Einfamilienhaus zu verkaufen

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück in Gurtweil zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50

# SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS


| | |
|---|---|
| Highlights & Key Facts | 4 - 5 |
| Objektbeschreibung | 6 |
| Immobiliendatenblatt | 7 |
| Bilder | 8 - 21 |
| Grundriss und Lagebeschreibung | 22 - 23 |
| Was wir Ihnen bieten | 24 - 25 |
| Über uns / AGB´s | 26 - 27 |

# HIGHLIGHTS

- Teil unterkellertes Einfamilienhaus in optimaler Wohngegend mit einem tollen Familienumfeld
- Großzügiges Grundstück mit einem schön angelegten Garten bietet einen hohen Freizeitwert
- Gute Raumstrukturen mit einer separat zugänglichen Einliegerwohnung bieten tolle Möglichkeiten zur Erweiterung bis hin zu einem Dreifamilienhaus
- Hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet – egal ob Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung der Einliegerwohnung im Untergeschoss für die Refinanzierung des Investments
- Großer Hofplatz mit einer PKW-Garage sowie zusätzlichen PKW-Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten
- Hohe Attraktivität der Gemeinde Gurtweil mit direkter Nähe zu einem Kindergarten sowie Bildungsangeboten
- Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 45-50 Minuten erreichbar; Optimal für Grenzgänger

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

**Einfamilienhaus** in **Massivbauweise** errichtet mit **ca. 207 m² Wohnfläche** verteilt auf 3 Stockwerke

Großzügige Nutzflächen **mit ca. 150 m²** bei einer **Grundstücksfläche von ca. 715 m²** bieten einen hohen Freizeitwert

**Haustechnik** basierend auf einer **Pellet Zentralheizung aus 2006** mit Radiatoren und teilw. Fußbodenheizung; Ein **Schwedenofen** im Wohnzimmer unterstützt zusätzlich das nachhaltige Heizen

**Sehr gepflegtes Einfamilienhaus** mit einem geringen Instandhaltungsstau; Fortlaufend Sanierungsmaßnahmen durchgeführ; **Umfangreiche Kernsanierung in 2006**

**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten,** ob als **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** zur Vermietung oder als **Mehrgenerationenhaus bzw. als Kapitalanlage**; vieles ist möglich

**Kaufpreis: 729.000 €**
zzgl. 2,98 % Käuferprovision
inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT
# BESCHREIBUNG

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit zusätzlichem Apartment und großem Grundstück in Gurtweil zu verkaufen.**

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt im Herzen der schönen Gemeinde Gurtweil und bietet den neuen Eigentümern neben einem wunderschönen Grundstück, auch zusätzliche Nutzfläche mit hervorragenden Möglichkeiten. Durch eine geschickte Raumaufteilung über 3 Ebenen lässt sich das Einfamilienhaus mit wenig Aufwand von zwei bis drei Parteien bewohnen. Dadurch ist das Objekt hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet – egal ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung der Einliegerwohnung zur Refinanzierung des Investments – hier ist vieles möglich.

Das im Jahr 1934 massiv erbaute Einfamilienhaus erhielt in 1967 einen zusätzlichen Anbau und wurde zuletzt in 2006 hochwertig saniert. Bereits beim Betreten des Grundstücks besticht das Einfamilienhaus sehr großzügig und einladend. Über ein großzügiges Treppenhaus mit Eingangsbereich erreicht man jede Ebene sowie Räumlichkeiten der Immobilie. Zudem besteht für das Apartment ein separater Zugang direkt von außen.

Im Erdgeschoss des Objektes befindet sich eine ca. 45 m² große 1,5 Zimmer Einliegerwohnung, welche durch einen separaten Zugang von außen erschlossen ist. Eine weitere Zugangsmöglichkeit bietet der Haupteingang, welcher auch von der Haupteinheit genutzt wird. Die Einliegerwohnung überzeugt sowohl durch eine geschickte Raumaufteilung, als auch durch ihre Größe. Ausgestattet mit 1 Einbauküche, 1 Badezimmer sowie 1 offenen Wohn- und Schlafzimmer eignet sich die Einliegerwohnung perfekt als zusätzliche Wohneinheit für ein Mehrgenerationenwohnen oder zur Refinanzierung des Investments durch Fix- oder Ferienvermietung.

