

Einfamilienhaus zu verkaufen

Einfamilienhaus mit
einem traumhaften
Gartengrundstück in
familienfreundlicher Lage
von Albbbruck zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstr. 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
Unverbindliches Sanierungskonzept	7
Bilder	8 - 1,3
Immobilien- und Lagebeschreibung, Grundriss	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Gut erhaltenes Einfamilienhaus mit einem architektonisch einmaligen Grundriss in familienfreundlicher Lage



Eine moderne bodentiefe Fensterfront sowie eine eindrucksvolle Deckenhöhe überzeugen im Wohnbereich des Einfamilienhauses



3 verschiedene Wohnebenen mit zentralem Holzofen sorgen für ein ausgezeichnetes Wohngefühl



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 2 PKW-Garagen mit elektrischen Garagentoren sowie weiteren Stellplätzen auf dem Hof



Praktische Outdoor-Räumlichkeit mit Wasseranschluss bietet tolle Möglichkeiten



Schöne Lage mit einem sehr liebevoll angelegten Gartengrundstück inkl. altem Baumbestand



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ansprechendes **Architektenhaus** aus dem Jahr 1981 in **Massivbauweise** errichtet; perfekt für eine **Familie**



Gesamtwohnfläche von ca. **118 m²** verteilt auf 3 Ebenen mit 4,5 Zimmer; Hohe Decken sowie **ökologisch nachhaltiger Stückholzofen** im Wohnzimmer



Liebevoll angelegtes **Gartengrundstück** mit gesamt **ca. 649 m² Grundstücksfläche**; Hoher Freizeitwert durch **1x Abstellraum mit Wasseranschluss im Außenbereich** sowie **1x Holzlagerplatz**



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** sowie Unterflurkonvektoren im Wohnzimmer; **Staubsaugeranlage** für das gesamte Objekt



Zwei PKW-Garagen sowie ein Hofplatz mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten vorhanden



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Einfamilienhaus mit einem traumhaften Grundstück in familienfreundlicher Lage von Albruck zu verkaufen.

Die zum Verkauf angebotene Immobilie mit einem traumhaften Gartengrundstück bietet den neuen Eigentümern auf ca. 118 m² Wohnfläche ausgezeichnete Nutzungsmöglichkeiten. Die sehr gepflegte Immobilie sowie die optimal aufgeteilte Wohnfläche der Immobilie wird durch weitere Nutzflächen im Innen- und Außenbereich zusätzlich aufgewertet.

Das traumhafte, nach Süden ausgerichtete Gartengrundstück mit altem Baumbestand und viel Platz bietet mit einer Terrasse inkl. Outdoor-Küche einen sehr hohen Freizeitwert. Zudem wird das Platzangebot mit einer Hobbywerkstatt sowie durch 2 Garagen zusätzlich abgerundet.

Die teilweise unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1973 wurde von einem renommierten Architekten in Massivbauweise errichtet und verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, welche sich über 3 Stockwerke erstrecken. Über eine großzügig gestaltete und überdachte Veranda, welche gleichzeitig einen Zugang zur Terrassenfläche bietet, gelangt man in den Eingangsbereich der Immobilie. Bereits beim Eintreten erkennt man die Besonderheiten dieser außergewöhnlichen Immobilie. Eine große bodentiefe Fensterfront im vorderen Bereich der Immobilie sowie hohe naturbelassene Holzdecken beeindrucken sofort. Die Architektur im Erdgeschoss der Immobilie ist dabei sehr offen gestaltet. Ein höhenversetzter Wohnbereich vermittelt einen ganz besonderen Charme.

Die Küche der Immobilie wurde dieses Jahr komplett erneuert und besticht hochwertig und modern. Durch die leicht erhöhte Galerieartige Anordnung der Küche zum Wohnbereich hin erfolgt eine logische Trennung des Wohn- und Essbereichs. Von der Küche ist die Terrassenfläche zu erreichen, welche durch eine liebevoll angelegte Grünfläche eine ruhige Idylle vermittelt. Ein weiterer Raum auf dieser ersten Ebene ist ausreichend dimensioniert und hierdurch ideal als Schlafzimmer ausgelegt.

Das Wohnzimmer ist zentral angeordnet und stellt durch die beeindruckende Deckenhöhe in Kombination mit der vollflächigen Verglasung sicherlich den Mittelpunkt dieser Immobilie dar. Zudem sorgt der hier angeordnete ökologisch nachhaltige Kaminofen für ein angenehmes Wohnklima im gesamten Einfamilienhaus. Durch eine Jalousien-Anlage lassen sich die Räumlichkeiten vollständig Verschatten. Ein weiteres Schlafzimmer auf dieser Ebene überzeugt mit Blick auf das schöne Gartengrundstück.

