

Einfamilienhaus zu verkaufen

Traumhaftes Einfamilienhaus  
mit großzügigem Grundstück  
in Kadelburg 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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 - 17
Grundriss und Lagebeschreibung	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 24



## HIGHLIGHTS

---



Traumhaftes Einfamilienhaus in hervorragender Wohngegend mit einem großartigen Familienumfeld



Großzügiges Grundstück bietet einen hohen Freizeitwert



Großer Hofplatz mit einem PKW-Carport sowie zusätzlichen PKW-Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Hervorragende Energiebilanz durch effiziente Heizsysteme sowie durch eine nachhaltige Bauweise in KfW 55 Standard



Moderne Raumaufteilung; perfekt für junge Familien geeignet



Hohe Attraktivität der Gemeinde Kadelburg mit direkter Nähe zu einem Kindergarten sowie Bildungsangeboten



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 45-50 Minuten erreichbar; Optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Einfamilienhaus** in **Massivbauweise** aus dem **Jahr 2018** errichtet mit **ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf 2 Stockwerke



Großzügiger Außenbereich mit **Carport** und einer **Grundstücksfläche von ca. 535 m<sup>2</sup>** bieten einen hohen Freizeitwert



**Haustechnik** basierend auf einer **Wasser-Luft-Wärmepumpe inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung**; ausgeführt als **Fußbodenheizung**



**Sehr gepflegtes Einfamilienhaus** mit einem geringen Instandhaltungstau aufgrund des jungen Baujahres



Hochwertige Materialisierung: **3-fach verglaste Kunststofffenster** mit Unterputz-Rollläden, **Vinyl-** und **Fliesenböden**; **Glasfaser Anschluss** uvm.



**Kaufpreis: 599.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Traumhaftes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt im Herzen der schönen Gemeinde Küssaberg im Ortsteil Kadelburg und bietet den neuen Eigentümern neben einem wunderschönen Grundstück auch moderne Wohnräume. Eine perfekte Gelegenheit für alle, die keinen Bauplatz mehr in Kadelburg ergattern konnten und sich den Traum der eigenen Immobilie erfüllen möchten. Dieses Objekt ist perfekt für junge Familien oder Pendler, die ein großes Grundstück schätzen.

Das im Jahr 2018 massiv erbaute Einfamilienhaus wurde in hochwertiger Bauweise errichtet und erfüllt alle Ansprüche in Bezug auf ein nachhaltiges und modernes Wohnen. Die hochwertige Materialisierung sowie die gute Raumaufteilung und die sehr beliebte Lage machen dieses Objekt zu einer sehr gefragten Immobilie.

Im Erdgeschoss des Objektes befindet sich eine praktische Diele mit Garderobenbereich, ein Gäste WC sowie ein Technikraum, der ebenso als Abstellfläche dient. Das Zentrum dieser Ebene bildet dabei der wundervolle und offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche mit ca. 48 m<sup>2</sup>. Dabei ist der Wohnbereich mit einem modernen und optisch ansprechenden Vinylboden ausgelegt, wobei der Essbereich in hochwertigen grauen Fliesen ausgeführt ist und optisch den Raum abrundet. Vom Wohnbereich gelangt man auf die großzügige Terrasse, welche einen direkten Zugang zum großen und eingezäunten Grundstück mit ausreichender Privatsphäre bietet.

Über eine offene und gewendelte Holzterrasse mit Edelstahlgeländer und einem Handlauf aus Holz gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich 3 großzügig geschnittene Schlafzimmer befinden. Auf dieser Etage befindet sich ebenfalls das Hauptbadezimmer, welches ein weiteres Highlight dieser geschmackvollen Immobilie darstellt. Das Badezimmer selbst besticht dabei durch seine bodengleiche Dusche und eine äußerst stilvolle Materialisierung der Oberflächen. Eine Badewanne mit reduzierter Einstiegshöhe ist ebenfalls vorhanden. Die Anordnung der Schlafzimmer ist dabei perfekt für eine 4-Köpfige Familie ausgelegt und bietet zusätzlich zu der hochwertigen Materialisierung ebenso ausreichend Tageslicht.

