

Einfamilienhaus zu verkaufen

Freundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Ühlingen - Birkendorf zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
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 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 16
Unverbindliches Sanierungskonzept und Grundrisse	17 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Charmantes Einfamilienhaus mit schönem Gartengrundstück in bester Lage von Ühlingen



Ansprechende Grundrissgestaltung der Einheit mit großzügigen Räumlichkeiten und ausreichend Schlafzimmern für eine Familie mit Kindern



Hoher Freizeitwert durch ein traumhaftes Grundstück mit einer schön angelegten Terrassen- und Gartenfläche



Hervorragende Parkplatzsituation durch 1 PKW-Garage sowie zusätzliche PKW-Stellplätze und einem Carport mit Platz für 2 PKWs



Geringer Instandhaltungsschub aufgrund des Baujahres und der regelmäßigen Instandhaltung sowie einer gepflegten Nutzung



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in einem ruhigen Wohngebiet in schöner Lage von Ühlingen



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 60 Min. erreichbar; optimal für Grenzgänger

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Einfamilienhaus** aus **1998** in Holzständerbauweise errichtet; vollständig unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 680 m<sup>2</sup>** inkl. **gepflegter Gartenanlage**



Gesamtwohnfläche von **ca. 134 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke** und 6 Zimmer



**Ausgezeichnete Bausubstanz** aufgrund des jüngeren Baujahres, lediglich geringer Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen sowie der Haustechnik



Eine **PKW-Garage** sowie ein großer Hofplatz **mit Carport** sorgen für ausreichend Abstellmöglichkeiten



Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung mit erneuertem Brenner** und Radiatoren in der Wohnung; **Kaminofen im Wohnzimmer** sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**



**Kaufpreis: 445.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Freundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Ühlingen zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit schönem Grundstück bietet den neuen Eigentümern auf ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Entfaltungsmöglichkeiten. Die großzügige und optimal aufgeteilte Wohnfläche der Immobilie wird durch weitere Nutzflächen zusätzlich aufgewertet.

Das gepflegte Gartengrundstück mit altem Baumbestand bietet einen sehr hohen Freizeitwert. Die vollständig unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1998 verfügt über insgesamt 5 Zimmer, welche sich über insgesamt 2 Stockwerke erstrecken. Die ideale Raumaufteilung sorgt für ausreichend Platz und lässt einige Nutzungsmöglichkeiten offen.

Über den Hauseingang mit zentralem Treppenhaus gelangt man in die 2 Wohngeschosse der Immobilie. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und schließt an die schöne Garten- und Terrassenfläche an. Im Erdgeschoss befinden sich 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer sowie 1 Küche und 1 Gäste WC. Die Terrasse ist dabei von dem Wohnzimmer aus zugänglich und bietet in Kombination mit dem Grundstück ausreichend Platz sowie einen hohen Freizeitwert.

