

Reihenmittelhaus zu verkaufen

Wunderschönes und  
modernes Reihenmittelhaus  
in Horheim zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH

Amthausstr. 3

79761 Waldshut-Tiengen

[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)

Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# **INHALTSVERZEICHNIS**

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Sanierungskonzept und Immobiliendatenblatt	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22- 23



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



**Voll unterkellertes Reihenmittelhaus mit Wasch- und Hobbyraum sowie reichlich Stauraum**



**Moderne und durchdachte Raumaufteilung mit einem direkten Bezug zur Außenanlage (teilüberdachte Terrasse)**



**Hochwertige Materialisierung des Gesamtobjektes und edle Ausstattung in der Küche sowie im Badezimmer**



**Gute Bausubstanz, geringer Instandhaltungsstau und nachhaltiges Wertsteigerungspotential**



**Eigenständige Wohneinheit mit abgeschlossener Bau- und Gebäudetechnik**



**Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in der attraktiven Gemeinde Wutöschingen (OT Horheim)**



**Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50-60 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger**

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Reihenmittelhaus** aus dem Jahr 1996 in Massivbauweise errichtet mit gesamt ca. **143 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche



**Gesamtwohnfläche** von ca. **133 m<sup>2</sup>** verteilt auf **6 Zimmer** über 3 Ebenen zzgl. 2 Bäder, 1 Küche, Keller sowie Carport



**Gaszentralheizung** aus dem **Jahr 1996** mit Radiatoren in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung**



**Diverse Sanierungsmaßnahmen** wurden bereits umgesetzt (bspw. Erneuerung der Fenster, Terrasse, **Einbauküche** sowie **Badezimmer**)



Ein **Sanierungskonzept** mit technisch notwendigen sowie optionalen Sanierungsmaßnahmen liegt vor (inkl. Grobkostenschätzung)



**Kaufpreis: 459.000 €**  
zzgl. 2,38 % Käuferprovision  
inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Wunderschönes und modernes Reihenmittelhaus in Horheim

Dieses großzügige Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage von Horheim lässt jungen Familien keine Wünsche offen. Mit seiner modernen Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung bietet es den künftigen Eigentümern viel Freiraum für die persönliche Entfaltung.

Das voll unterkellerte Objekt aus dem Jahr 1996 verfügt über 6 Zimmer, welche sich über drei Etagen erstrecken. Dabei offenbart sich das tatsächliche Platzangebot dieses Hauses erst beim Betreten der stilvollen Wohn- und Schlafräume.

Im Erdgeschoss befindet sich neben einem großen Eingangsbereich mit Gäste WC auch die hochwertige und sehr geschmackvoll eingerichtete Einbauküche. Angrenzend zur Küche liegt der sehr helle und offene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur teilüberdachten Terrasse, welche nach Westen ausgerichtet ist.

Über die gewendelte Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, auf dem sich 3 großzügig geschnittene Zimmer befinden. Zwei dieser Zimmer teilen sich einen nach Westen ausgerichteten Balkon. Auf dieser Etage befindet sich ebenfalls das Hauptbadzimmer, welches zum absoluten Highlight dieses Hauses zählt. Das Badezimmer selbst besticht dabei durch sein außergewöhnliches Design mit einer sehr hochwertigen Ausstattung und einer äußerst stilvollen Materialisierung der Oberflächen.

Das Elternschlafzimmer befindet sich im vollständig ausgebauten Dachgeschoss mit begehbarer Kleiderschrank. Die Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung ist dabei geschickt hinter dem begehbaren Kleiderschrank angeordnet.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem sehr guten Zustand. Seit dem Ursprungsbaujahr wurden zahlreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2014 wurden 2-fach verglaste Kunststofffenster sowie eine Enthärtungsanlage installiert. Weiterhin wurden im Jahr 2016 eine neue Einbauküche eingebaut sowie diverse Innenausbauten realisiert (Edelputz, hochwertiger Vinylboden EG & DG). Die schöne Terrasse wurde im Jahr 2019 ebenfalls einer Sanierung unterzogen. Dabei wurden sowohl Natursteinplatten als auch ein neuer Rasen verlegt. Außerdem wurde der vorhandene Sichtschutz mit stilvollen Stein Gabionen aufgewertet. Das qualitätsvolle Design Badezimmer wurde für ca. 25.000 € komplett kernsaniert und genügt nun den höchsten Ansprüchen an Qualität und Design.

