

JETZT ANRUFEN:  
Jens-Peter Paulsen  
01520/26 49 68 5

**Paulsen**  
IMMOBILIEN



## **GASTRONOM\*IN GESUCHT**

Objekt Nr. 2253

**Denkmalgeschütztes,  
gemütliches Gasthaus mit  
Kastaniengarten und  
Kinderspielplatz; inklusive  
moderner Betreiberwohnung  
mit offenem Wohnkonzept.  
Preis auf Anfrage**

ANDERS. WERTHALTIG. SACHBETONT.



[www.immobilienspaulsen.de](http://www.immobilienspaulsen.de)



01520/26 49 68 5 oder 07744 92 91 92



[jenspaulsen-weizen@t-online.de](mailto:jenspaulsen-weizen@t-online.de)

**Jens-Peter Paulsen**  
Immobilienmakler  
Bausachverständiger  
Sonnenbergstraße 12  
79780 Stühlingen



**Paulsen**  
I M M O B I L I E N

# GLIEDERUNG

## ANDERS

Paulsen Immobilien	04
Leistungen	04
Was ich ihnen biete	05

## WERTHALTIG

Grundlagen	06
Objektbeschreibung	07
Impressionen	08
Grundriss	09

## SACHBETONT

Schlüsselfaktoren	10
Highlights	11
Kontaktdaten	12

# ANDERS



## PAULSEN IMMOBILIEN

Als Sohn eines selbstständigen Maurermeisters habe ich das Bauwesen sozusagen von Kindesbeinen auf erlernt. Danach folgten Abitur, Bundeswehr, Maurer, Bauingenieurstudium und ca. 13 Jahre Managementtätigkeit in der Bauindustrie. Seit 2003 bin ich als selbstständiger Bausachverständiger tätig und seit 2007 vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet Landwirtschaftliche Baubewertung und -Schätzung öffentlich bestellt und vereidigt. Als Immobilienmakler nach §34c GewO bin ich seit 2016 unternehmerisch tätig.

## LEISTUNGEN

### ALS BAUSACHVERSTÄNDIGER

- **Verkehrswertermittlung von Immobilien (BauGB)**
- **Gutachten (Bauschäden/ Baumängeln)**
- **Beweissicherungsverfahren**
- **Qualitätssicherung von Bauarbeiten**
- **Beratung von Investoren**
- **Immobilienuche für Investoren**

- **Verkaufsberatung + Wertermittlung vor Veröffentlichung**
- **Erstellung eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés**
- **Bewerbung des Objekts (in min. 2 über-regionalen Internetportalen + auf meiner Marklerwebsite)**
- **Telefonische + schriftliche Beantwortung aller Anfragen**
- **Durchführung von Besichtigungen**
- **Vermittelndes, unparteiliches Führen der Verhandlungen über Kaufpreis und Vertragsmodalitäten**
- **Mitwirkung bei der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages**
- **Sowie Teilnahme am notariellen Beurkundungstermin**
- **Mitwirkung bei der Übergabe des Objekts**



# ANDERS



## WAS ICH IHNEN BIETE

**Als Bausachverständiger**  
ist es mir wichtig bei meinen Gutachten  
analytisch und ohne externe  
Programme zu arbeiten.

Dadurch habe ich mir im Laufe der Jahre  
einen Fundus an literarischen Quellen  
angeeignet.

Üblicherweise erhalten meine  
Auftraggeber planmäßig 10 Tage nach  
dem Ortstermin und/oder dem Erhalt aller  
wesentlichen Dokumente das Gutachten  
von mir zugestellt.

**Als Immobilienmakler**  
Meinen Kunden (Verkäufer und  
Käufer) steht mein Fachwissen als  
Bausachverständiger mit  
ca. 20 Jahren Berufserfahrung zur  
Verfügung.

Dabei ist mein Anspruch unparteiisch  
Brücken zwischen Verkäufer und  
Käufer zu angemessenen und fairen  
Konditionen zu errichten.

Sie haben Fragen zu einer Immobilie? Rufen Sie mich an!

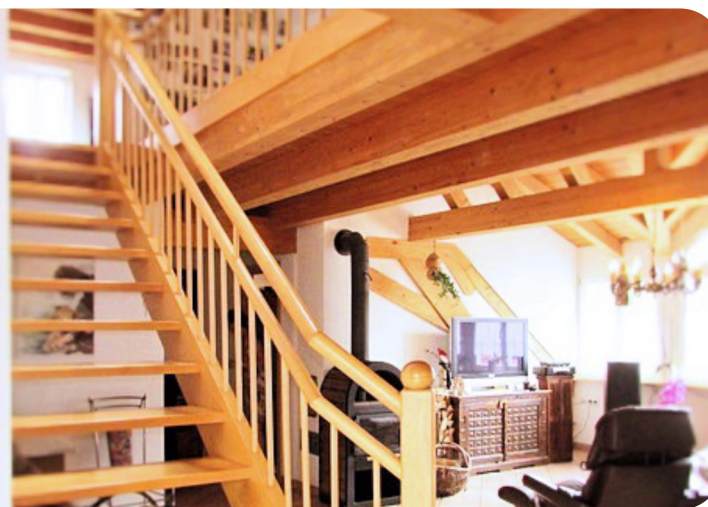


# WERTHALTIG



## Grundlagen zu Objekt 2253

- Besteht seit mehr als 400 Jahren
- beliebtes Gasthaus mit zufriedenen Gästen und hohem Bekanntheitsgrad
- außergewöhnliche Lage, touristisch sehr gut nutzbar
- viel Raum in der Gaststube und ein weiterer Nebenraum (ca. 90 Sitzplätze)
- großer Biergarten (ca. 100 Sitzplätze) mit Kastanienbäumen vor Sonne geschützt
- grüne Spielwiese für Kinder
- 21 Stellplätze für Ihre Gäste
- weiteres Entwicklungspotenzial im Bereich der Pensionszimmer (6 DZ + 2 EZ)
- nachhaltig montierte Photovoltaikanlage mit einer Jahresleistung von ca. 10.000 kWh
- gepflegtes, denkmalgeschütztes und teilmodernisiertes Anwesen mit massiver Bausubstanz



# WERTHALTIG

## OBJEKTBSCHREIBUNG: 2253

Ein renommiert und bis weit über die Region hinaus bekanntes Gasthaus, sucht eine/n geschäftstüchtige/n Nachfolger/in. Das im 16. Jahrhundert erstmals erwähnte Objekt befand sich seit Generationen in familiärer Führung und bietet mit 8 Pensionszimmern und einer großzügigen Betreiberwohnung eine solide Basis für eine zukünftig erfolgreiche Existenz. Ein Denkmalschutz nach §2 DenkmalSchG ist aktenkundig. Umfangreiche Restaurierungen/Sanierungen wurden von der Eigentümerfamilie wohlüberlegt und fachmännisch veranlasst.

Im Erdgeschoss (Nutzfläche gesamt: 193 qm) befindet sich die gemütlich rustikal eingerichtete Gaststube (ca. 43 qm + 49 qm) mit Stammtisch am wärmenden Kachelofen. Die Bedientheke mit den Kühlvitrinen befindet sich praktisch in der Nähe der komplett eingerichteten Gastküche mit zusätzlichem Personalraum (ca. 39 qm + 6,5 qm). Ca. 90 Gäste können innen bewirtet werden. Im Biergarten außen stehen weitere ca. 100 Plätze für zahlreiche Radfahrer, Wanderer und Schweizer im schattenspendenden Kastaniengarten zur Verfügung. Für Kinder steht eine Spielwiese mit Geräten bereit.

Im Untergeschoss ist der historische Gewölbekeller (ca. 90 qm) besonders erwähnenswert, denn dieser wird zur Kühlung als Lagerraum benutzt. Weitere Räumlichkeiten (Tankraum, Heizraum, Kellerraum mit ca. 37 qm) befinden sich im 1993 neu errichteten, westlich gelegenen Untergeschoss.

Im 1. OG (Wohn-u. Nutzfläche: ca. 203 qm) können 8 Pensionszimmer, zwei davon mit Balkon (6 DZ und 2 EZ) zusätzliche Einnahmen erzielen. Andere Nutzungsmöglichkeiten sind denkbar wie Ferienappartements, Monteurzimmer, Umnutzung als Wohnraum,...

Der westliche Anbau des Treppenhauses erfolgte im Jahr 1993 und wirkt großzügig zeitlos.

Im Dachgeschoss ist auf zwei Etagen die Betreiberwohnung in den Jahren 1997/98 entstanden. Fußbodenbeheizt und mit Schwedenofen ausgestattet, ermöglicht der vorhandene Wohnkomfort nach einem langen Arbeitstag den notwendigen Erholungsrahmen. Auf einer Fläche von ca. 147 qm in der 1998 neu errichteten Betreiberwohnung besticht die edle Einbauküche mit dem offenen Wohnraumkonzept. Viel Tageslicht gelangt durch die zahlreichen Sprossenfenstern, zwei Balkone ergänzen das Wohlfühlambiente.

Weiterhin vorhanden ist eine Doppelgarage mit zusätzlichem Dachspeicher (in 2012 errichtet) und das Gartenhaus. 21 Stellplätze stehen den Gästen zur Verfügung.

Übrigens: Die auf zwei Seiten des Daches montierte Photovoltaikanlage (2015) erzielt eine Jahresleistung von ca. 10.000 kWh und wird bei Kauf separat ausgewiesen. Der Heizölverbrauch liegt bei ca. 4.000 Liter/Jahr.

Das Objekt kann zum 01. Februar 2023 mit Ausnahme des privaten Mobiliars übernommen werden, ist gewerblich vollständig ausgestattet und steht betriebsbereit zur Verfügung.





# WERTHALTIG

## IMPRESSIONEN





## GRUNDRISSE

**Die kompletten Grundrisse zum Objekt 2253 erhalten Sie nach Eingang der von Ihnen ausgefüllten und unterzeichneten Widerrufsbelehrung. Senden Sie uns Ihre Anfrage zu Objekt 2253 unter Angabe Ihres Namens, Ihres Wohnortes und Ihrer Telefonnummer an: [jenspaulsen-weizen@t-online.de](mailto:jenspaulsen-weizen@t-online.de)**

### Widerrufsbelehrung und Verzicht auf das Widerrufsrecht

---

Vor-und Zuname sowie Adresse und Telefonnummer eintragen- nachfolgend Interessent-genannt

---

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen wir Sie, im Folgenden Interessent genannt, über Ihr nachfolgendes Widerrufsrechts belehren und Ihnen ein Muster-Widerrufsformular zur Verfügung stellen. Ihnen entstehen durch die Zusendung von Exposé sowie durch die Objektbesichtigungen mit uns keine Kosten. Nur wenn es zum Abschluss eines Mietvertrags oder notariellen Kaufvertrags einer von uns nachgewiesenen bzw. vermittelten Immobilie bzw. mit einem Käufer/Mieter kommt, entsteht ein Provisionsanspruch unsererseits an Sie.

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses oder ab dem Tag des Zugangs dieser Belehrung in Textform. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Paulsen Immobilien; Email: [jenspaulsen-weizen@t-online.de](mailto:jenspaulsen-weizen@t-online.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle eventuell erhaltenen Zahlungen (üblicherweise verlangen und erhalten wir keine Zahlungen während der Widerrufsfristen), die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Der Interessent bestätigt hiermit über das Widerrufsrecht informiert worden zu sein.

---

Ort, Datum,

Unterschrift des Interessenten

### Widerrufsbelehrung und Verzicht auf das Widerrufsrecht

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben dürfen wir nur dann sofort für Sie tätig werden, wenn Sie nachfolgendes ausdrücklich bestätigen: ***Ja, ich wünsche ein sofortiges Tätigwerden des Maklers in Kenntnis der Tatsache, dass ich dann mein Widerrufsrecht verliere und als Wertersatz bei erfolgreicher Maklertätigkeit eine Provision in Höhe von 4,76 (inkl. 19% MwSt.) an Paulsen Immobilien zu leisten habe.***

---

Ort, Datum,

Unterschrift des Interessenten

# SACHBETONT

## SCHLÜSSELFAKTOREN

<b>Objekt</b>	
Objektart	Gasthaus mit Fremdenzimmer und Betreiberwohnung
Objekt Nummer	2253
Bundesland	Baden-Württemberg
Baujahr	Ca. 1600 Modernisierung/Sanierung Umbau/Ausbau 1998 PV- Anlage 2015
Kaufpreis	Auf Anfrage
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche	Ca. 834 + 360 = Gesamt 1.194 qm
Nutzfläche	Ca. 691 qm
Erbbau	Nein
Denkmalschutz	Ja
<b>Energieausweis</b>	
Heizungsart	Ölzentralheizung
Energieträger	Heizöl
Gebäude unterliegt	nicht den Anforderungen des GEG, denkmalgeschützt
<b>Eigenschaften</b>	
Qualität d. Ausstattung	Gepflegt
Anzahl Parkplätze	21
Nächster Flughafen	Ca. 35 Minuten Fahrtzeit
Verfügbar ab	01.02.2023

# SACHBETONT

## HIGHLIGHTS



### FÜR GROß UND KLEIN

Schöne, entspannende Umgebung und ein Spielplatz für Kinder



### UMWELTFREUNDLICH

Photovoltaikablage (erzielt ca. 10.000 kWh Jahresleistung)



### GROßZÜGIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Mit ca. 1.194 qm bietet das Objekt viel Platz für innovative Ideen



### TOURISMUS

Die naturnahe und verkehrsgünstige Lage zieht Touristen an.



### BESONDERS

Der urgemütliche Gastraum, der Gewölbekeller, der Kastaniengarten und das offene Wohnraumkonzept sind an diesem Objekt außergewöhnlich.



**JETZT ANRUFEN:**

Jens-Peter Paulsen

01520/26 49 68 5

# Paulsen

## I M M O B I L I E N

### Datenschutz

Um eine Immobilie bewerten und vermitteln zu können muss Paulsen Immobilien auch Zugang zu personenbezogene Daten erhalten; dazu §652 BGB und Art. 6 Abs. 1 b DSGVO. Diese Daten geben wir im Zusammenhang mit dem obigen Auftrag weiter an: Notare, Kaufinteressenten, Firmen und Planer, Finanzdienstleister und Sachverständige wie Energieberater. Die Speicherdauer ist auf die Zeit der Abwicklung obigen Auftrags beschränkt.

### Ihr Ansprechpartner:

Paulsen Immobilien Jens-Peter Paulsen Sonnenbergstraße 12 79780 Stühlingen



[www.immobilienpaulsen.de](http://www.immobilienpaulsen.de)



01520 26 49 68 5 oder 07744 92 91 92



[jenspaulsen-weizen@t-online.de](mailto:jenspaulsen-weizen@t-online.de)

**Jens-Peter Paulsen**  
Immobilienmakler  
Bausachverständiger  
Sonnenbergstraße 12  
79780 Stühlingen

ANDERS. WERTHALTIG. SACHBETONT