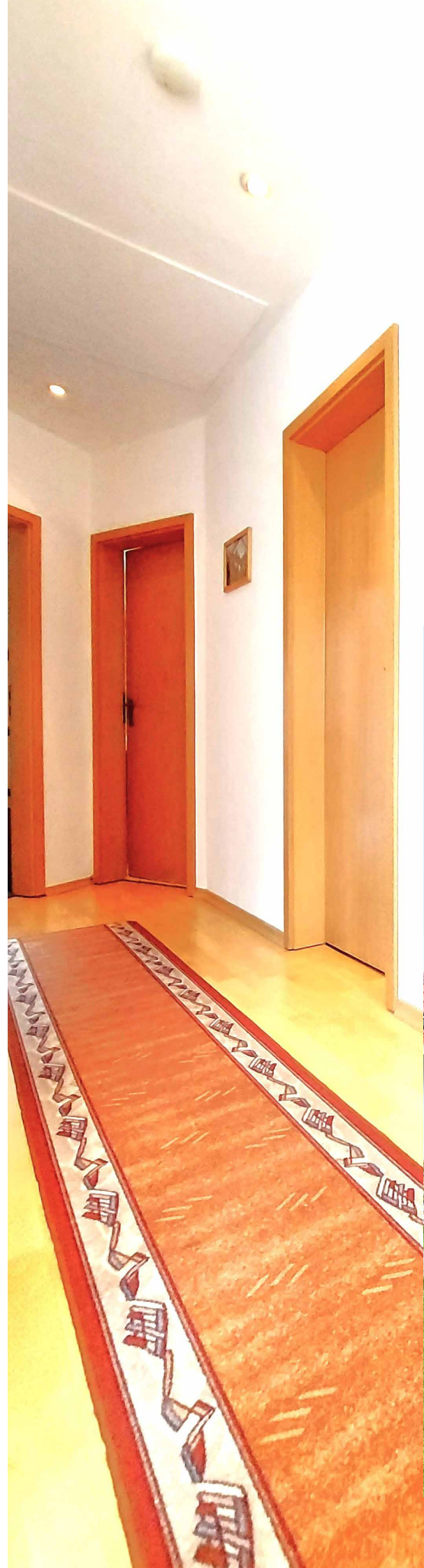
Über das Treppenhaus gelangt man weiter in das Dachgeschoss der Immobilie. Hier befindet sich die zweite Wohneinheit, welche über 3 Zimmer und 1 Badezimmer verfügt. Diese Wohneinheit bietet trotz ihrer Dachschrägen eine gut angelegte Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> und gewährleistet ausgezeichnete Entfaltungsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer.

Ein großer Pluspunkt dieser Immobilie ist, zusätzlich zu dem herrlichen Grundstück in ruhiger Lage, das äußerst praktische Platzangebot. Denn eine PKW-Garage sowie mehrere Stellplätze auf dem Hofplatz mit einem Carport stellen ausreichend Parkmöglichkeiten sicher.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem ordentlichen Zustand. Die aktuelle Ölzentralheizung ist funktional und mit einem erneuerten Brenner in einem guten Zustand.

Ein leichter Instandhaltungsstau im Bereich der Oberflächen sowie der Haustechnik ist vorhanden. Der baujahresbedingte Instandhaltungsstau wurde hierbei bereits in der Preisfindung berücksichtigt. So kann der neue Eigentümer hier die eigenen Vorstellungen verwirklichen und das Objekt auf den heutigen Standard der Gebäudetechnik anheben.

**Unser Fazit bei dieser Immobilie:** Eine seltene Gelegenheit in ruhiger Naturlage von Ühlingen Ihre Traumimmobilie zu erwerben. Hier können Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.





# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Ühlingen-Birkendorf - ein beliebtes Ausflugsziel im südlichen Schwarzwald

Mit knapp 5.200 Einwohner gehört die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf zum Landkreis Waldshut und liegt zwischen der Hochrheinebene und dem Südschwarzwald. Durch eine gute Infrastruktur mit allen Versorgern für den alltäglichen Bedarf, sowie einem guten Bildungsangebot ist die Gemeinde sehr gut aufgestellt. Ideale Anbindungen an Waldshut-Tiengen machen diese Lage für Familien attraktiv. Der Hochrhein mit direktem Bezug zur Schweizer Grenze liegt nur knapp 10 Auto Minuten entfernt.









































# UNVERBINDLICHES SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
<b>Innen</b>			
Anstrich innen Wände, Decken sowie Türzargen und Türblätter	10.000 €		
Totalsanierung aller Badezimmer sowie Gäste WC im EG	20.000 €		
Erneuerung Einbauküche	15.000 €		
Erneuerung Heizungsanlage auf ein modernes Gebäudetechnisches Niveau, z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe		35.000 €	
Notwendig	20.000 €	35.000 €	0 €
Optional	25.000 €	0 €	0 €
Teilkosten	45.000 €	35.000 €	0 €
<b>Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)</b>	<b>80.000 €</b>		