Die Außenanlage auf dem ca. 535 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist effizient genutzt. So bietet ein Carport schattige Stellplätze für 2 PKW. Weitere Stellplätze für bis zu 2 zusätzliche PKW befinden sich direkt im Anschluss auf dem hochwertig gepflasterten Hofplatz. Das begrünte Grundstück bietet ausreichend Platz für die freie Entfaltung der neuen Eigentümer. Ob Nutzgarten oder Swimmingpool oder sogar eine Kombination aus beidem – hier ist vieles Möglich.



## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

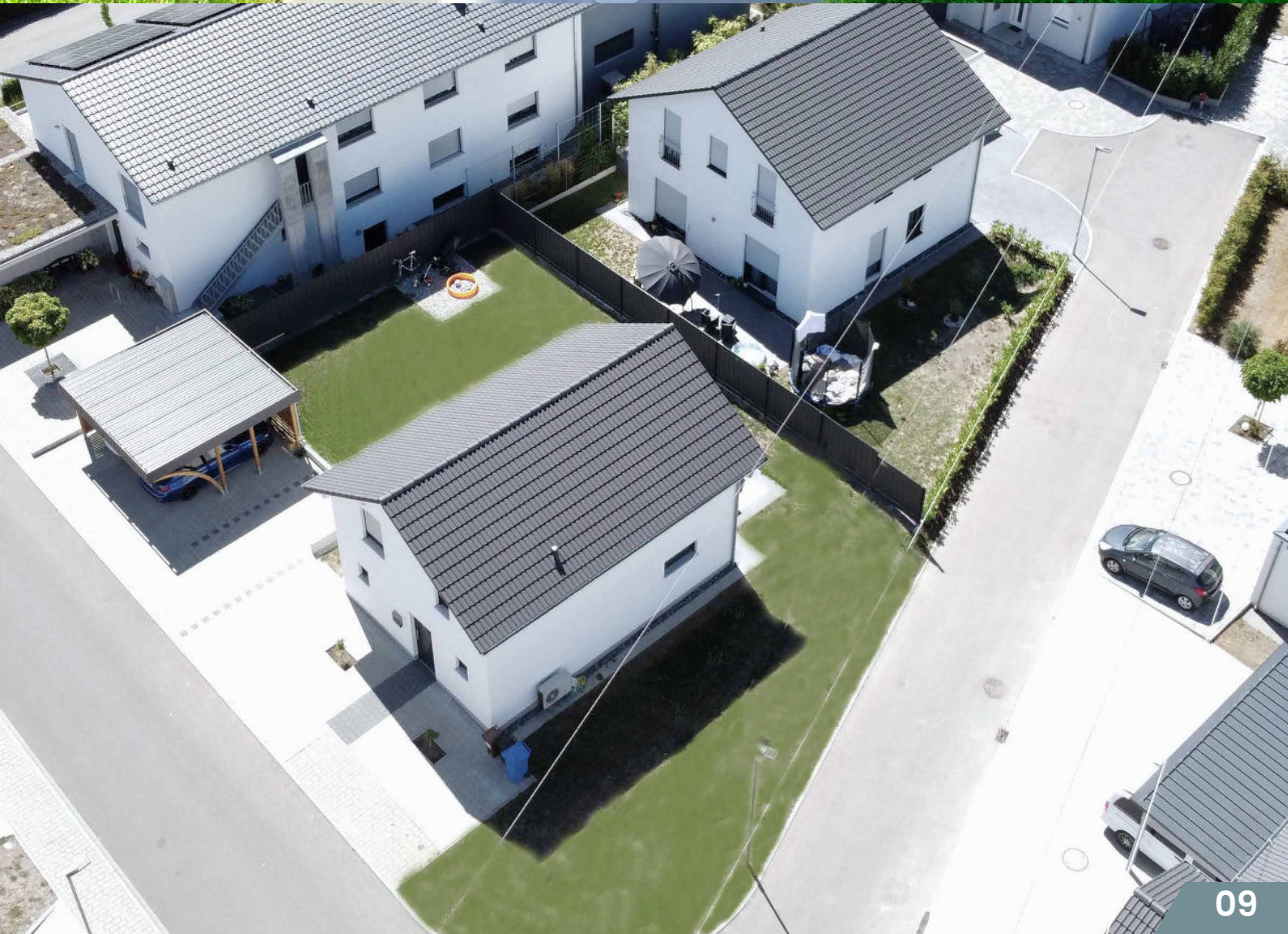
Technisch ist das Gesamtobjekt sehr gut ausgestattet. Modernste und hoch energieeffiziente Gebäudetechnik basierend auf einer Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung mit Fußbodenheizung im gesamten Objekt tragen maßgeblich zu einer guten Behaglichkeit in den Innenräumen bei und stellen einen niedrigen Energieverbrauch sicher. Weiterhin bewirkt die massive Bauweise mit Poroton Beton und Edelputz ein hervorragendes Wohnklima und rundet das technische Hauskonzept ab. Sorgen über zu hohe Energiekosten sind bei diesem Objekt daher unbegründet. Ebenso bei der Internetgeschwindigkeit ist der neue Eigentümer aufgrund der Glasfaserleitung bestens ausgerüstet.

**Unser Fazit:** Eine seltene Gelegenheit auf Ihre Traumimmobilie in sehr gefragter Lage von Kadelburg. Die stilvolle Materialisierung mit einem modernen Wohnkonzept sorgt in dieser Immobilie für ein herrliches Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen genügt und durch die moderne Gebäudetechnik gleichzeitig den Geldbeutel des neuen Eigentümer im Hinblick auf die steigenden Energiekosten schont.





















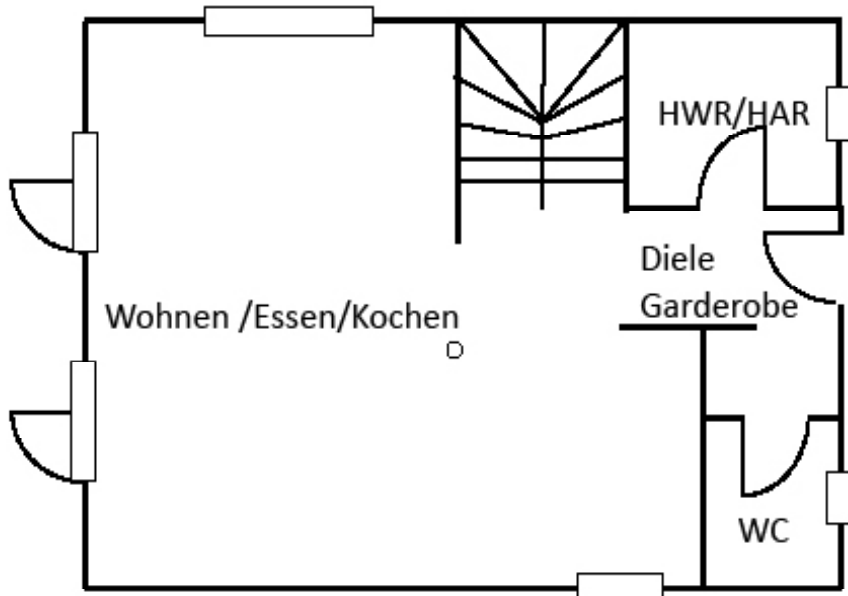






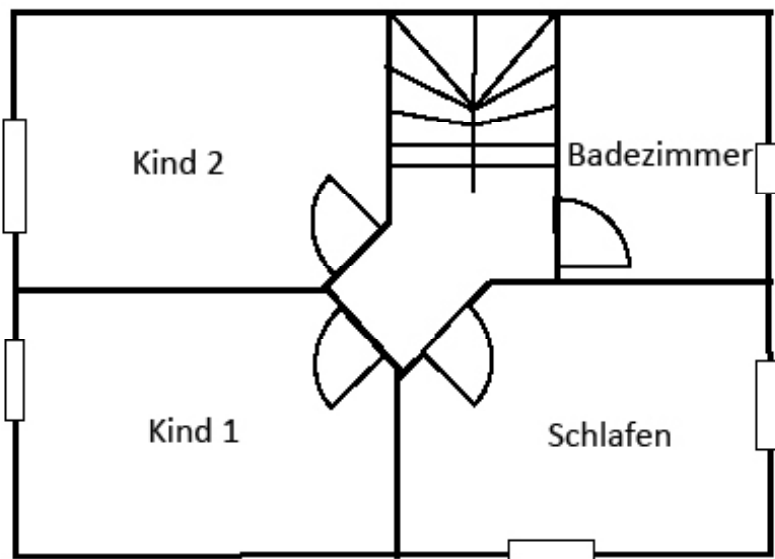
# GRUNDRISS

## EG



Diele/Garderobe:	Ca. 4,69 m <sup>2</sup>
HWR/HAR:	Ca. 5,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	Ca. 47,56 m <sup>2</sup>
WC:	Ca. 2,62 m <sup>2</sup>
<b>Summe EG</b>	<b>Ca. 59,94 m<sup>2</sup></b>

## OG



Kind1:	Ca. 13,81 m <sup>2</sup>
Kind 2:	Ca. 13,50 m <sup>2</sup>
Flur:	Ca. 3,58 m <sup>2</sup>
Schlafen:	Ca. 13,76 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	Ca. 7,18 m <sup>2</sup>
<b>Summe OG</b>	<b>Ca. 51,83 m<sup>2</sup></b>

\* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau (Poroton Beton)
Fenster	Kunststofffenster, 3-fach verglast
Rollläden	Unterputzrollläden mit Kurbel
Haustechnik	
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Heizverteilung und Warmwasser
Heizart	Fußbodenheizung
Generelles	
Baujahr	2018
Anzahl PKW Stellplätze	2x PKW-Carport; 2x PKW-Außenstellplätze
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, Gäste WC, Badezimmer, Technikraum
Wohnfläche	Ca. 112 m <sup>2</sup>
Grundstück	Ca. 535 m <sup>2</sup>
Gebäudeversicherung	180,63 € p.a.

## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Kadelburg – Schönes Wohnen im Grünen direkt am Rhein

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Küssaberg im Klettgau. Mit knapp 5.000 Einwohnern gehört Kadelburg als Ortsteil der Gemeinde Küssaberg zum Landkreis Waldshut, nahe der Schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage von Kadelburg in der herrlichen Natur mit fußläufiger Entfernung zum Rhein zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter fußläufiger Nachbarschaft erreichbar. Eine Grundschule ist ebenso vorhanden.

# 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“).



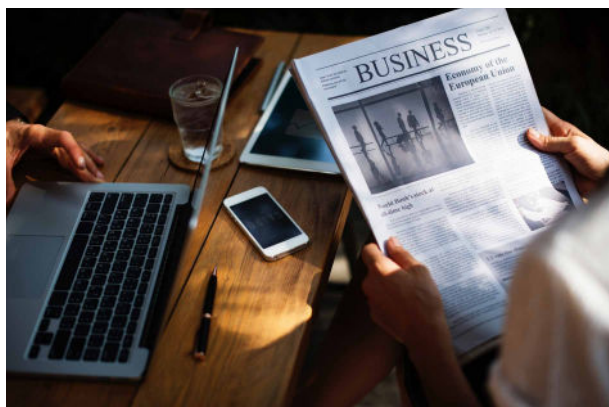
## Finanzierungsvermittlung

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.**



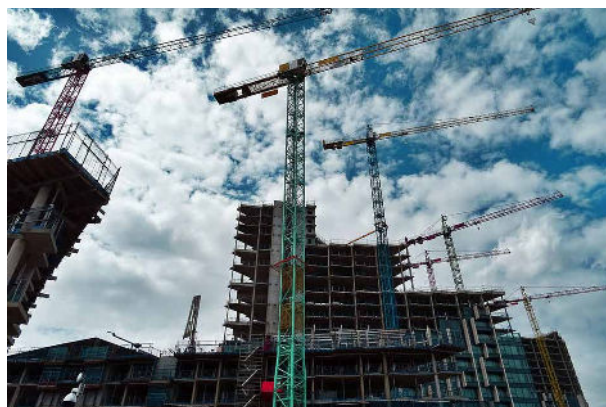
## Verwaltung von Immobilien

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**

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

# 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