Im 1. OG befindet sich die Hauptwohnung der Immobilie, welche aktuell mit dem Dachgeschoss als eine Wohneinheit genutzt wird. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 140 m² erstrecken sich hier insgesamt 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Abstellraum und 1 Küche. Die hellen Räumlichkeiten überzeugen bereits beim Eintreten. Das geräumige Wohnzimmer mit offenem Esszimmer ist großzügig geschnitten. Ein besonderes Highlight in diesem Raum ist sicherlich die imposante Deckenhöhe im Essbereich sowie der zentral angeordnete Stückholzofen, welcher für ein angenehmes Raumklima insbesondere im Winter sorgt. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zum überdachten Balkon.

Die Küche ist ausreichend dimensioniert und bietet durch die bodentief verglaste Fensterfront hervorragende Lichtverhältnisse. Über einen kurzen Flur vom Eingangsbereich aus ist ein Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer zu erreichen. Zudem befinden sich auf dieser Ebene zwei weitere Schlafräume mit Zugang vom Treppenhaus. Dabei bietet eines der Zimmer ein eigenes Badezimmer und bietet sich dadurch hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer an.

# OBJEKT
# BESCHREIBUNG

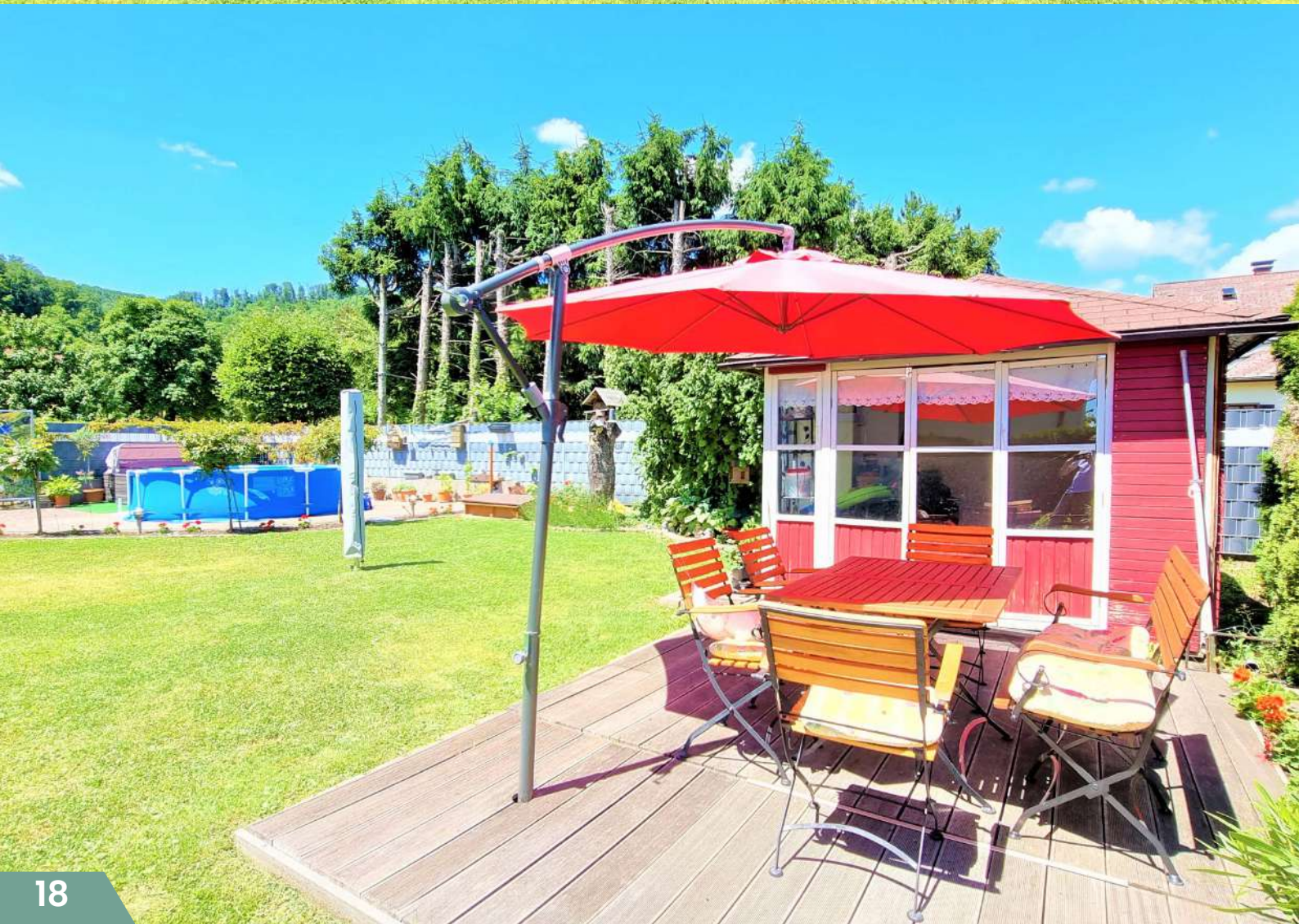
Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut, kann aber mit einem moderaten Aufwand zu weiterem Wohnraum umgenutzt werden.

