

# **Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck**

# **Naturisten Camping (FKK)**

Wir bieten Ihnen im Alleinauftrag das nachstehend beschriebene Objekt zum Kauf an:

**Da wo andere Urlaub machen, Natur, Camping, Baggersee.**

**Eine halbe Autostunde von CH-Basel, F-Mülhausen, D- Bad Krozingen, D-Lörrach.**

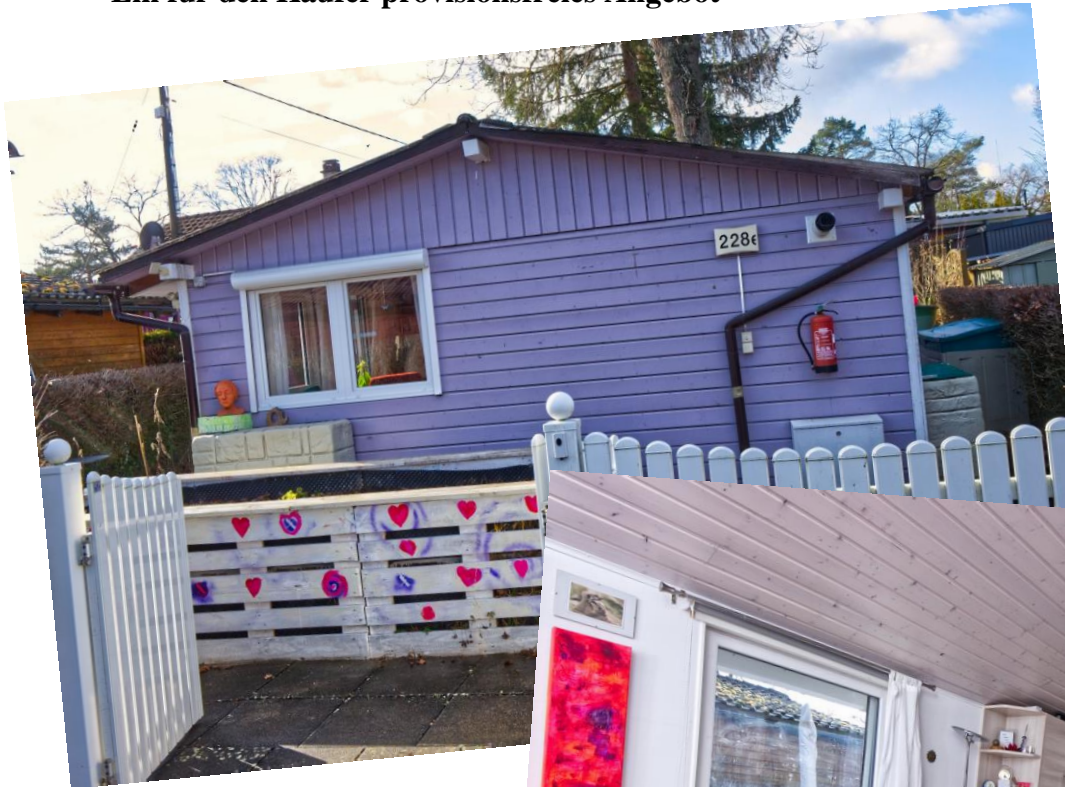
**Ein - Zwei Autostunden von Schwarzwald, Bodensee, Bielersee.**

**Komplett ausgestattetes Ferienhaus mit Küche, Wohnraum, Bad / Dusche / WC, Schlafzimmer,  
Wintergarten**

**mit Freisitz, Hochbeet, Grillstation und einem Kfz-Stellplatz.**

*Im Dreiländereck Ferienpark der Naturisten GmbH, <https://www.dle-naturisten.de>  
Baslerköpfe 151; D – 79395 Neuenburg-Steinenstadt ☐ Hasenweg 228E, Stellplatz Romantika Pfad.*

**Ein für den Käufer provisionsfreies Angebot**



Eingangsbereich mit stabilen Alu- Garteneinfriedung weiß eloxiert.

Dahinter ein Hochbeet für den Hobby Gärtner. Kräutergarten ist auch vorhanden

Der Wohnbereich ist offen. Küche und Wohnraum fließen ineinander über. Die Küchenplatte ist für 3-4 Personen zum Esstisch erweitert.