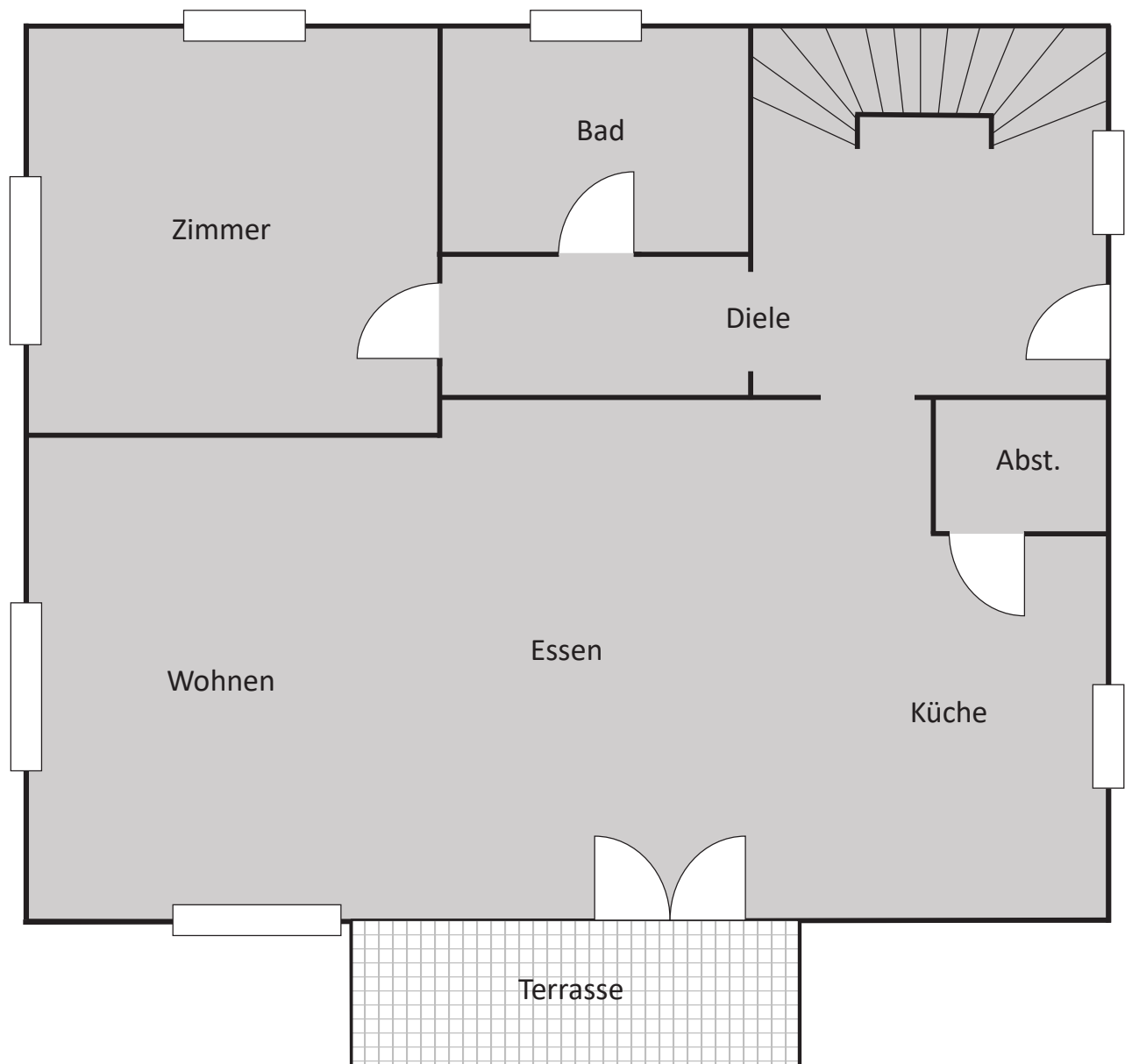
\* Es handelt sich bei diesem Sanierungskonzept um eine unverbindliche und grobe Schätzung. Mehr dazu finden Sie in unseren AGB's.



