

Einfamilienhaus zu verkaufen

Spektakuläres Einfamilienhaus mit Alpenblick und separater Einliegerwohnung in Heppenschwand 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 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Charmantes Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung im Gartengeschoss



Ansprechende Grundrissgestaltung der Einheiten mit großzügigen Räumlichkeiten



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



Hervorragende Parkplatzsituation durch 1 große PKW - Garage sowie zusätzliche PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt. Zwei Wallboxen zur elektrischen Aufladung vorhanden



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Eigennutzer mit lukrativer Vermietung einer Wohneinheit als auch für Mehrgenerationen bestens geeignet



Praktischer Stückholzofen mit Kunst zum Beheizen der Wohngeschosse vorhanden



Wunderbare Lage im Hochschwarzwald mit ausreichend Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Einfamilienhaus** aus 1997 in modularer Bauweise; vollständig unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 600 m<sup>2</sup>** inkl. **Gartenanlage** mit Baumbestand



Gesamtwohnfläche von **ca. 165 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke mit insgesamt 6,5 Zimmer** zuzüglich einer Sauna im Gartengeschoss



**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 vorhanden



Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit **Radiatoren** und teilweise **Fußbodenheizung**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**, zusätzlich **Photovoltaikanlage** vorhanden.



**Kaufpreis: Auf Anfrage**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Spektakuläres Einfamilienhaus mit Alpenblick und separater Einliegerwohnung in Heppenschwand zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und einer separat zugänglichen Einliegerwohnung im Gartengeschoss bietet den neuen Eigentümern auf ca. 189 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche viele Möglichkeiten. 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 beiden Wohnungen begehbar. Die vollständig unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1997 verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, welche sich über insgesamt 3 Stockwerke erstrecken. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus wäre ebenso denkbar wie die Vermietung der Einliegerwohnung zur Refinanzierung.

Über den Haupteingang mit Treppenhaus gelangt man in die Einliegerwohnung sowie die Hauptwohnung, welche sich über 2 Ebenen erstreckt und 4,5 Zimmer bietet. Diese Wohnung verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, welches offen mit dem Esszimmer kombiniert ist, ein Gäste-WC, die Küche und der gemütliche Balkon, von dem aus häufig ein Blick auf die Alpen zu erhaschen ist. Dieser ist dabei von dem Wohn- und Esszimmer aus zugänglich, außerdem erreicht man von hier aus das wunderbare Gartengrundstück. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das Dachgeschoss dieses Objektes. Hier befinden sich drei weitere Zimmer, in denen dieses Jahr ein neuer Parkett verlegt wurde sowie das Badezimmer dieser Einheit. Im Gartengeschoss befindet sich neben 4 Kellerräumen die Einliegerwohnung dieses Objektes. Diese setzt sich aus 2 Zimmern und einem Bad en Suite zusammen, Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden, aktuell noch nicht benutzt. Abgerundet wird diese kleine Teileinheit durch den Zugang zu der wunderbaren Terrasse sowie den eigenen Eingang. Das phänomenale Grundstück in leichter Hanglage bietet durch seine Größe und Ausrichtung einen unvergleichlichen Freizeitwert und kann problemlos von beiden Wohneinheiten genutzt werden.

Ein großer Pluspunkt dieser Immobilie ist, zusätzlich zu dem herrlichen Grundstück mit altem Baumbestand, das äußerst praktische Platzangebot. Zudem stellen eine PKW - Garage sowie mehrere Stellplätze ausreichend Parkmöglichkeiten sicher.

Gebäudetechnisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Die Ölzentralheizung ist funktional und beinhaltet die Warmwasserversorgung dieses Objektes. Die 2010 errichtete Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung von ca. 300 € p. m. dient neben der häuslichen Unterstützung auch zum Laden eines Elektrofahrzeugs. Der Einspeisevertrag kann durch die neuen Eigentümer übernommen werden.



## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

Ein weiteres Highlight ist der Stückholzofen mit Kunst im EG, welcher durch die offene Raumgestaltung auch häufig als alleiniger Wärmeerzeuger ausreicht. Abgerundet wird das technische Konzept des Gebäudes durch die Sauna, die erst kürzlich eingebaut wurde.

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Das ist die Gelegenheit in wunderbarer Schwarzwaldlage ein sehr gepflegtes Objekt zu erwerben. Die bekannte Kurgemeinde Höchenschwand bietet hierbei ausreichend Infrastruktur während das Gebäude durch nahezu grenzenlose Möglichkeiten überzeugt.



## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Höchenschwand – Willkommen im Dorf am Himmel

Im südlichen Hochschwarzwald befindet sich Deutschlands höchster heilklimatischer Luftkurort Höchenschwand. Knapp 20 km nördlich von Waldshut gelegen bietet das Dorf bei gutem Wetter ein herrliches Alpenpanorama. Mit knapp 2.700 Einwohnern zählt Höchenschwand zu den Dörfern mit den meisten Sonnenstunden Deutschlands. Besonders geeignet ist Höchenschwand für Naturliebhaber. Das Dorf verfügt über eine ländliche aber gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Ärzte, Kindertagesstätte, Gastronomie sowie eine Schule sind in wenigen Autominuten aber auch fußläufig gut erreichbar.

















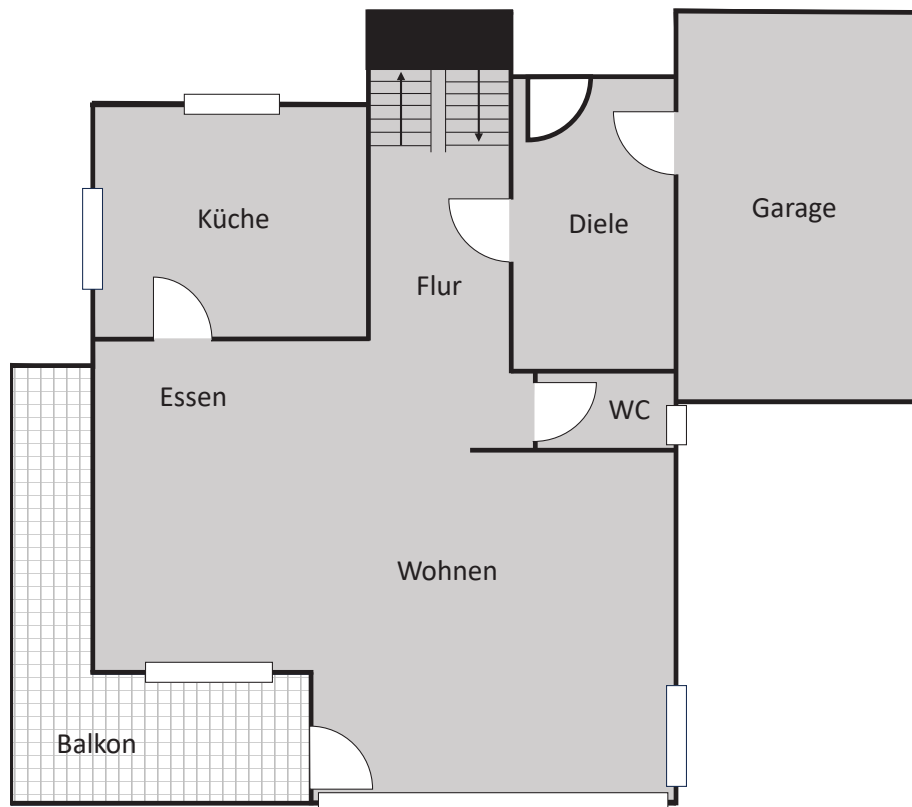








## ERDGESCHOSS

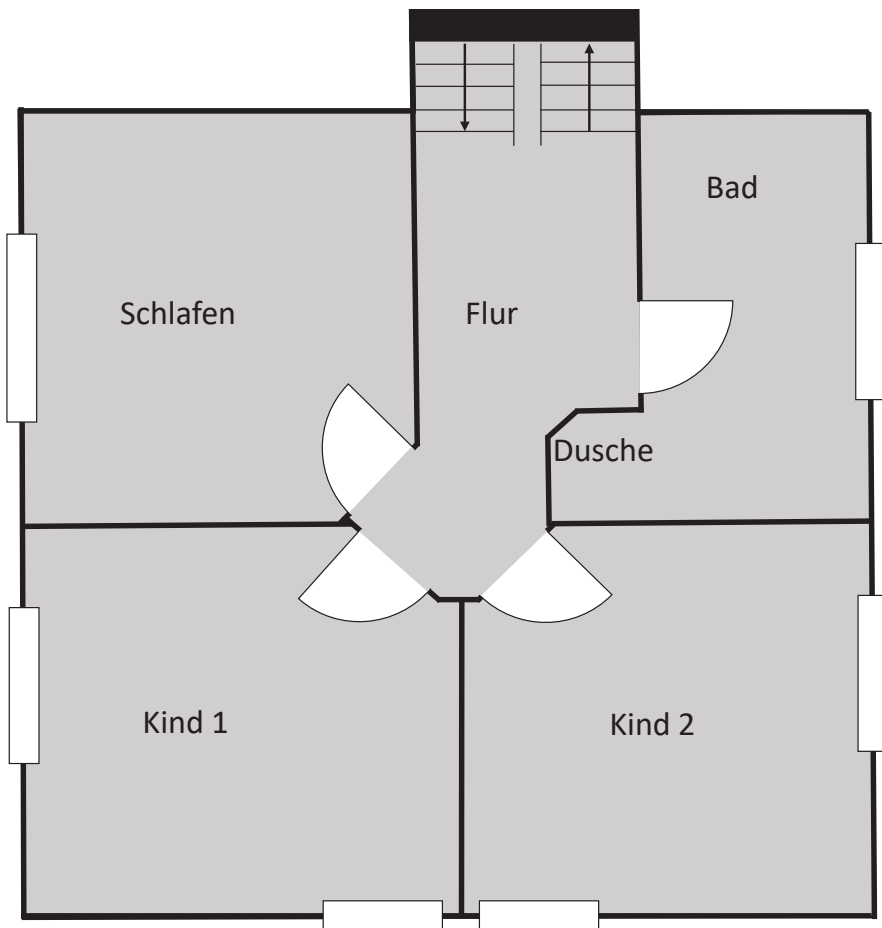


Diele	ca. 06,56 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,96 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 14,21 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 17,12 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 28,94 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,20 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 07,95 m <sup>2</sup>

---

Gesamt EG ca. 87,94 m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS



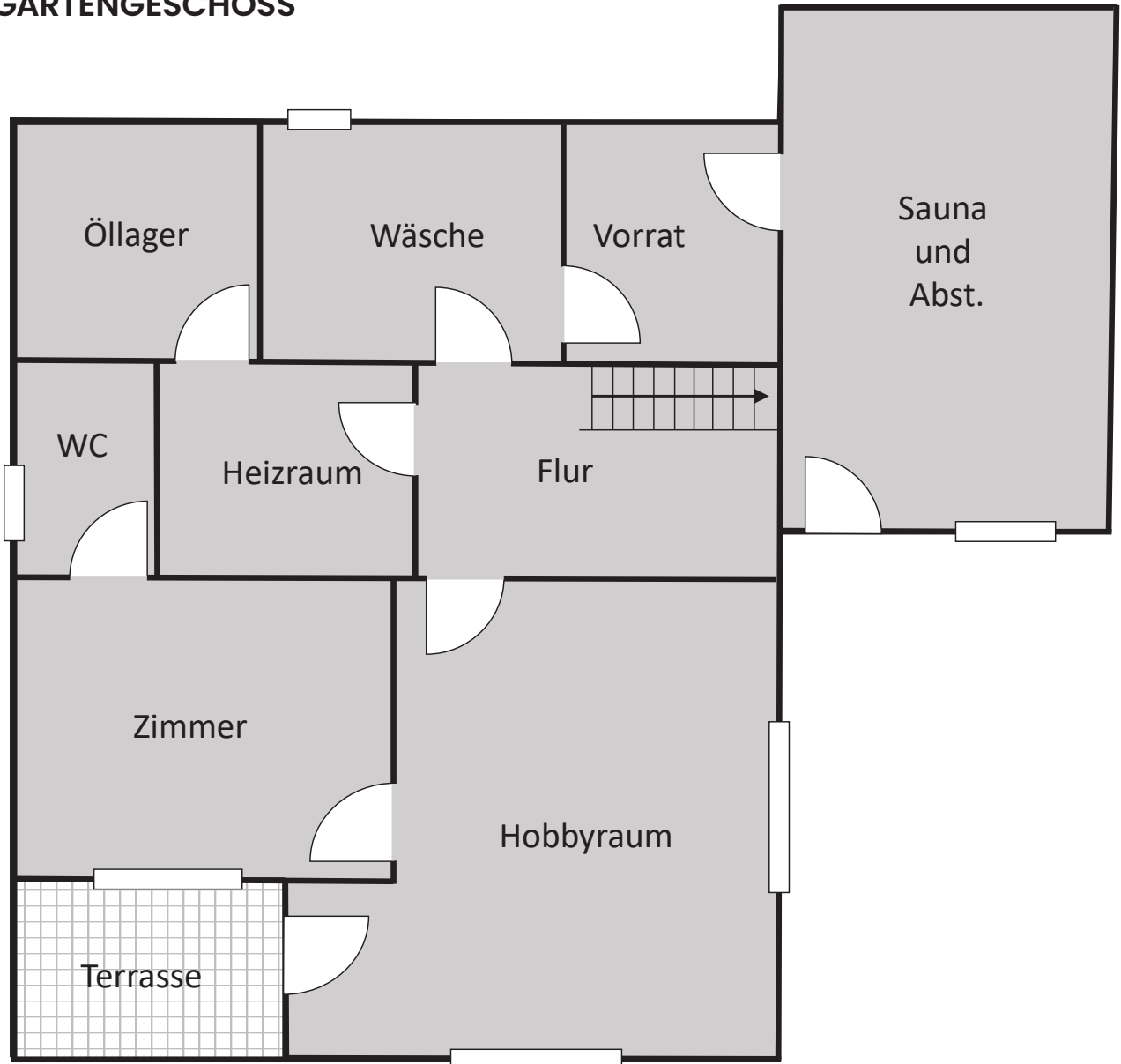
Flur	ca. 06,50 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,65 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 15,15 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 14,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,82 m <sup>2</sup>

---

Gesamt OG ca. 62,57 m<sup>2</sup>

*„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“*

## GARTENGESCHOSS



Sauna und Abst.	ca. 20,72 m <sup>2</sup>
Vorrat	ca. 05,97 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 05,83 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	ca. 24,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 14,28 m <sup>2</sup>
Heizraum	ca. 06,58 m <sup>2</sup>
Wäsche	ca. 08,48 m <sup>2</sup>
Öllager	ca. 06,93 m <sup>2</sup>
WC	ca. 03,62 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 03,08 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt UG	ca. 99,87 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



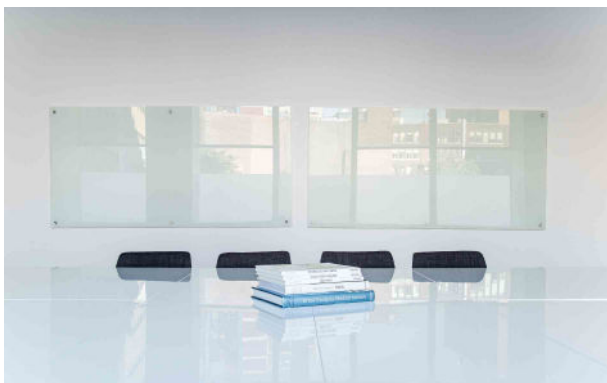
## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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.**



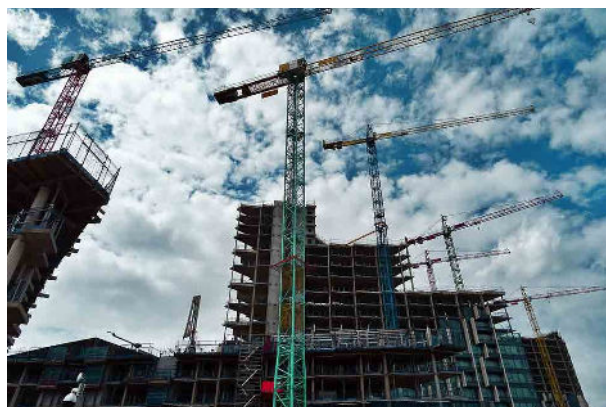
## Verwaltung von Immobilien

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

