



Schönes 3-Fam. Haus mit
großem Grundstück in
Häusern im Schwarzwald
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Großzügiges 3-Parteienhaus mit schönem Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Großzügige Wohnflächen verteilt auf 3 Ebenen; auf jedem Stockwerk eine 4-Zimmer-Wohnung



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges Dreifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Sehr freundliches und angenehmes Wohnumfeld in einer familienfreundlichen und schönen Lage von Häusern



Optimal für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 60 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **3-Fam. Haus** aus dem Jahr **1974** mit einer Grundstücksfläche von **ca. 1.161 m²**



Insgesamt **3 Stockwerke** mit einer Gesamtwohnfläche von **ca. 387 m²**;
EG mit ca. 142 m²
OG mit ca. 126 m²
DG mit ca. 119 m²



Anschluss an das **zentrale Nahwärmenetz** der Gemeinde sowie **Glasfaseranschluss** erfolgte in **2022**; Aktuell noch nicht aktiv (voraussichtlich 2024)



Hervorragende Parksituation mit gesamt **5 Garagen im Haus**; weitere **PKW-Abstellmöglichkeiten** vor dem Haus vorhanden



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und **nachhaltigen Steigerung der Gesamtimmoblie**; Perfekt als Mehrgenerationenhaus nutzbar oder auch **als Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



Kaufpreis: 779.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schönes 3-Fam. Haus mit großem Grundstück in Häusern im Schwarzwald zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer bevorzugten und ruhigen Wohngegend von Häusern im Schwarzwald und bietet dem neuen Eigentümer neben einem schönen Grundstück mit diversen Freizeitflächen, auch eine perfekte Raumaufteilung über 3 Stockwerke. Das 3-Familienhaus ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet – ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde im Jahr 1974 in Massivbauweise errichtet. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, über welches alle Ebenen miteinander verbunden sind. Aktuell ist die Immobilie mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten im EG, OG und DG voll vermietet. Die Mieteinnahmen können hierbei sukzessive gesteigert werden.

Alle Wohneinheiten verfügen über insgesamt 4 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie einem Balkon/Terrasse. Die im EG angeordnete Wohnung ist dabei nahezu barrierefrei über den Haupteingang zu erreichen. Eine geschickte Raumaufteilung inkl. einem schönen separaten Zimmer mit Bad und WC sowie einer ca. 31 m² großen Terrasse stechen in dieser Wohneinheit besonders hervor. Die Wohnungen im OG und DG verfügen nahezu über den gleichen Grundriss. Die Unterschiede bestehen darin, dass die Wohnung im OG mit einer umlaufenden Balkonfläche besticht.

Die Bäder sowie Küchen der Wohnungen im EG sowie OG wurden bereits vor kurzer Zeit vollständig saniert und bieten einen guten Standard.

Spannendes Ausbaupotenzial bietet diese Immobilie zusätzlich im Speichergeschoss. Hier eröffnen sich attraktive Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung durch z.B. ein kleines Apartment.

Im Kellergeschoss des Objektes sind insgesamt 5 Garagen angeordnet, welche 2x von innen und 3x von außen zugänglich sind. Zudem überzeugt eine der Garagen mit einer sehr großzügigen zusätzlichen Fläche im hinteren Bereich, die ideal für ca. 3 weitere PKWs oder als Lagermöglichkeit genutzt werden kann.

Das großzügige Grundstück überzeugt mit einer nach Süden ausgerichteten Gartenfläche und bietet zusätzliche Freizeitflächen. Ein angrenzendes Flurstück, welches zum Grundstück zugeordnet ist, bietet zudem weiteres Ausbaupotenzial z.B. für ein Gartenhaus. Durch eine entsprechende Aufteilung ließe sich für jede Wohnung ein eigenen Außenbereich zuordnen.

