

Einfamilienhaus zu verkaufen

Schönes Einfamilienhaus in
ökologischer Holzbauweise
in familiärer Wohnlage von
Grafenhausen 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

Lagebeschreibung

7

Grundriss

8

Bilder

9 - 15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGBs

18 - 19



HIGHLIGHTS



Einfamilienhaus in ökologischer Holzbauweise in ruhiger Lage in Grafenhausen



Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen



Großzügiges und terrassiertes Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen



Frei von Instandhaltungsstau aufgrund des sehr jungen Baujahres und der effizienten Bauweise



Nachhaltige Holzbauweise für ökologisches und gesundes Wohnen



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Randlage von Grafenhausen



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar; optimal als Ferienregion für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Traumhaftes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **2021 in ökologischer Holzständer-Bauweise** errichtet bei einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 970 m²** inkl. diversen Freizeitflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 195 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung



Wärmeversorgung erfolgt über eine **Pelletheizung** und einen **Stückholzofen** im EG; **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung der Stromversorgung inkl. Speicher; **Zisterne** mit einem Fassungsvermögen von 7.000 Litern



1 PKW-Doppel-Garagen mit Sektionaltoren sowie großzügiger Hofplatz für ausreichend Parkmöglichkeiten



Ideal geeignet für **Eigennutzer als Haupt- oder Zweiwohnsitz** sowie interessant zur **Ferien-Vermietung für Kapitalanleger**



Kaufpreis: 519.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schönes Einfamilienhaus in ökologischer Holzbauweise in familiärer Wohnlage von Grafenhausen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer familiären und schönen Wohngegend von Grafenhausen und bietet dem neuen Eigentümer eine perfekte Aufteilung der Wohnfläche über 2 Stockwerke. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2021 in ökologischer Holzständerbauweise errichtet und umfasst eine Wohnfläche von ca. 195 m² auf einem Grundstück von ca. 970 m².

Holz als nachhaltiger und natürlicher Baustoff sorgt in dieser Immobilie für ein ausgeglichenes Raumklima, welches beim Betreten gleich seine Wirkung entfaltet. Eine moderne offene Raumaufteilung ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss dieser Immobilie überzeugend gestaltet. Im Erdgeschoss befindet sich eine hochwertige Küche mit Kochinsel und Essbereich sowie einer gemütlichen Leseecke, die einen wunderbaren Blick auf das Gartengrundstück bietet. Besonders bemerkenswert ist der zentral platzierte Stückholzofen, der dank des offenen Grundrisses für eine wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt. Angrenzend befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit einem Waschmaschinenanschluss. Im hinteren Teil der Immobilie sind ein Schlafzimmer mit einem geschickt anschließendem Ankleideraum sowie ein großzügige Badezimmer angeordnet.

Das Dachgeschoss dieser Immobilie ist vollständig ausgebaut und bietet einen großzügigen Raum, der sich ideal zur Anordnung des Wohnzimmers eignet. Eine geschickt angeordnete Fensterfront erlaubt hier einen Blick auf den nahen Wald, was das Ambiente der Immobilie zusätzlich bereichert. Zusätzlich sind auf dieser Etage ein weiteres Schlafzimmer und ein Gäste-WC vorhanden. Derzeit ist der Zugang zum Dachgeschoss noch über eine frühere Bautreppe gegeben. Dies bietet für den neuen Eigentümer die Möglichkeit, mit geringem Aufwand die eigenen kreativen Wünsche umzusetzen – ein Aspekt, der bereits in der Preisgestaltung berücksichtigt wurde.

Technisch ist das Gesamtobjekt in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie verfügt über eine effiziente Pelletheizung sowie über einen hochwertigen Stückholzofen im EG. Die Wassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Pelletheizung und kann zusätzlich über die Photovoltaik unterstützt werden.