Zusätzliche Nutzflächen von ca. 150 m² runden das Platzangebot dieser Immobilie ab. Ein absolutes Highlight stellt auch das sehr gepflegte und ideal angeordnete sowie große Grundstück dar. Ein guter Mix aus mit Pflastersteinen belegten Flächen, Rasen und Nutzgarten erhöhen die Wohnqualität und bieten einen hohen Freizeitwert. Das Objekt ist teilweise unterkellert und punktet mit sehr viel Platz sowie einer durchdachten Grundrissaufteilung. Die PKW Garage mit elektrischem Sektional-tor und Übergröße bietet Platz für eine zusätzliche Werkstatt und lässt sich direkt vom Inneren des Hauses begehen. Eine Waschküche mit erhöhten Betonsockel ermöglicht das Bedienen von Waschmaschinen auf angenehmer Höhe.

Technisch ist dieses Objekt auf einem sehr guten und gepflegten Stand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Pelletheizung mit Radiatoren sowie teilweise Fußbodenheizung in den Räumen. In den letzten Jahren, insbesondere in 2006, wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich vorgenommen. So wurde die Heizung vollständig erneuert, die Fenster ausgetauscht, neue Elektro- und Wasserleitungen verlegt und sämtliche Renovierungsarbeiten in den Innenräumen durchgeführt. Weiterhin erhielt die Fassade einen Vollwärmeschutz und das Dach wurde gedämmt.

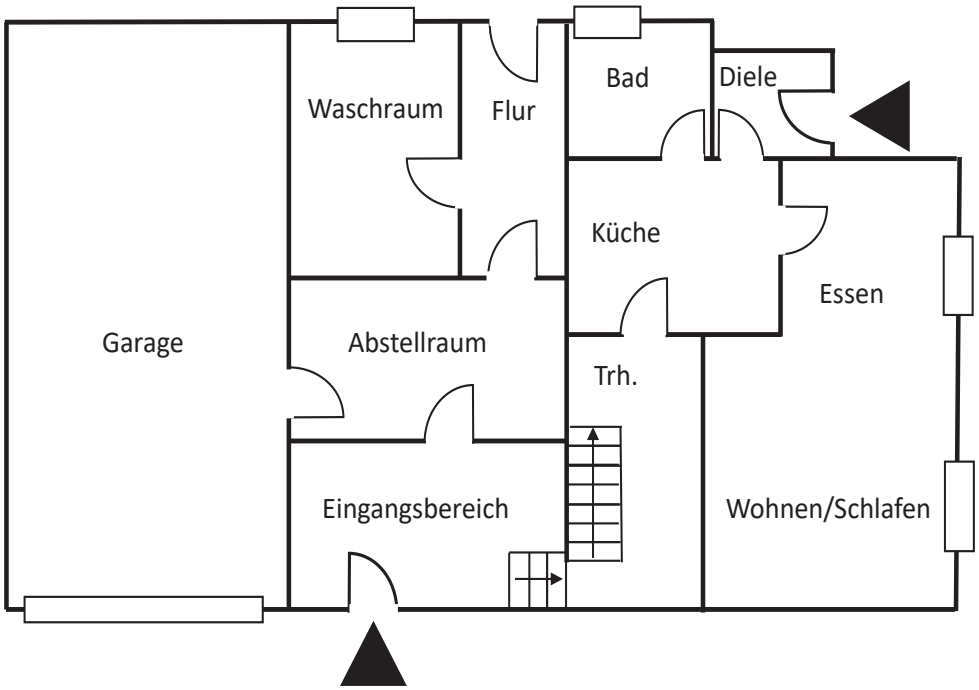
**Unser Fazit:** Ein traumhaftes Objekt für verschiedene Zielgruppen mit einem sehr hohen Freizeitwert in einer vorzüglichen Lage.