Unser Fazit bei diesem Objekt - Ein stilvolles Raumwunder in gefragter Lage.



# UNVERBINDLICHES SANIERUNGSKONZEPT & IMMOBILIEN DATENBLATT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Austausch, Gastherme inkl. WW Boiler		5.500 €	
Treppenhaus, neur Edelputz inkl. Anstrich	2.000 €		
Installation Handlauf EG/UG	1.000 €		
Ersatz Radiatoren und Thermostatventile			4.000 €
Schleifen, lasieren diverser Holzoberflächen (Carport, Fenster DG)			2.000 €
Sanierung Gäste WC			5.000 €
Notwendig	2.000 €	5.500 €	2.000 €
Optional	1.000 €	0 €	9.000 €
Kosten pro Abschnitt	3.000 €	5.500 €	11.000 €
Gesamtkosten		19.500 €	

## Bauart und Baustoffe

Bauart	Massivbau (Porotonbeton)
Kellertreppe	Stein
Dachkonstruktion	Holz, Satteldach
Dachdeckung	Tonziegel
Fenster	Kunststofffenster 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz Rolladen

## Haustechnik

Zentralheizung	Gas
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Wasserenthärtungsanlage	Ja (2014)
Elektrounterverteilung	Dem Standard des Baujahrs entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss

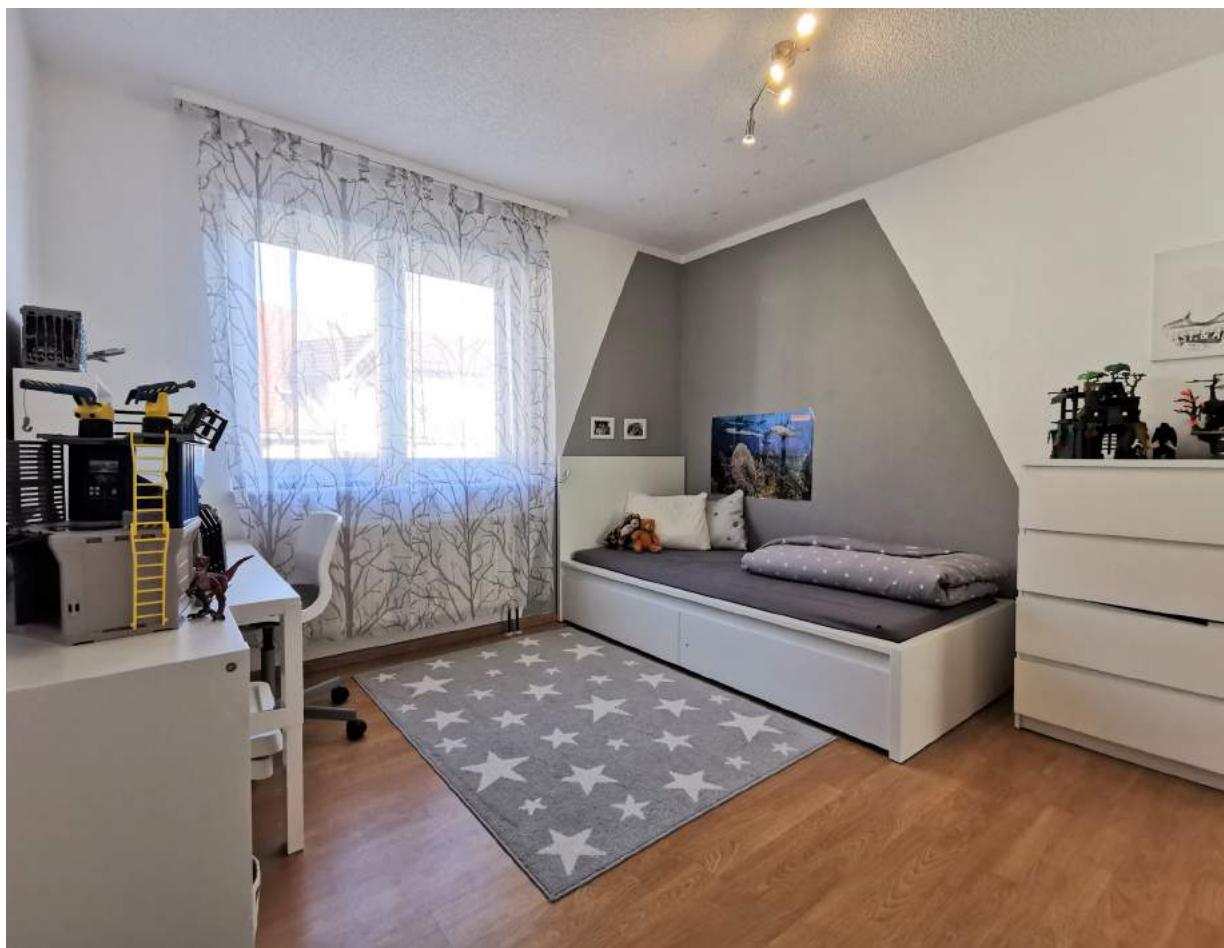
## Generelles

Baujahr	1996
Anzahl Einheiten	1 (komplett autark hinsichtlich des Gebäudes)
Anzahl Zimmer	6
Wohnfläche gesamt	Ca. 133 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 52 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Ca. 143 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile	1/9 an Verkehrsfläche
Carport	1
Grundsteuer	250,44 € / p.a.
Wohngebäudeversicherung	458,28 € / p.a.