Im Außenbereich der Immobilie befindet sich eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor die ausreichend Stauraum bietet. Für die Gartenbewässerung steht eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 7.000 Liter zur Verfügung.

Alle bautechnischen Elemente sind aus dem Jahr 2021 und dementsprechend auf dem aktuellen Stand der Technik.

Unser Fazit: Ob als Familie mit Kind, Paar oder Single – in dieser bezaubernden Immobilie findet jeder seinen individuellen Raum und Komfort.



LAGE

BESCHREIBUNG

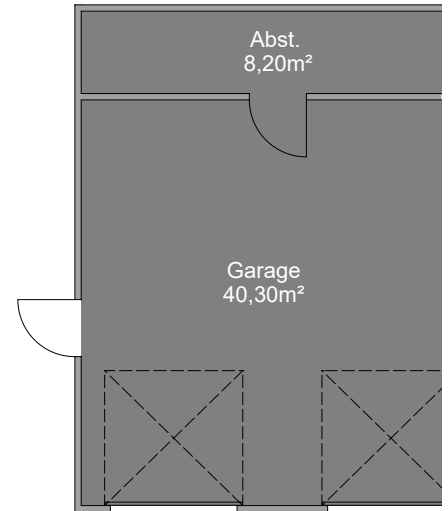
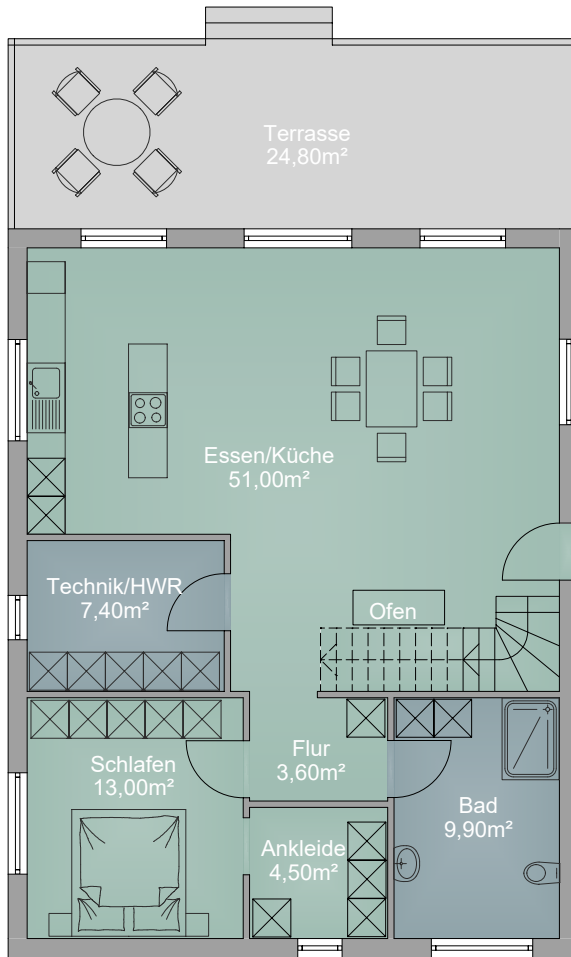
Grafenhausen – Eine attraktive Gemeinde mit idyllischer Kulisse

Grafenhausen ist eine charmante Gemeinde im südlichen Teil des Schwarzwaldes in Deutschland. Die Lage ist von einer malerischen Umgebung mit dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Bächen geprägt. Die Region bietet eine idyllische Kulisse für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Die Nähe zu bekannten Attraktionen wie dem Schluchsee und dem Titisee macht Grafenhausen zu einem beliebten Ziel für Touristen. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Wassersport und im Winter Skifahren in den nahe gelegenen Skigebieten des Schwarzwaldes. Die Gemeinde selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit lokalen Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Werkrealschule machen die Gemeinde zudem für viele Familien sehr beliebt.