## BILDER EINLIEGERWOHNUNG



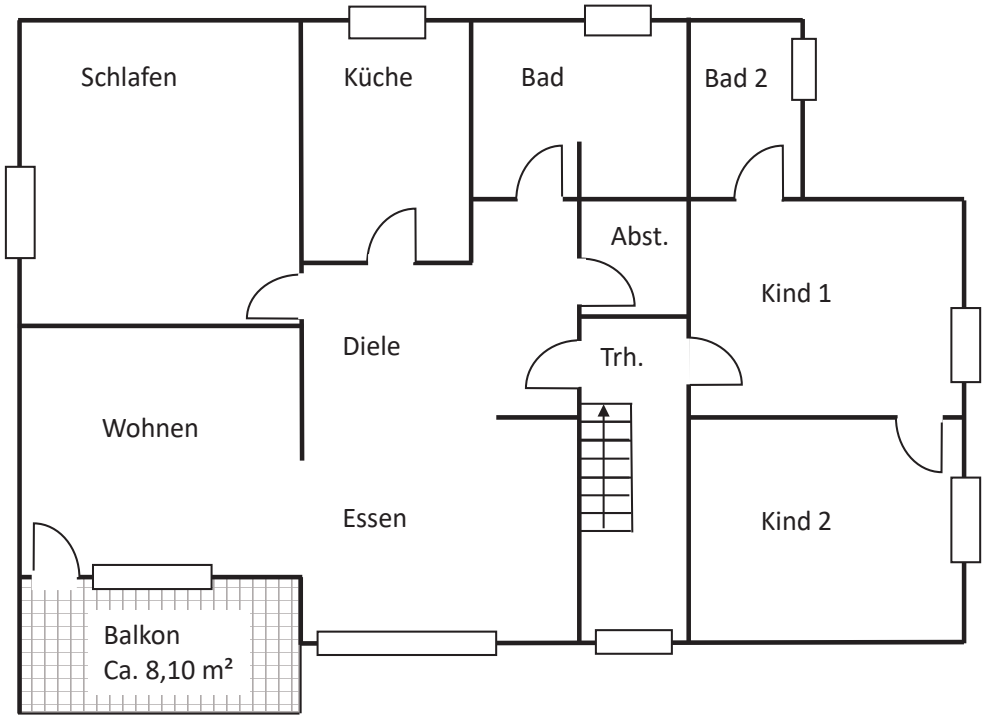
# GRUNDRISS

## EG




| | |
|---|---|
| Garage: | Ca. 47,02 m² |
| Waschraum: | Ca. 5,40 m² |
| Flur: | Ca. 3,51 m² |
| Abstellraum: | Ca. 12,25 m² |
| Eingangsbereich: | Ca. 12,50 m² |
| **Einliegerwohnung:** | |
| Küche: | Ca. 13,03 m² |
| Bad: | Ca. 5,32 m² |
| Essen/Wohnen/Schlafen: | Ca. 23,80 m² |
| Diele: | Ca. 2,76 m² |
| Summe Einliegerwohnung | Ca. 44,91 m² |
| Treppenhaus gesamt | Ca. 20,00 m² |