Im Untergeschoss der Immobilie befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie das Badezimmer. Die Zimmer bieten ausreichend Platz und sind geschickt angeordnet. Der Hauswirtschaftsraum, welcher in seiner Größe besticht, rundet das Platzangebot der Immobilie geschickt ab.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Ein weiteres Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie ist mit Sicherheit das ca. 649 m² große und sehr gepflegte Grundstück mit altem Baumbestand sowie mit diversen Freizeitflächen, welche hervorragend unterschiedliche Bedürfnisse abdecken. Von einer Steinterrasse bis hin zur praktischen Räumlichkeiten im Außenbereich (Abstellraum mit Wasseranschluss, Holzlager etc.) und von der ruhigen Veranda bis hin zur Grünfläche ist alles geboten. Zwei Garagen mit elektrischen Garagentoren erhöhen die Nutzfläche auf hohem Niveau.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Seit dem Ursprungsbaujahr wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In den letzten Jahren wurde bspw. die Gaszentralheizung erneuert. Ein detailliertes Sanierungskonzept mit technisch notwendigen und optionalen Sanierungsmaßnahmen kann auf Wunsch vorgelegt werden. Der vorhandene Instandhaltungstau wurde dabei bereits in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Unser Fazit bei dieser Immobilie: Eine einmalige Gelegenheit den Wunsch nach dem Eigenheim in schöner und familienfreundlicher Lage von Albbbruck zu erfüllen. Die Nutzungsmöglichkeiten mit einem traumhaften Grundstück sind nahezu grenzenlos.



“SPÜRBAR ANDERS”













IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast; Fensterfront Aluminium 3-fach verglast
Baujahr	1981
Rollläden	Elektrische Jalousie im Wohnzimmer
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung; Stückholzofen sowie große Fensterfront mit Unterflurkonvektoren
Warmwasseraufbereitung	Zentral inkl. Wasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
Technik	Zentrale Staubsaugeranlage
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
Generelles	
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Terrasse
Wohnfläche	Ca. 118 m ²
Nutzfläche	2 Einzelgaragen, 1 Holzlager, 1 Outdoor-Abstellraum mit Wasseranschluss - ca. 60 m ²

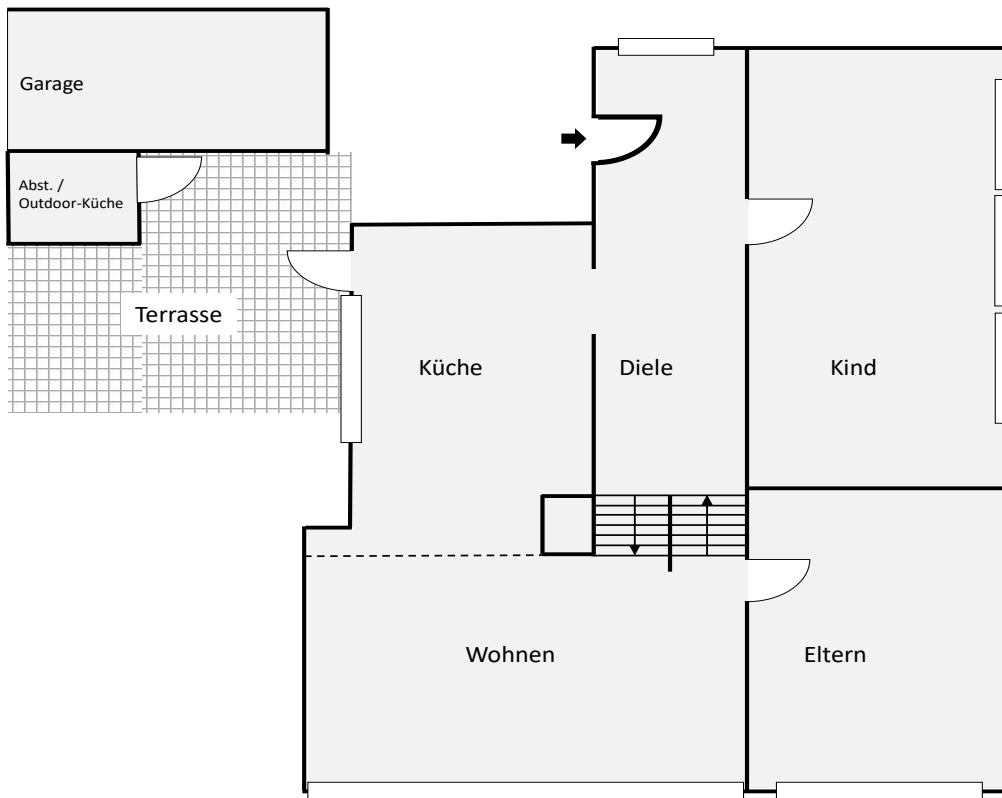
LAGE BESCHREIBUNG

Albruck - Die Aufstrebende Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Albruck mit seinen knapp 7.400 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und 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. Albruck ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Das geplante Krankenhaus, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albruck vor allem für Familien höchst attraktiv.