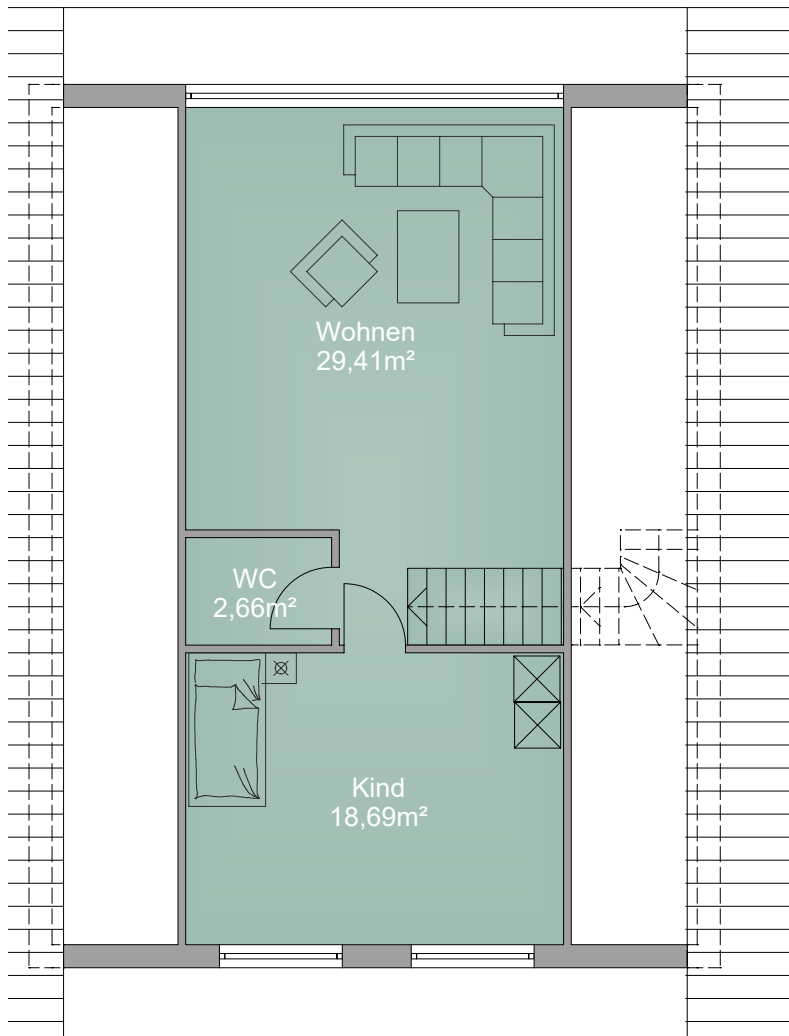


GRUNDRISS

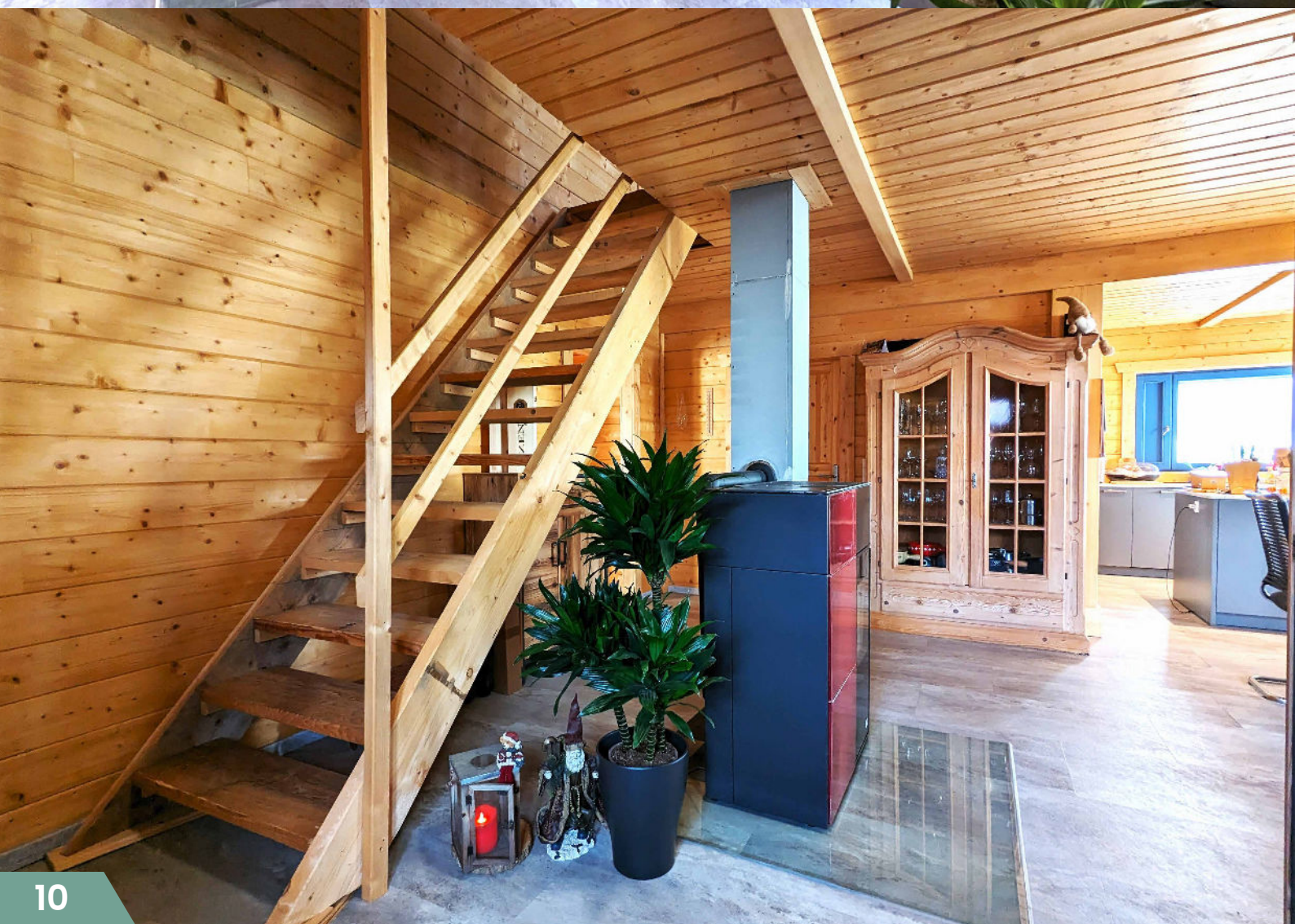
EG



OG

















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.



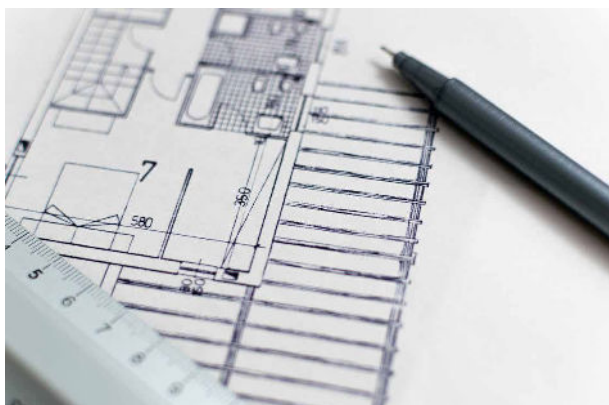
Facility Management Beratung

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“).