**Überall sind sowohl Elektrosteckdosen nach CH Norm (SN 441011), als auch Nach deutscher Norm (Schuko)**



# ***Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck***

# ***Naturisten Camping (FKK)***

## **Das Objekt:**

Das freistehende Ferienhaus wurde 1988 auf der 183m<sup>2</sup> großen Parzelle 228E errichtet.

Land: Baden-Württemberg; Landkreis: Breisgau Hochschwarzwald;

Gemeinde: Neuenburg am Rhein; Gemarkung: Steinenstadt; Flurstück Nummer 3462/9

Das zu verkaufende Ferienhaus ist eingeschossig. Das Ferienhaus hat ca. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche und besteht aus:

- Windfang
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Schlafzimmer

Küche und Wohnzimmer sind offen verbunden. Das Wohnzimmer verfügen über einen Zugang zum Garten. Dem Ferienhaus ist ein Stellplatz zugeordnet.

## **Die Lage:**

Umgeben von Baggerseen, und viel Natur, auf einer Höhe von ca. 220m Höhe befindet sich das Dreiländereck Ferienpark der Naturisten GmbH. Dieses liegt in der Gemarkung Steinenstadt und gehört zur Gemeindeverwaltung Neuenburg und liegt südlich von Neuenburg. Die ruhige, naturnahe Lage, die frische Luft und die vielen Freizeitmöglichkeiten sind es, was den Ort ausmachen. Der Freizeitpark ist für seine Bademöglichkeiten und die Nähe zur Schweiz und Frankreich bekannt, die nur wenige Autominuten entfernt sind.

Der Freizeitpark verfügt über Gastronomische Einrichtungen sowie kleine Einkaufsmöglichkeiten. Zu Fuß sind sie in 30 Min. am Bahnhof Schliengen und haben die Rheintalbahn zur Verfügung. Mit dem Auto erreichen Sie den Bahnhof in 15 Min. Von dort erreichen Sie Freiburg / Basel...

## **Freizeitmöglichkeiten im Park:**

- Bogen schießen
- Boule
- Badminton
- Indiacca
- Tennis
- Tischtennis
- Beachvolleyball
- Bolzplatz
- Trampolin
- Bagger-See
- Pool
- Sauna

Die sportlichen Aktivitäten werden im Sommer nach FKK-Richtlinien betrieben.

# **Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck**

# **Naturisten Camping (FKK)**

## **Renovierungsarbeiten / Investitionen:**

Das Ferienhaus ist in einem sehr guten Zustand. Die anstehenden Renovierungsarbeiten wurden vom aktuellen Eigentümer bereits alle durchgeführt.

## **Angaben aus dem Energieausweis:**

Ein Energieausweis wird für ein Ferienhaus in dieser Größe nicht benötigt.

## **Bezug:**

Das Ferienhaus ist derzeit bewohnt. Der Mieter ist bereits gekündigt u. wird das Ferienhaus kurzfristig verlassen. Das Ferienhaus kann bei Besitzübergang, Kaufpreiszahlung zeitnah bezogen werden.

## **Besichtigung:**

Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen, bitte vereinbaren Sie einen Termin. (vorzugsweise Freitag ab 16:00 Uhr (+49 7661 98 99 660) oder per Mail [thomann-gerhard@t-online.de](mailto:thomann-gerhard@t-online.de))

## **Maklergebühr:**

Die Maklergebühr wird vom Verkäufer bezahlt, das Angebot ist für den Käufer provisionsfrei.

## **Anlagen:**

Bei Kaufinteresse nach erfolgter Besichtigung erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Gasrechnung, ca. 200,- pro Jahr
- Aktuelle Jahresrechnung des Dreiländereck Ferienpark, ca. 3400,- Euro pro Jahr
- Grundsteuer Jährlich an die Stadt Neuenburg. 210,- Euro, pro Jahr

## **Geschäftsbedingung:**

Dieses Angebot ist streng vertraulich und nur für Sie als Kunde bestimmt. Es ist untersagt Objektinformationen und Exposé an Dritte weiterzugeben. Verstoßen Sie als Kunde hiergegen und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, einen Kaufvertrag über das Objekt ab, so sind Sie als Kunde zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklergebühr verpflichtet. Sollte das Objekt bereits von dritter Seite bekannt sein, so bitten wir um Rückgabe des Exposés und Angaben, wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer bzw. dessen gesetzlicher Vertretung und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## **Kaufpreis:**