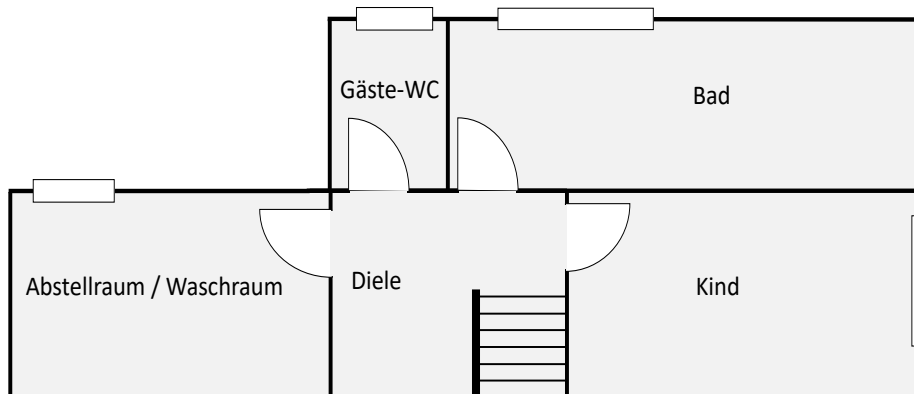
GRUNDRISS

EG



Diele	ca. 07,65 m ²
Küche	ca. 12,97 m ²
Kind	ca. 15,38 m ²
Wohnen	ca. 25,56 m ²
Eltern	ca. 13,07 m ²
Terrasse	ca. 08,00 m ²
Abstell. / Outdoor-Küche	ca. 02,97 m ²
Summe	ca. 85,60 m²

UG

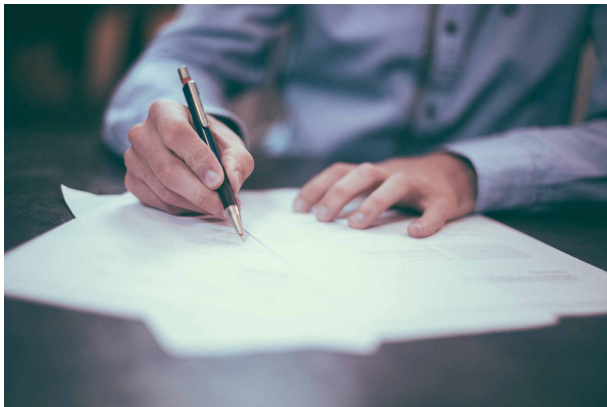


Diele	ca. 04,00 m ²
Abstellraum / Waschraum	ca. 11,64 m ²
Gäste-WC	ca. 02,02 m ²
Bad	ca. 07,14 m ²
Kind	ca. 08,50 m ²
Summe	ca. 33,30 m²

* Grundriss nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

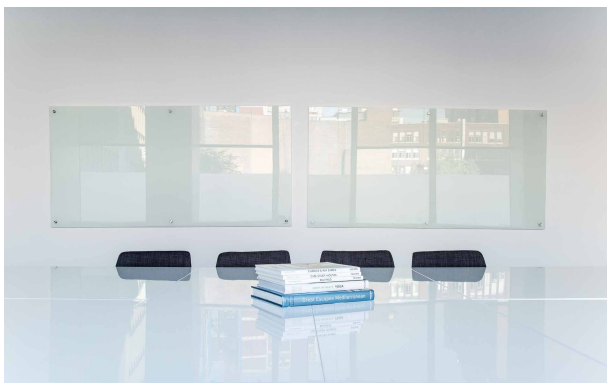
“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”

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**



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“).



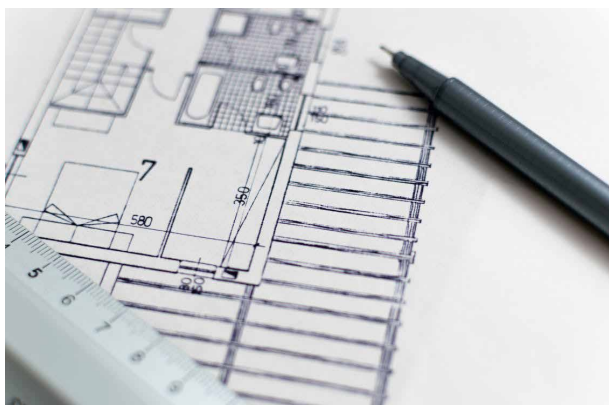
Professionelle Immobilien Bewertung

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.



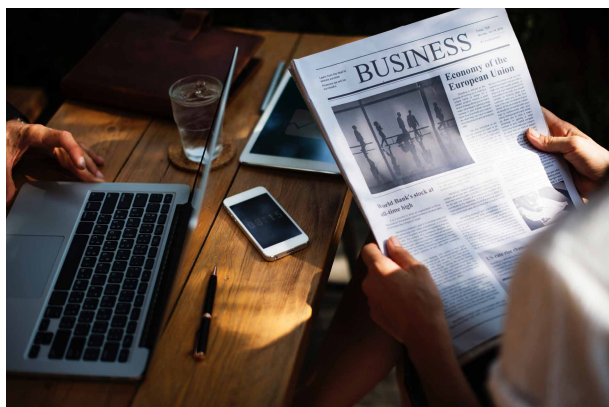
Finanzierungsvermittlung

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 Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus 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.-BAUING.



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 3 % 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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstr. 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 Kaiserstr. 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 Checklistenbasierten 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



Kaiserstr. 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