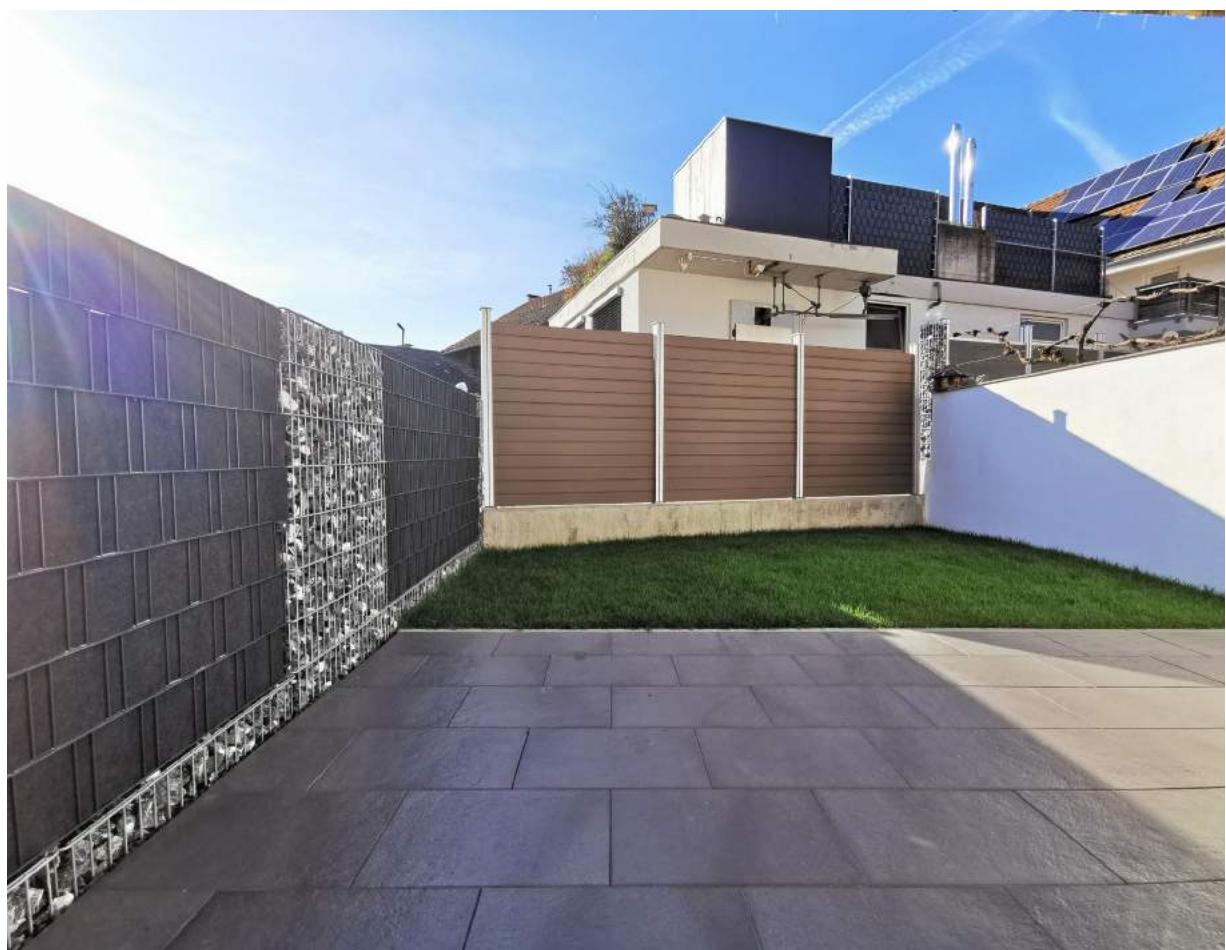




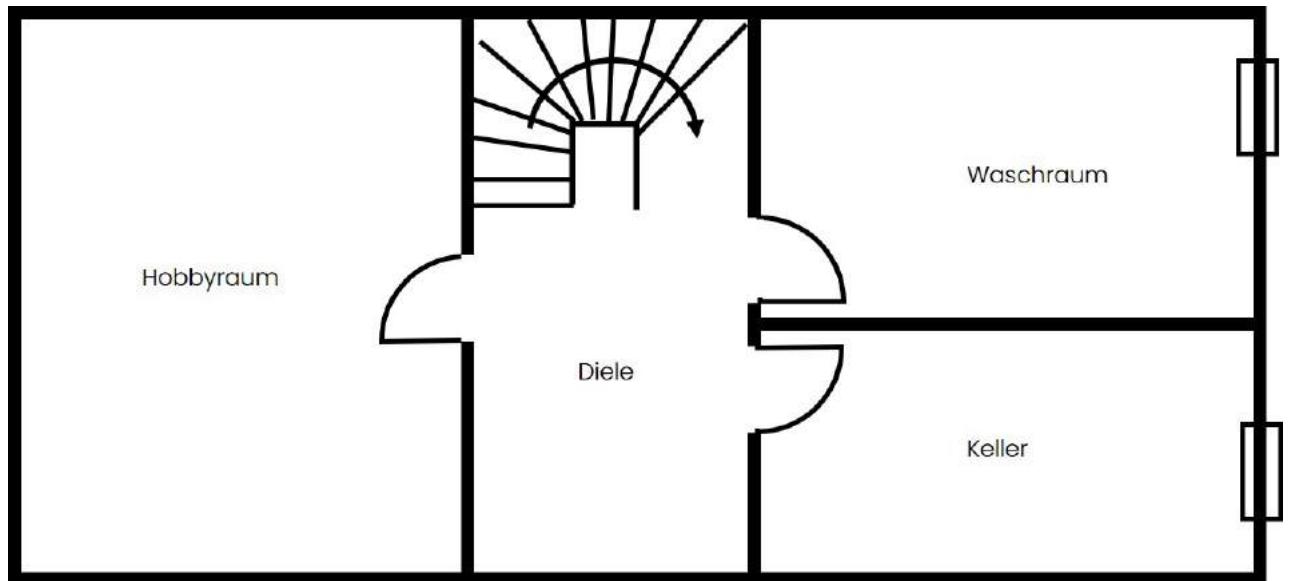




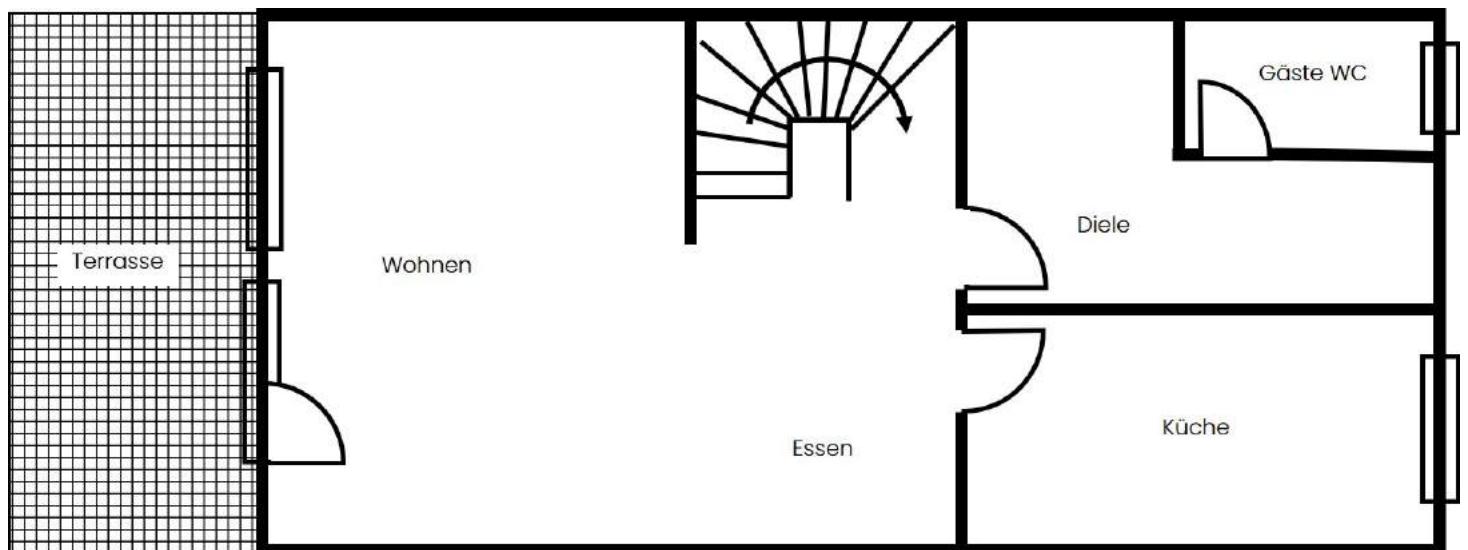




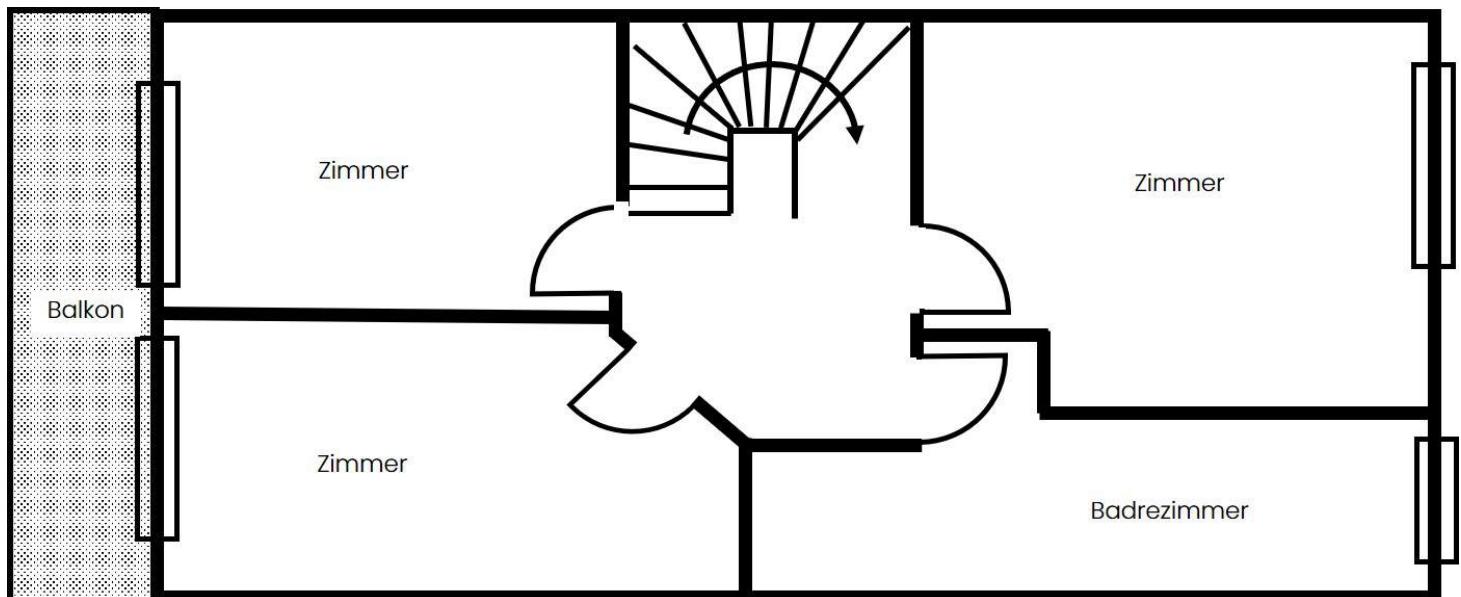
## Kellergeschoß ca.52 m<sup>2</sup> Nutzfläche