Ferienhaus	49.000,00 €
Küchenausstattung	12.330,00 €
Wohnzimmerausstattung	3.300,00 €
Badausstattung	6.600,00 €
Schlafzimmerausstattung	1.150,00 €
Windfang	600,00 €
Außenbereich	5.350,00 €
<b>Gesamtpreis</b>	<b>78.330,00 €</b>

# **Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck**

# **Naturisten Camping (FKK)**

## **Wohnflächenberechnung des Ferienhauses Dreiländereck in Baslerköpfe, 79395 Neuenburg, Parzelle 228E**

- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.01.2004

### **Wohnen + Küche**

$$7,50 \quad \times \quad 2,40 \quad = \quad 18,00\text{qm} \quad 18,00\text{qm}$$

### **Schlafen**

$$2,40 \quad \times \quad 2,75 \quad = \quad 6,60\text{qm} \quad 6,60\text{qm}$$

### **Bad / WC / Dusche**

$$2,40 \quad \times \quad 2,75 \quad = \quad 6,60\text{qm} \quad 6,60\text{qm}$$

### **Beheizbare Fläche**

31,20qm

### **Eingang, Windfang, Wintergarten**

$$2,90 \quad \times \quad 2,85 \quad = \quad 8,27\text{qm}$$

$$\text{Nur halbe Fläche anrechenbar} \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad 4,13\text{qm} \quad 4,13\text{qm}$$

### **Die Wohnfläche beträgt insgesamt**

**35,33qm**

Aufmaß: Grundriss Plan  
Aufmaß vor Ort

### **Aufteilung / Wohnfläche:**

Die beheizbare Wohnfläche beträgt ca. 31m<sup>2</sup>

Windfang / Wintergarten ca. 8m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche nach DIN beträgt ca. 35m<sup>2</sup>

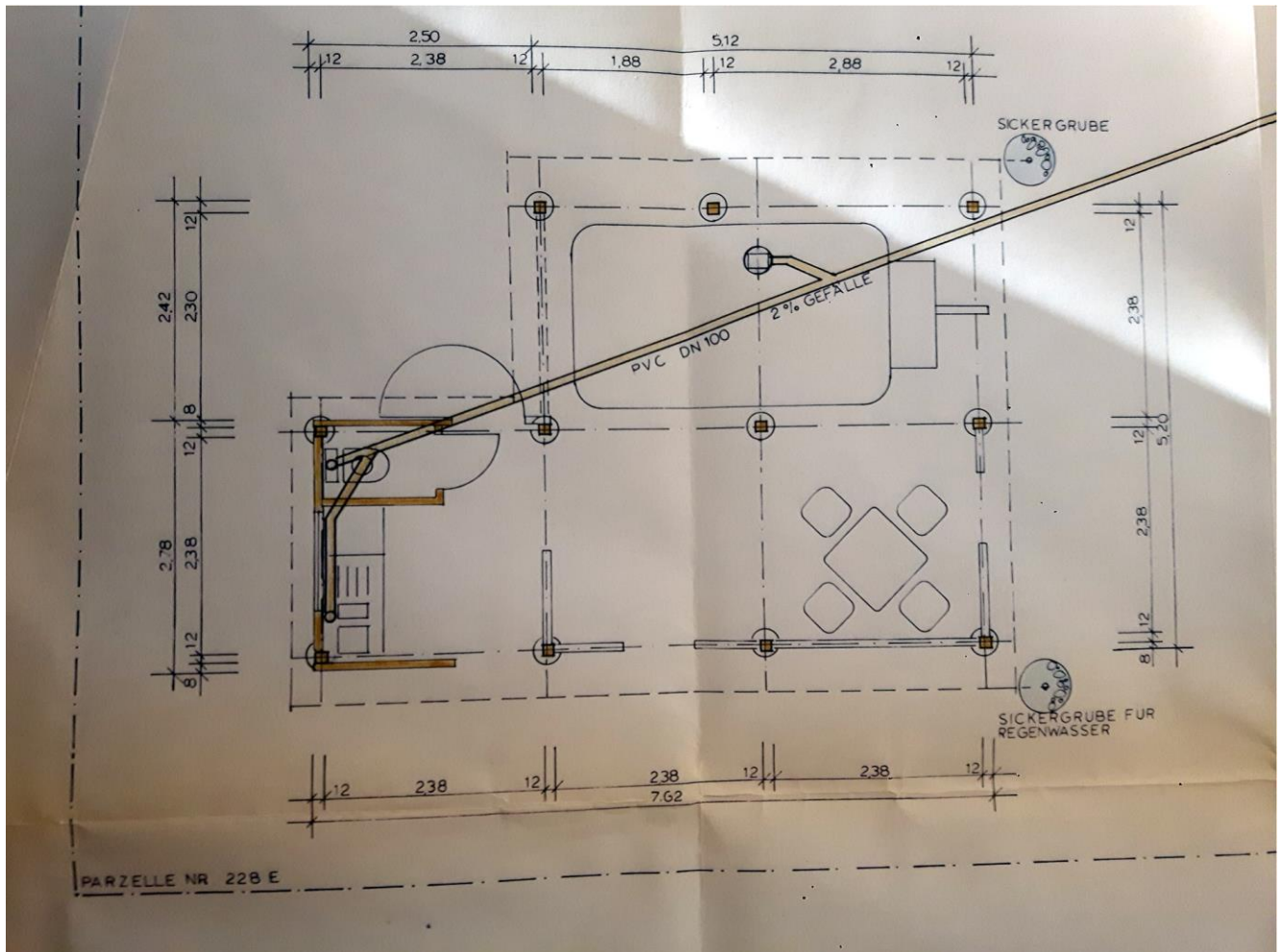
Ein Grundriss ist diesem Exposé beigefügt.

# Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck

# Naturisten Camping (FKK)

## Grundriss 1

Mit Maßen:



Der Grundriss entspricht der Planung von 1988. In der Zwischenzeit ist der Bereich für den Wohnwagen (obere Hälfte des Hauses) zum Schlafzimmer und Bad umgebaut. Die Bemaßung weicht geringfügig vom Plan ab.



# Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck

# Naturisten Camping (FKK)

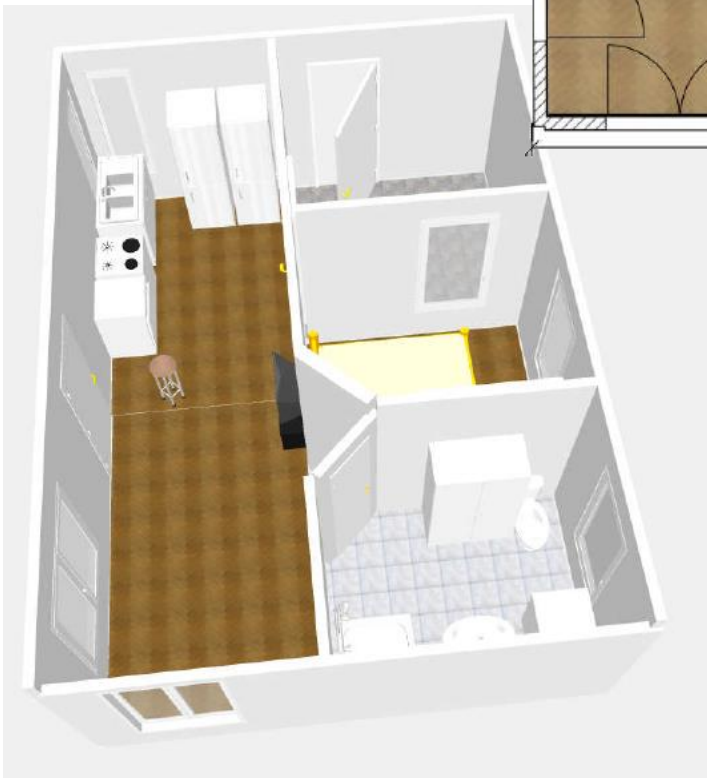
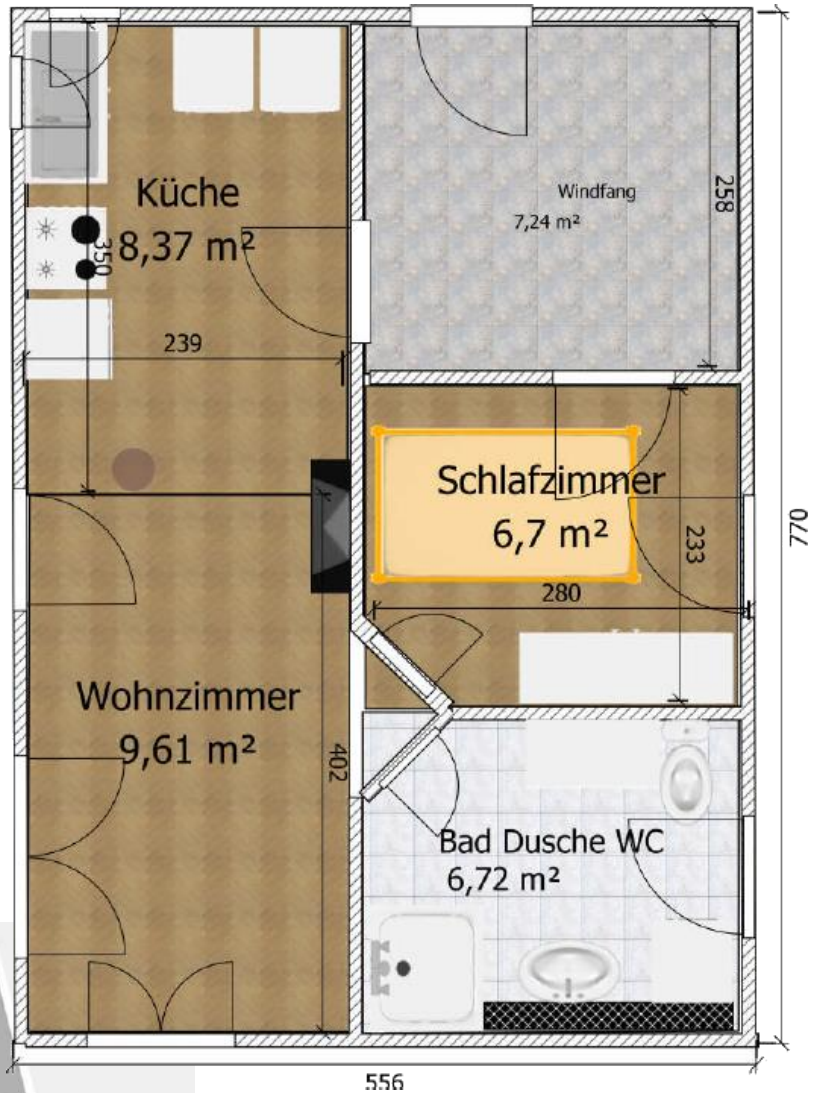
## Grundriss 2

Mit Programm nachgearbeitet:

Dieser Grundriss wurde mit Sweet Home 3D neu erstellt.

Die Innenausstattung entspricht nur in groben Zügen der tatsächlichen Ausstattung. Die Ausstattung kann anhand der Bilder gesehen werden.

Für eine genaue Begutachtung ist dann ein vor Ort Termin zu vereinbaren.



# Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck

# Naturisten Camping (FKK)

## Lage

Die Parzelle für das Ferienhaus lautet 228E dazu gehört ein KFZ-Stellplatz.

Mit dem Auto fahren Sie von der Rezeption über die Drei Länder Eck Straße links in den Hasenweg. Auf der Höhe Parzelle 228A biegen Sie rechts in den Blauenweg und fahren dann gleich wieder links in den Romantika Pfad.



Beim Verlassen fahren Sie einfach den Romantika Pfad weiter. Sie erreichen automatisch den Schmetterling-Weg und werden zur Rezeption geführt.

Ein genauer Plan liegt als PDF anbei.

Der Campingplatz hat 365 Tage offen. Die Einrichtungen wie z. B. Sauna sind in Betrieb.

Die Lage ist gut für Pendler in die Schweiz und Frankreich.

Das Haus ist auch als Dauerwohnsitz bewohnbar. Es kann nur als zweit-Wohnsitz genutzt werden. Sie brauchen unbedingt auch noch einen ersten Wohnsitz.



