollständig vorhanden und bieten eine gute Grundlage für eine erneute Nutzung oder eine Umgestaltung zu weiterem Wohnraum. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch entsprechende Nebenräume sowie sanitäre Anlagen für Gäste und Personal.

Im ersten Obergeschoss steht eine großzügige Wohneinheit mit Küche, Bad, Waschraum und insgesamt acht Zimmern zur Verfügung. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, beispielsweise für eine große Familie, mehrere Wohneinheiten oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Dachgeschoss umfasst weitere acht Zimmer, die sich ebenfalls vielseitig nutzen lassen, etwa als zusätzliche Wohnräume, für Mehrgenerationenkonzepte oder zur teilweisen Vermietung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000. Das Haus wurde im Laufe der Zeit immer wieder angepasst und instand gehalten. Ein Umbau erfolgte 1960, das Dach wurde 1985 erneuert, die Fenster wurden in den Jahren 2011 und 2014 ausgetauscht.

Zum Anwesen gehören außerdem zwei Garagen, Stellplätze direkt am Haus sowie ein großes Grundstück mit zusätzlicher Fläche.

Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.

Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte 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!

