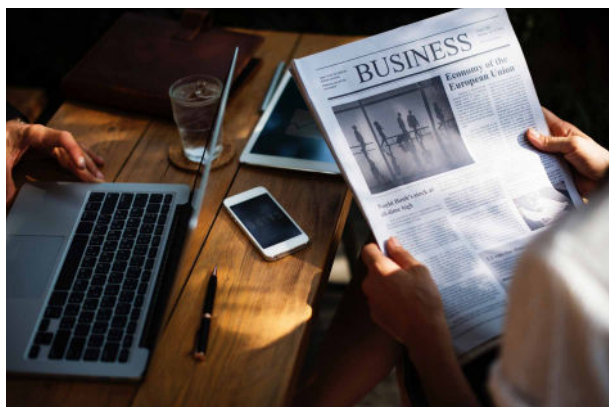
Finanzierungsvermittlung

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.**



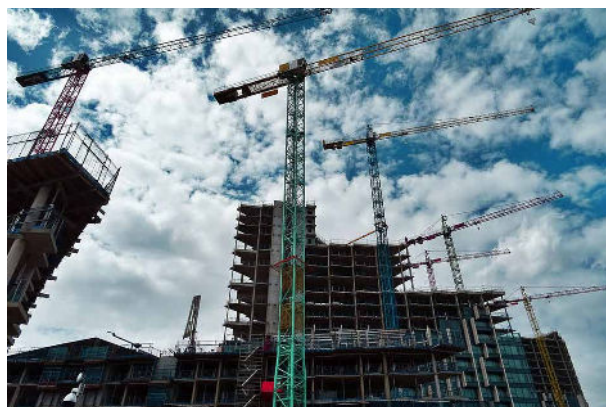
Verwaltung von Immobilien

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

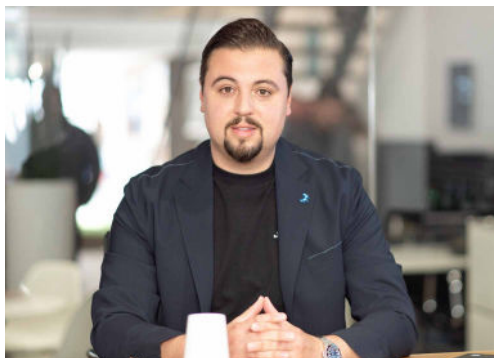
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



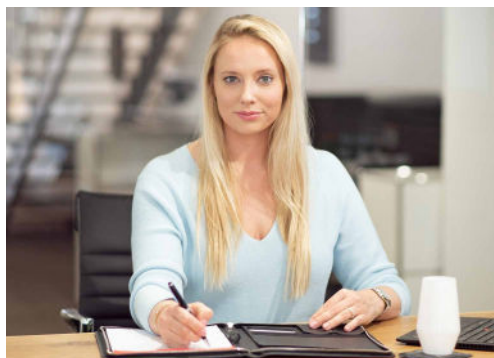
DAVIDE ROSATO

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



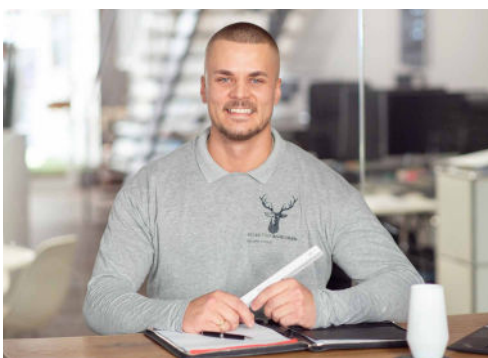
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



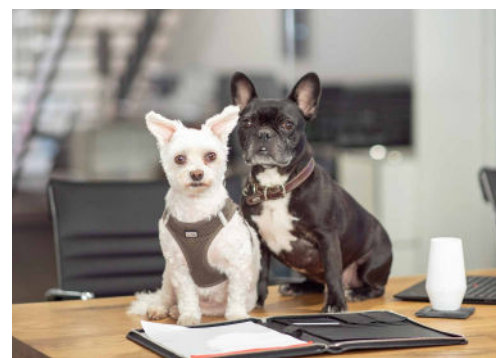
KAZIMIERZ MROCZYK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

„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 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

