

# Zweifamilienhaus zu verkaufen



Zweifamilienhaus mit  
Entwicklungspotenzial in  
ruhiger Alleinlage von  
Albbruck zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

**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
Immobilien Datenblatt	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Albbruck



Gesamt ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Einheiten sowie ca. 850 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



3 überdachte PKW-Abstellmöglichkeiten und 2 zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Gebäude



Haustechnik basierend auf einer Gaszentralheizung aus 2005 mit Radiatoren in den Räumen



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als reine Kapitalanlage oder als attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietung der zweiten Partei zur Refinanzierung



Hohe Attraktivität der Gemeinde Albbruck nahe der Schweizer Grenze; optimal für Grenzgänger



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



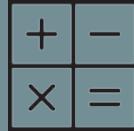
**Gepflegtes Zweifamilienhaus mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Einheiten; Grundstücksfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**



**Naturnahe Alleinlage in Albbruck mit einer optimalen Ausrichtung des Grundstücks**



**3 überdachte** PKW-Abstellmöglichkeiten und **2 zusätzliche Stellplätze** direkt vor dem Gebäude



**Haustechnik** basierend auf einer **Gaszentralheizung aus 2005** mit Radiatoren; Notwendige **Sanierungsmaßnahmen** wurde bei der Preisfindung berücksichtigt



Vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten**; ob als reine Kapitalanlage oder als **attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietung der zweiten Einheit zur Refinanzierung**



**Kaufpreis: 395.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Alleinlage von Albbruck zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus befindet sich in schöner und naturverbundener Lage im Albtal der Gemeinde Albbruck. Mit einer großzügigen Wohnfläche und einem schönen Grundstück bietet diese Immobilie dem neuen Eigentümer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Entwicklungspotenzial. Das Zweifamilienhaus bietet besonders für Eigennutzer, die sich den Traum vom Eigenheim mit der persönlichen Entfaltung der eigenen Vorstellungen erfüllen wollen, spannende Möglichkeiten.

Erbaut wurde diese Immobilie in 1898 und vermittelt bereits von außen einen historischen Charme mit einem hochwertigen Charakter. Die gesamte Immobilie wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten und ist hierdurch in einem gepflegten Zustand. Der Wärmeerzeuger wurde zuletzt im Jahr 2005 durch eine Gaszentralheizung mit Radiatoren in allen Räumen erneuert.

Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 185 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über 2 Einheiten, welche im ähnlichen Schnitt angeordnet sind. Der historische Charme von außen wird im inneren der Immobilie bekräftigt. Auf jeder Ebene befinden sich insgesamt 3 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die Wohnfläche im Erdgeschoss erstreckt sich auf ca. 85 m<sup>2</sup> und verfügt über einen schönen Balkon mit Blick auf die Natur. Der Balkon des Obergeschosses wurde mit einem beheizbaren Wintergarten ergänzt, wodurch diese Einheit über eine Gesamtwohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verfügt. Die Balkonanlage wurde im Jahr 1993 an das Haus angefügt.

Das Grundstück dieses Anwesens bietet durch eine Gesamtfläche von 850 m<sup>2</sup> einen hohen Freizeitwert. Die naturverbundene Lage wird mit einer idyllischen Ruhe sowie dem Fließen der Alb besonders unterstrichen.

Im Jahr 1997 wurden zudem PKW-Unterstellmöglichkeiten angebaut, wodurch das Platzangebot dieser Immobilie perfekt abgerundet wird.

**Unser Fazit:** Eine spannende Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial sowie tollen Nutzungsmöglichkeiten.



SCHLATTER IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# IMMOBILIEN

## DATENBLATT

### Bauart und Baustoffe

Bauart	Holzbau
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Rollläden	Klappläden

### Haustechnik

Heizung	Gaszentralheizung aus 2005
Heizart	Radiatoren

### Sonstiges

Baujahr	Ca. 1898
Keller	Vollständig unterkellert
Wohnfläche	Ca. 185 m <sup>2</sup>
Grundstück	Ca. 850 m <sup>2</sup>
Parkplätze	3 PKW-Unterstellmöglichkeiten 1997 angebaut
Balkon	Balkon und Wintergarten 1993 angebaut

## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Albbruck – Die Aufstrebende Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Albbruck 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. Albbruck ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Das geplante Krankenhaus, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albbruck vor allem für Familien höchst attraktiv.









# WAS WIR IHNNEN 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“).

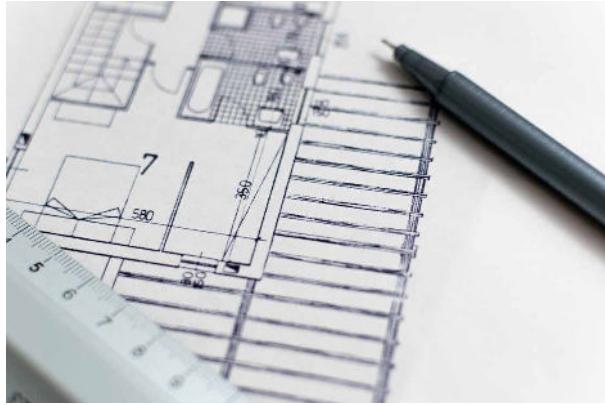
## Professionelle Immobilien Bewertung

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 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

# 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

"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 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 Exposéeinsicht. 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 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



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