Spürbar anders



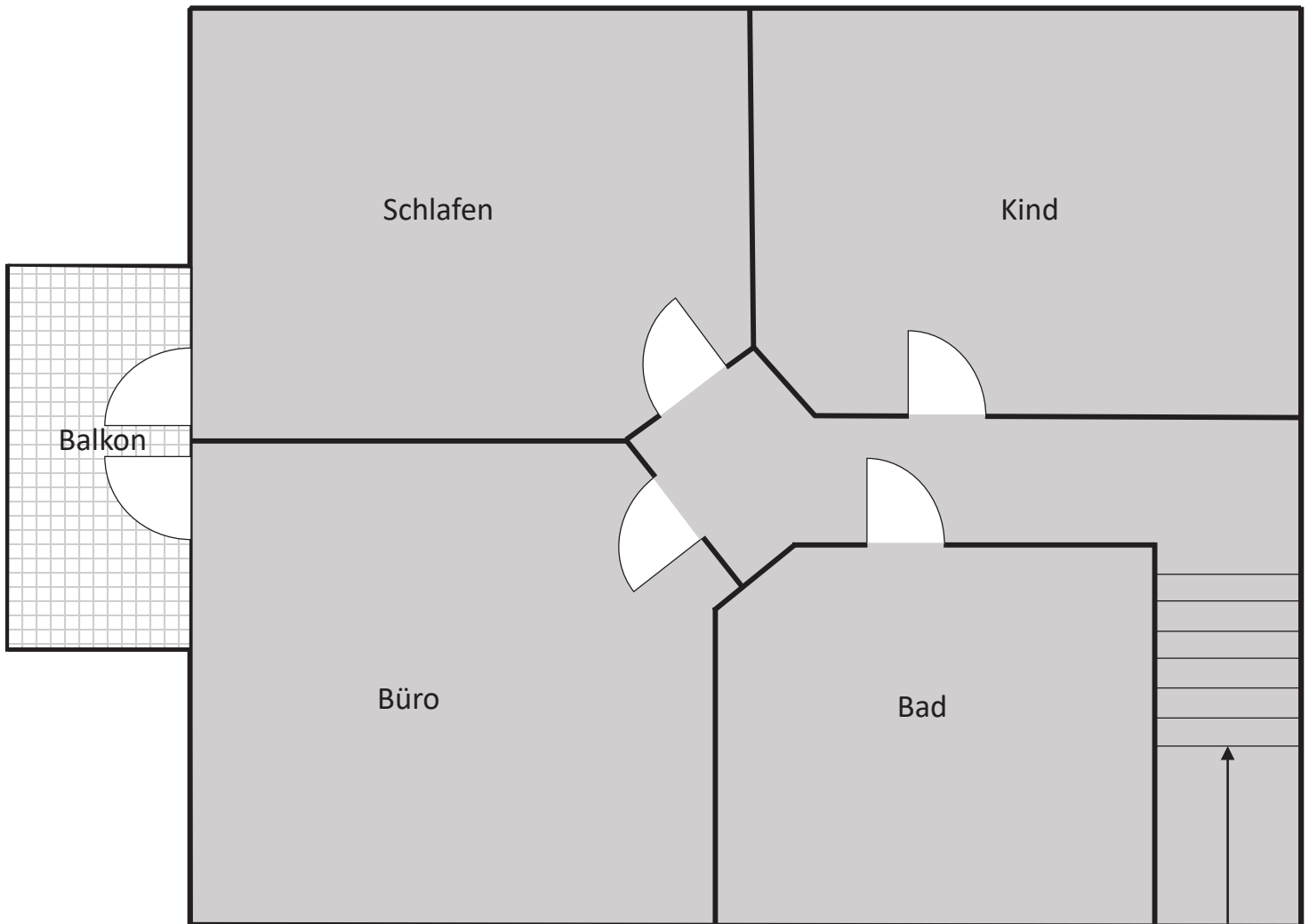
# GRUNDRISS EG



Küche	ca. 15,38 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	ca. 29,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 11,66 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 04,14 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 03,71 m <sup>2</sup>
Abst.	ca. 01,70 m <sup>2</sup>
Terrasse(50%)	ca. 14,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 78,26</b>