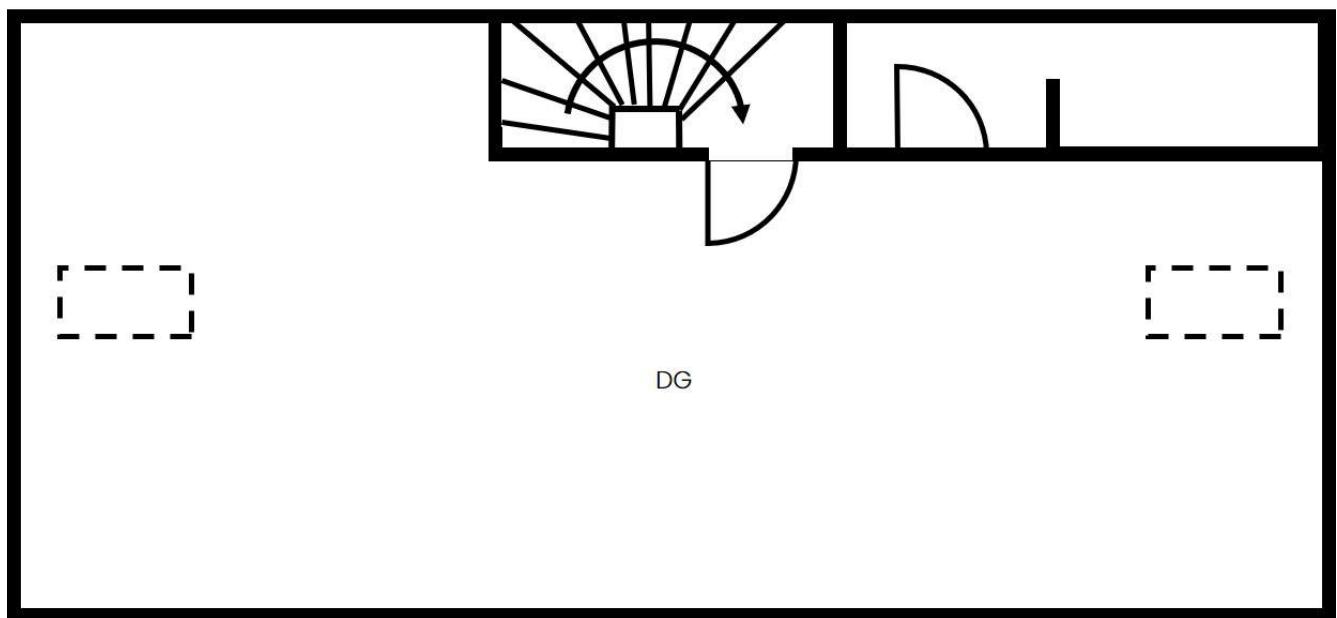
## Erdgeschoß ca.52 m<sup>2</sup> Wohnfläche



## **Obergeschoß ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



## **Dachgeschoß ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



## **Horheim – Das Familienfreundliche Dorf in der Gemeinde Wutöschingen**

Das Dorf Horheim mit seinen knapp 2.000 Einwohnern liegt in der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 – 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt.

# WAS WIR IHNNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).

## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



## Technische Due Diligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**

## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitssanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# SCHLATTER IMMOBILIEN

## UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien - spürbar anders!"



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**

LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING UND BACKOFFICE

"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei diesem Objekt 2 % zzgl. 19% MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Amthausstr. 3, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Amthausstr. 3, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?



Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFAHME



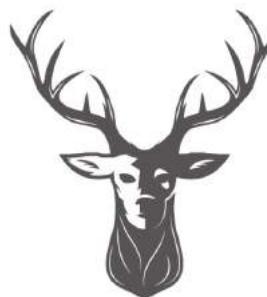
Amthausstr. 3  
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