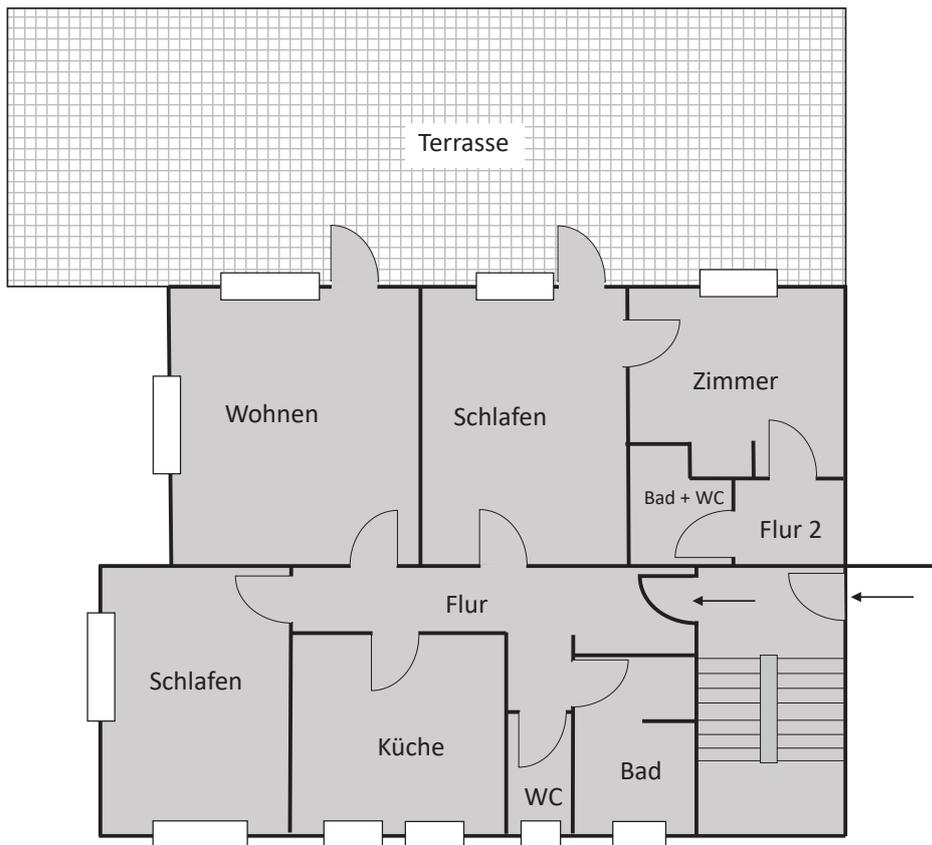


OBJEKT BESCHREIBUNG & GRUNDRISS

Technisch befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt aktuell noch über eine Gaszentralheizung. Die Versorgung des Objektes mit Nahwärme wurde bereits installiert. Aktiv geschaltet wird diese voraussichtlich in 2024. Leichte Oberflächensanierungen sowie eine Sanierung der Balkonanlagen und die Dämmung des Daches wurden in der Preisfindung dieses Objektes bereits berücksichtigt.

Unser Fazit zu diesem Objekt: Eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Ob als eigengenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Investmentobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt für eine Vielzahl von Nutzern geeignet.

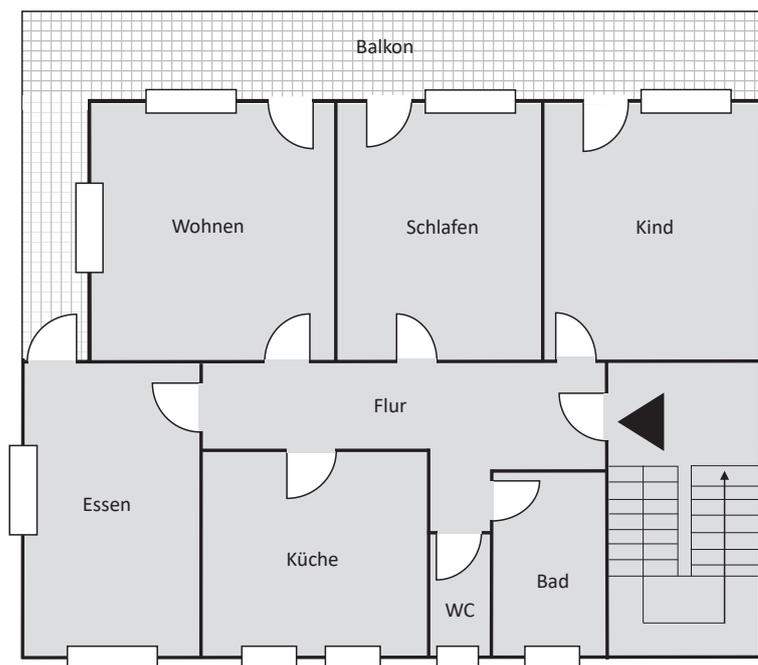
EG



Flur	ca. 12,38 m ²
Bad	ca. 06,60 m ²
WC	ca. 02,07 m ²
Küche	ca. 13,39 m ²
Essen	ca. 16,90 m ²
Wohnen	ca. 22,75 m ²
Schlafen	ca. 18,11 m ²
Zimmer	ca. 12,67 m ²
Flur 2	ca. 03,20 m ²
Bad und WC	ca. 03,20 m ²
Terrasse (25%)	ca. 31,50 m ²
<hr/>	
Gesamtwohnfläche	ca. 142,77 m ²

“Spürbar anders”

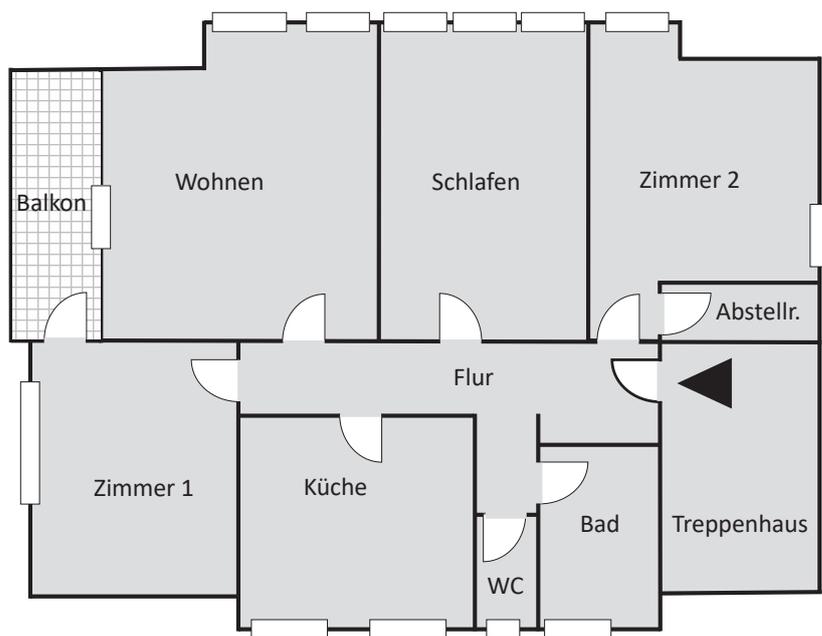
GRUNDRISS & LAGE BESCHREIBUNG



OG

Flur	ca. 12,38 m ²
Bad	ca. 06,60 m ²
WC	ca. 02,07 m ²
Küche	ca. 13,39 m ²
Essen	ca. 16,90 m ²
Wohnen	ca. 22,75 m ²
Schlafen	ca. 18,11 m ²
Flur 2	ca. 03,20 m ²
WC 2	ca. 03,20 m ²
Kind	ca. 12,67 m ²
Balkon (50%)	ca. 14,77 m ²

Gesamt ca. **126,04 m²**



DG

Zimmer 2	Ca. 17,43 m ²
Abstellraum	Ca. 01,25 m ²
Schlafen	Ca. 20,66 m ²
Wohnen	Ca. 24,49 m ²
Zimmer 1	Ca. 14,98 m ²
Küche	Ca. 14,64 m ²
WC	Ca. 02,40 m ²
Bad	Ca. 07,26 m ²
Flur	Ca. 12,46 m ²
Balkon (50%)	Ca. 03,57 m ²

Gesamt Ca. **119,14 m²**

Häusern – Die schöne Gemeinde mitten im Hochschwarzwald

Nur wenige Kilometer südlich des Schluchsees liegt die schöne und idyllische Gemeinde Häusern inmitten von Wiesen und Weiden auf dem freien Hochsattel zwischen dem Schwarzatal und dem Albtal. Mit knapp 1.300 Einwohnern gehört die Gemeinde im Hochschwarzwald zum Landkreis Waldshut-Tiengen und liegt auf ca. 900 Höhemeter. Pure Entspannung findet man neben dem Schluchsee auch in den nahen gelegenen Wäldern, Wiesen und Bergen. Durch die Nähe zum Feldberg ist Häusern insbesondere auch ein beliebtes Ziel für Wintersport- und Wanderfreunde. Infrastrukturell ist der Ort durch die direkte Anbindung der B500 nach Waldshut sowie Freiburg sehr gut erschlossen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderkrippe und Kindergarten sowie eine Grundschule sind direkt in der Gemeinde ansässig.















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**



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 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



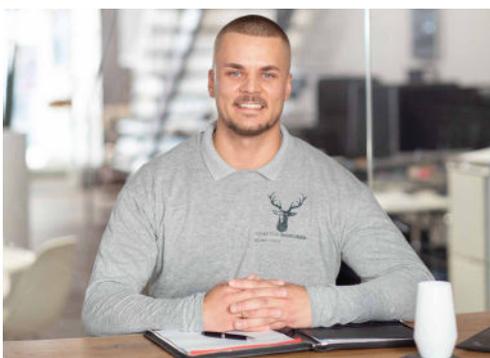
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



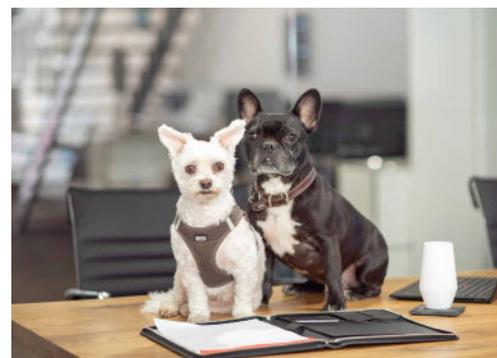
SIMON JENKE

BAULEITUNG



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

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 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