## 1. OG




| | |
|---|---|
| Wohnen: | Ca. 19,50 m² |
| Essen: | Ca. 16,41 m² |
| Diele: | Ca. 12,57 m² |
| Schlafen: | Ca. 23,80 m² |
| Küche: | Ca. 12,68 m² |
| Bad: | Ca. 9,03 m² |
| Abstellraum: | Ca. 3,24 m² |
| Bad 2: | Ca. 5,12 m² |
| Kind 1: | Ca. 15,62 m² |
| Kind 2: | Ca. 15,62 m² |
| Balkon: | Ca. 8,10 m² |
| **Summe 1. OG** | **Ca. 141,69 m²** |

* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# IMMOBILIENDATENBLATT

| Bauart und Baustoffe | |
|---|---|
| Bauart | Massivbau |
| Fenster | Kunststofffenster, 3-fach verglast |
| Rollläden | Unterputzrollläden |
| **Haustechnik** | |
| Heizung | Pelletheizung und Stückholzofen (Wohnzimmer) |
| Heizart | Radiatoren, teilw. Fußbodenheizung |
| **Generelles** | |
| Baujahr | Teil rechts 1934, Anbau links 1967; Kernsanierung 2006 |
| Anzahl Einheiten gesamt | 2 Wohneinheiten |
| Anzahl Zimmer | 7 Zimmer, 2 Küchen, 3 Badezimmer, 4 WC, 1 Balkon sowie 1 großer Garten |
| Nutzfläche | Ca. 150 m² |
| Parkplatz | 1 großzügige PKW Garage inkl. Werkstatt sowie weitere PKW-Stellplätze vor dem Objekt |
| Wohnfläche | Ca. 207 m² |
| Grundstück | Ca. 715 m² |
| Gebäudeversicherung | 793 € p.a. |

## LAGE
# BESCHREIBUNG

**Gurtweil - eine familienfreundliche Gemeinde in Waldshut-Tiengen!**

Im Südschwarzwald am Unterlauf der Schlücht liegt der familienfreundliche Ort Gurtweil. Nahe der Schweizer Grenze zählt Gurtweil mit insgesamt 1.641 Einwohner als ein beliebter Stadtteil der Kreisstadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut. Der Kindergarten sowie Schulgebäude sind fußläufig in Gurtweil zu erreichen. Weitere Bildungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden und befinden sich mit besten Verkehrsanbindungen in der unmittelbaren Nähe in Waldshut und Tiengen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in nur wenigen Autominuten bestens zu erreichen.

# WAS WIR IHNEN BIETEN

## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:
**SPÜRBAR ANDERS**

## Professionelle Immobilien Bewertung

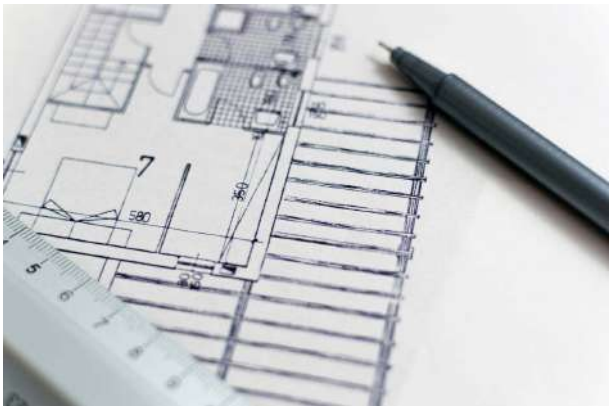
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

## 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").

## 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 Dilligence

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 Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

## UNSER TEAM
# PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

**MICHAEL SCHLATTER**
GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.

**DAVIDE ROSATO**
LEITER VERTRIEB & MARKETING

**LINA SAUER**
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING

**SARAH SCHLATTER**
MARKETING & BACKOFFICE

**BERNHARD KÜBLER**
SENIOR PARTNER, DIPL. BAU ING.

**MARTIN COUSY**
LEITUNG HAUSWARTUNG

**SIMON JENKE**
BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

**LEON KESSLER**
DUALER STUDENT CRES

**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 Kauf 2,5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. 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, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: 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 Kaiserstraße 60, 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 KONTAKTAUFNAHME


Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS