

Einfamilienhaus zu verkaufen



Traumhaftes Wohnen im  
Niedrigenergiehaus in  
naturnaher Lage von  
Schwerzen



**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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 16
<hr/>	
Unverbindliches Sanierungskonzept und Grundrisse	17 - 19
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
<hr/>	
Über uns / AGB's	22 - 23
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---

- ✓ Charmantes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Ortsrandlage von Wutöschingen – Schwerzen
  - ✓ Ansprechende Grundrissgestaltung der Einheiten mit großzügigen Räumlichkeiten
  - ✓ Hoher Freizeitwert durch ein traumhaftes Grundstück mit schön angelegter Terrassen- und Gartenfläche
  - ✓ Hervorragende Parkplatzsituation durch 1 großzügige PKW-Garage sowie einen großen Hofplatz
  - ✓ Große und Aufwendige energetische Sanierungen in 2010 ausgeführt (Dachdämmung mit PV, Wandsdämmung, Fenster, Deckendämmung, Heizung uvm.)
  - ✓ Ausreichend Nutzflächen durch großzügige Kellerflächen
  - ✓ Flughafen Zürich ist in ca. 45 min. erreichbar; optimal für Grenzgänger
- 



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Einfamilienhaus aus **1978** in massiver Bauweise; 2/3 unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 844 m<sup>2</sup>** inkl. Gartenanlage mit Baumbestand



Gesamtwohnfläche von **ca. 174 m<sup>2</sup>** verteilt auf 2 Stockwerke und 7,5 Zimmer



**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten;** ob als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar



Eine große **PKW-Garage** sowie ein großzügiger Hofplatz mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten



Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung** aus **2010**, ausgeführt als Fußbodenheizung; Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral, zusätzlich **Photovoltaik- und Solaranlage** vorhanden



**Kaufpreis: 569.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Traumhaftes Wohnen im Niedrigenergiehaus in naturnaher Lage von Schwerzen

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten bietet den neuen Eigentümern auf ca. 174 m<sup>2</sup> viele Nutzungsmöglichkeiten. Die sehr großzügige und optimal aufgeteilte Wohnfläche der Immobilie wird durch weitere Nutzflächen im Innen- und Außenbereich zusätzlich aufgewertet. Das traumhafte Gartengrundstück mit Baumbestand und viel Platz bietet einen sehr hohen Freizeitwert und ist ideal von der bequemen Terrasse aus begehbar. Die zu 2/3 unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1978 verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, welche sich über insgesamt 2 Stockwerke erstrecken. Die Zimmer sind sowohl ideal angeordnet als auch ausreichend dimensioniert, um einem 4 Personen Haushalt genügend Platz zu gewähren.

Über den Haupteingang dieses Objektes gelangt man direkt in die großzügige Diele. Von dieser aus sind alle Räume im Erdgeschoss zu erreichen. Direkt nach dem Eintreten liegt zur Linken das großzügige und offene Wohn-/ Esszimmer, welches durch zwei dunkle Glastüren von der Diele getrennt ist. Von diesem Raum aus ist zusätzlich die überdachte Terrasse mit Zugang zum wunderbaren Garten erreichbar. Das besondere Highlight dieses Raumes ist zusätzlich der erst 2020 eingebaute Holzofen mit Kunst. Vom Essbereich dieses Zimmers aus, ist über eine praktische Schiebetür die Küche zu erreichen. Diese befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über erst kürzlich erneuerte Einbaugeräte. Weiter in der Wohnung befinden sich das Bad sowie ein getrenntes Gäste WC. Zuletzt runden 3 Schlafzimmer und eine kleine Balkonnische das Erdgeschoss dieses Hauses ab.

Das Obergeschoss dieses Objektes verfügt über 3 weitere Zimmer sowie ein Bad. 2 dieser Zimmer sind sehr großzügig und eignen sich Ideal als Schlafzimmer oder Hobbyraum. Besonders hervorzuheben ist auf dieser Ebene der vollständig überdachte Balkon mit Blick über die benachbarten Wiesen. Optional wäre auch eine Trennung der beiden Etagen möglich. Anschlüsse für eine Küche sind im kleineren Raum vorhanden, aktuell wird dieser allerdings als Abstellraum genutzt.

Gebäudetechnisch ist das Objekt in einem hervorragenden Zustand. Die Ölzentralheizung ist erst 2010 eingebaut worden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hierbei zentral und wird von der 2014 installierten Solaranlage unterstützt. Weiterhin wurden etliche energetische Sanierungen in diesem Haus in 2010 durchgeführt. Unter anderem wurde das Dach neu gedämmt und mit einer Photovoltaikanlage versehen, welche 1.200 € p.a. Einspeisevergütung erzeugt. Neben dem Dach wurden auch die Außenwände sowie die Kellerdecke gedämmt, ebenso wurden alle Fenster auf 3-fach verglaste Kunststofffenster erneuert.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Zuletzt wurde die Haustüre erneuert und das Garagenflachdach neu gemacht, was die Sanierungen und die Gebäudetechnik abrundet.

**Unser Fazit bei dieser Immobilie:** Eine gute Gelegenheit in ruhiger Naturlage von Wutöschingen – Schwerzen Ihre Traumimmobilie zu erwerben. Die hervorragende Gebäudetechnik überzeugt bereits durch Nachhaltigkeit und lässt kaum Wünsche am Objekt offen.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### **Wutöschingen – Gemeinde am Südöstlichen Rand des Schwarzwaldes**

Die Gemeinde Wutöschingen gehört mit knapp 6.650 Einwohnern zum Landkreis Waldshut und befindet sich im Südöstlichen Schwarzwald auf ca. 400 Meter Höhe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Gehminuten direkt von der Wohnung aus zu erreichbar. Infrastrukturell ist die Gemeinde Wutöschingen Top ausgestattet. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 – 60 Minuten erreichbar. In direkter Nähe zur Schweizer Grenze, ist die Gemeinde ideal für Grenzgänger. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Für Naturliebhaber ist Wutöschingen eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouten als auch für Fahrradtouren. Insbesondere entlang des Flusses Wutach bieten sich sportbegeisterte unterschiedliche Möglichkeiten Ihre Hobbys auszuüben.























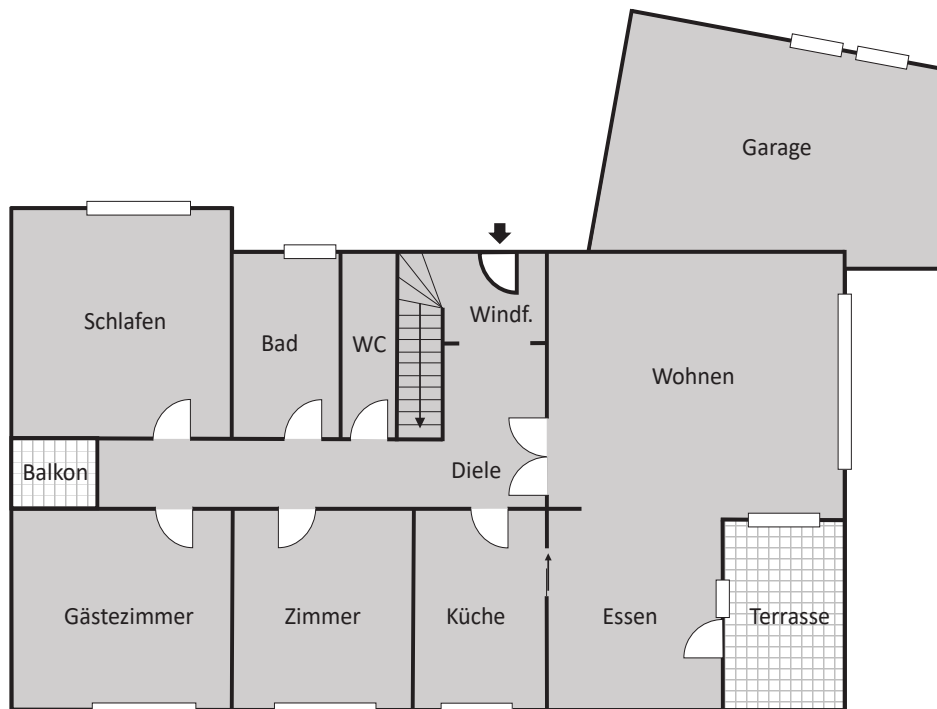


# SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
<b>Innen</b>			
Erneuerung Bodenbeläge (bspw. Vinyl)	8.000 €		
Anstrich Wände und Decken	6.000 €		
Komplettsanierung beide Badezimmer		25.000 €	
Neue Einbauküche			6.000 €
Sanierung Gäste-WC		5.000 €	
<b>Notwendig</b>	<b>14.000 €</b>		<b>0 €</b>
<b>Optional</b>		<b>30.000 €</b>	<b>6.000 €</b>
<b>Teilkosten</b>	<b>14.000 €</b>	<b>30.000 €</b>	<b>6.000 €</b>

# GRUNDRISS

## ERDGESCHOSS



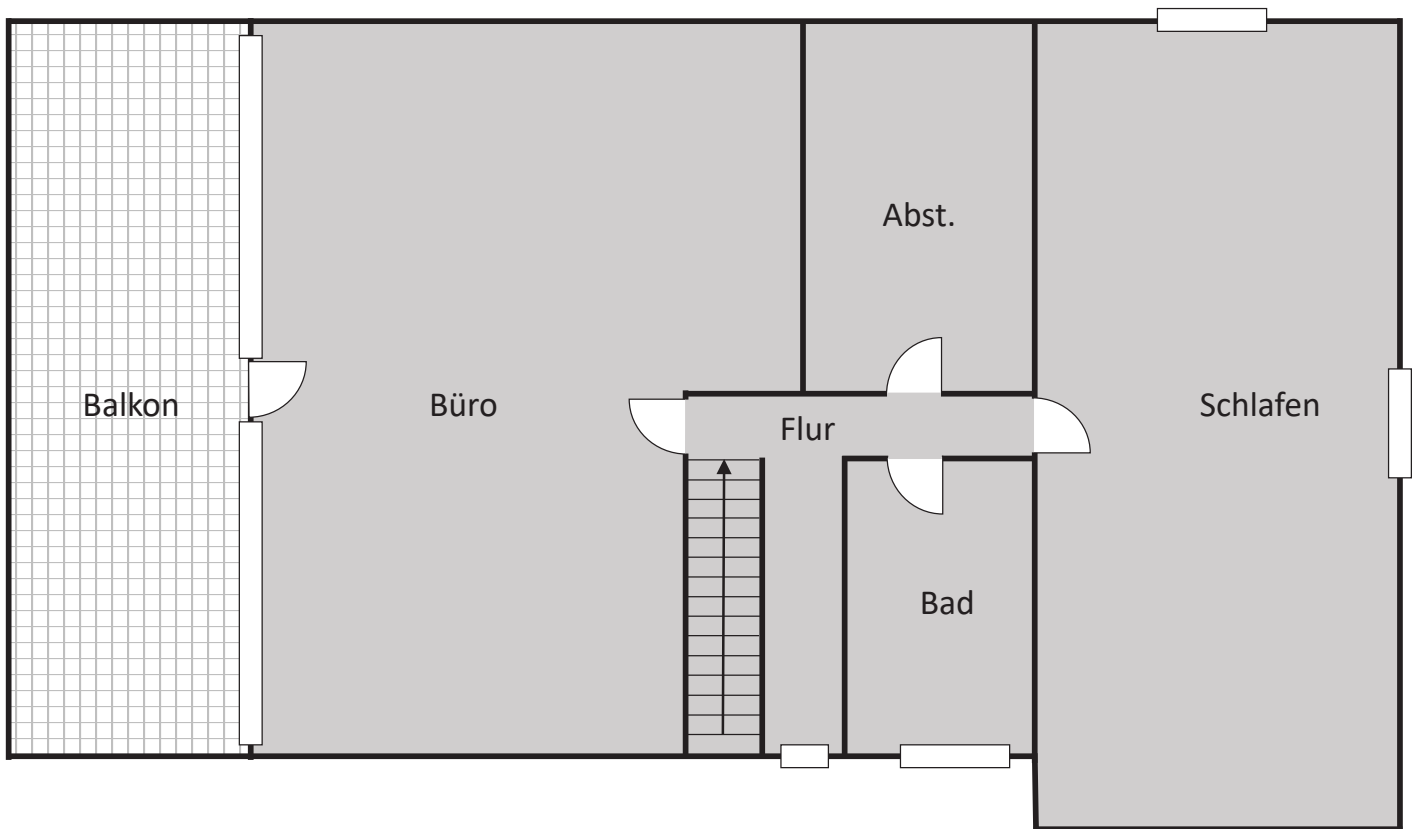
Wohnen	ca. 26,37 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 10,88 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 08,84 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	ca. 13,65 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 11,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,32 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 07,76 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,27 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 08,53 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 01,04 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 06,20 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 04,26 m <sup>2</sup>
Windf.	ca. 03,32 m <sup>2</sup>

Abzgl. 3% Putz

Wohnfläche EG ca. 117,37 m<sup>2</sup>

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”

## OBERGESCHOSS



Büro	ca. 19,00 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 05,00 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 03,50 m <sup>2</sup>
Abst.	ca. 06,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,87 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	ca. 06,75 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche OG	ca. 56,62 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 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.



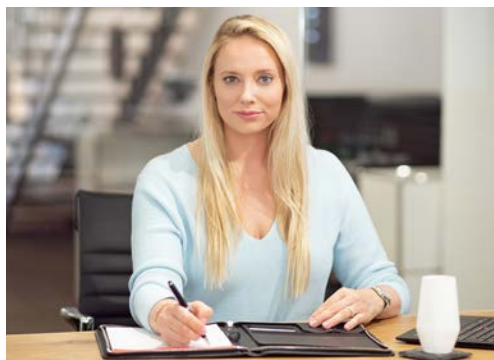
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



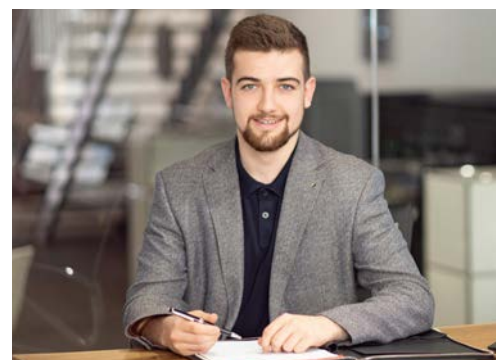
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



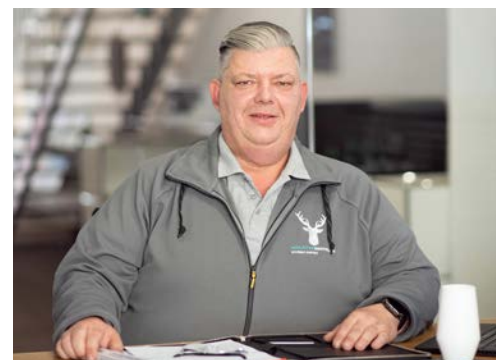
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

# 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