# **Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck**

# **Naturisten Camping (FKK)**

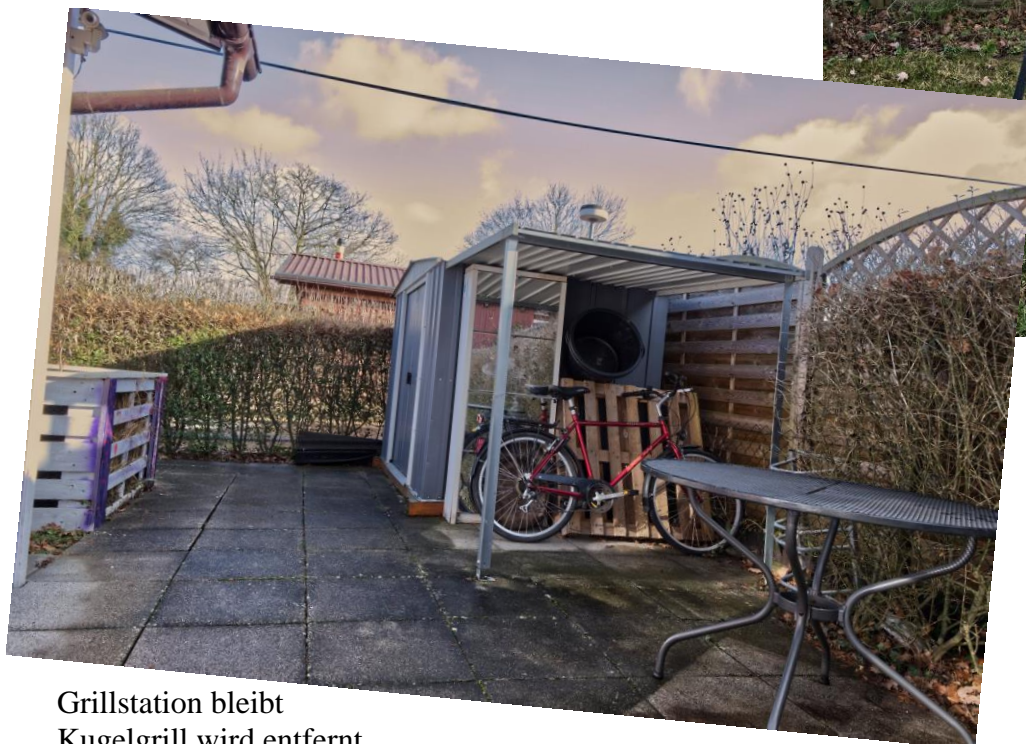
## **Bilder**

### **Außengelände**



Im Gerätehaus können Sie ihr gesamtes Gartenwerkzeug + größere Teile unterbringen.

Sie erhalten auch ein Fahrrad



Grillstation bleibt  
Kugelgrill wird entfernt  
Gartenmöbel übernehmen Sie.



**Exposé Parzellen Nr.: 228E  
Steinenstadt, Dreiländereck**

**Naturisten  
Camping (FKK)**

Außengelände





# **Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck**

# **Naturisten Camping (FKK)**

## **Wohnzimmer + Küche**

Mit komplett eingerichteter Küche, (Dampfgarer, Kühl-Gefrierkombination, Gasherd, Backofen, Deckenleuchte).

Wohnzimmer mit Flachbildschirm Deckenleuchte.





**Exposé Parzellen Nr.: 228E  
Steinenstadt, Dreiländereck**

**Naturisten  
Camping (FKK)**

Mit Dampfgerar, Geschirrspüler in Arbeitshöhe





# **Exposé Parzellen Nr.: 228E Steinenstadt, Dreiländereck**

## **Naturisten Camping (FKK)**

### **Schlafzimmer**

Das Bett ist im Preis NICHT enthalten.



Der Schrank,  
sowie das Bild verbleibt im Ferienhaus



**Exposé Parzellen Nr.: 228E  
Steinenstadt, Dreiländereck**

**Naturisten  
Camping (FKK)**

**Bad / WC / Dusche**

Mit wundervoller Relax Dusche

Die Miele Waschmaschine

bleibt ebenfalls im Bad stehen.





**Exposé Parzellen Nr.: 228E  
Steinenstadt, Dreiländereck**

**Naturisten  
Camping (FKK)**

Eingang / Windfang / Wintergarten  
mit schwerem Save



Da lassen sich die Schuhe  
Und Mantel gut parken.