*“weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*



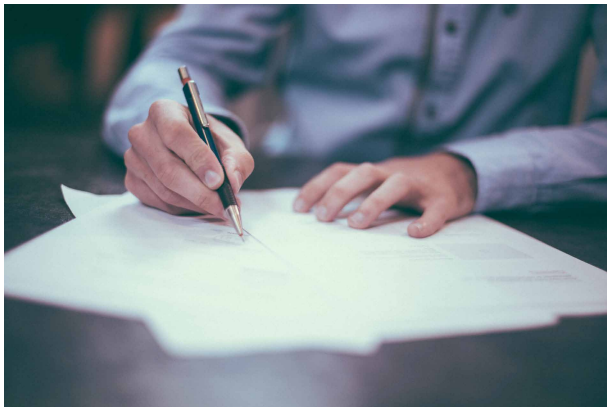


Kind	ca. 13,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,45 m <sup>2</sup>
Büro	ca. 16,04 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 06,15 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 04,75 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	ca. 02,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 56,29 m <sup>2</sup>

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



# WAS WIR IHNEN BIETEN



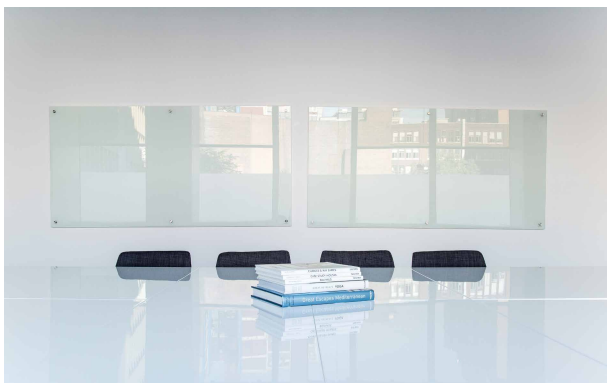
## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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

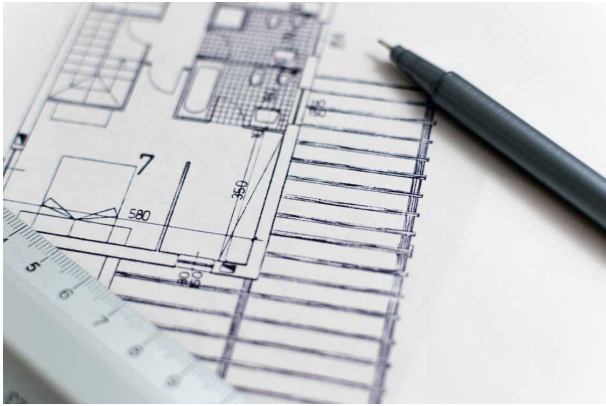
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Finanzierungsvermittlung

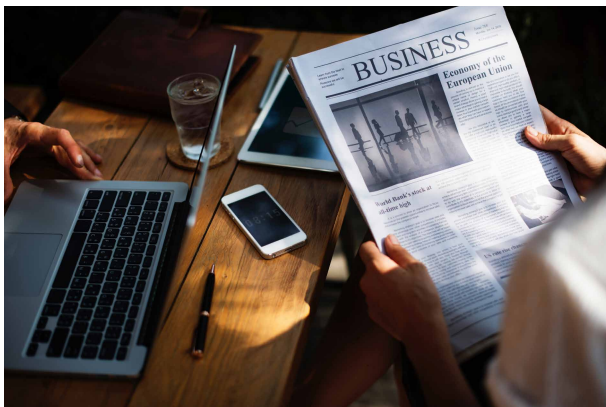
Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.





## 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.-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, Kaiserstraße 60, 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 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 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



Kaiserstraße 60  
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

