

Reihenendhaus zu verkaufen

Charmantes Reihenendhaus
in ruhiger Lage von
Albbruck - Albert zu
verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

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

Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung

7

Bilder

8 - 14

Grundriss

15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18- 19



HIGHLIGHTS



Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Albruck - Albert



Objekt wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut; Rücklagen



Zusätzlicher Eingang im Gartengeschoss vorhanden



Hoher Freizeitwert durch zwei schöne Balkone sowie eine Terrasse



Ein Carport sowie ein weiterer PKW - Stellplatz sorgen für ein ausreichendes Platzangebot. Ein Keller rundet die Nutzflächen ab



Gute Infrastruktur der Gemeinde Albruck mit einigen Geschäften des täglichen Bedarfs



Attraktive Lage der Gemeinde Albruck aufgrund der Nähe zur Schweiz; ideal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Charmantes Reihenendhaus aus dem Jahr **1991** in **Massivbauweise** errichtet



Gesamt **ca. 122 m²** Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste WC



1 Carport mit **2 Stellplätzen** sowie ein weiterer **PKW Stellplatz** sorgen für ausreichend Parkflächen



Objekt wird von einer Hausverwaltung betreut und steht **nach Absprache** zur Verfügung



Gasetagenheizung mit Radiatoren in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung



Kaufpreis: 290.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmantes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Albrück Albert zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Reihenendhaus befindet sich in einer äußerst ruhigen und beliebten Lage von Albrück Albert- perfekt für Familien, die nach einer entspannten Wohngegend suchen.

Das Haus selbst befindet sich direkt am Anfang einer massiv errichteten 3 - Parteienanlage aus dem Jahr 1991. Das Gebäude ist sowohl über einen eigenen Eingang im Gartengeschoss als auch über einen weiteren Eingang im Erdgeschoss zu erreichen.

Das Untergeschoss wurde ursprünglich als Praxis konzipiert, eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist bereits erfolgt. Auf dieser Ebene befindet sich neben dem Praxisraum auch ein WC. Somit kann diese Ebene mit der Verbindung zur Hauptwohnung ideal als Gästezimmer genutzt werden. Direkt beim Betreten der Hauptwohnung durch den Haupteingang gelangt man in den kleinen Windfang, der sich ideal für eine Garderobe eignet. Weiter empfängt einen auf dieser Wohnebene der offene Wohn-Essbereich, der sich ideal mit der direkt angrenzenden Küche kombinieren lässt. Der direkte Zugang auf einen der beiden Balkone sowie die gemütliche Terrasse runden diese Ebene perfekt ab. Zusätzlich sorgt ein weiteres WC auf dieser Ebene für eine ideale Abdeckung der sanitären Anlagen.

Das Obergeschoss ist über das elegante, eigene Treppenhaus zu erreichen und empfängt den neuen Eigentümer mit einem kleinen Flur, von dem aus alle Räume zu erreichen sind. Gleich links befindet sich eines der beiden Schlafzimmer auf dieser Ebene, das ausreichend dimensioniert ist und über Jalousien komplett verdunkelt werden kann. Das zweite Schlafzimmer auf dieser Wohnebene besticht bereits durch die gleichen Faktoren wie das erste, jedoch ergänzt der direkte Zugang zum zweiten Balkon diesen Raum. Um auch die sanitären Einrichtungen auf dieser Ebene zu gewährleisten, befindet sich hier noch eines der beiden Bäder, das sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne verfügt.

Das Dachgeschoss wird derzeit als Studio mit einem großen Schlafzimmer genutzt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Bad en Suite. Zusätzlich steht ein Abstellraum zur Verfügung, der in Kombination mit dem Schlafzimmer auch ideal als Ankleide genutzt werden kann.



OBJEKT- & LAGE BESCHREIBUNG

Technisch wird die Liegenschaft mit einer Gasetageheizung zusammen mit der benachbarten Einheiten beheizt. Aufgrund dieser Teilung betreut eine Verwaltung dieses Objekt, welche die Nebenkosten mit den einzelnen Eigentümern abrechnet.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Ihre Gelegenheit auf ein charmantes Reihenendhaus mit hohem Entwicklungspotenzial in ruhiger und idyllischer Lage von Albbbruck - Albert.



LAGE BESCHREIBUNG

Albbbruck - Die Aufstrebende Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Albbbruck mit seinen knapp 7.400 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in dem schönen Ortsteil Schachen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Albbbruck ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Das geplante Krankenhaus, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albbbruck vor allem für Familien höchst attraktiv.





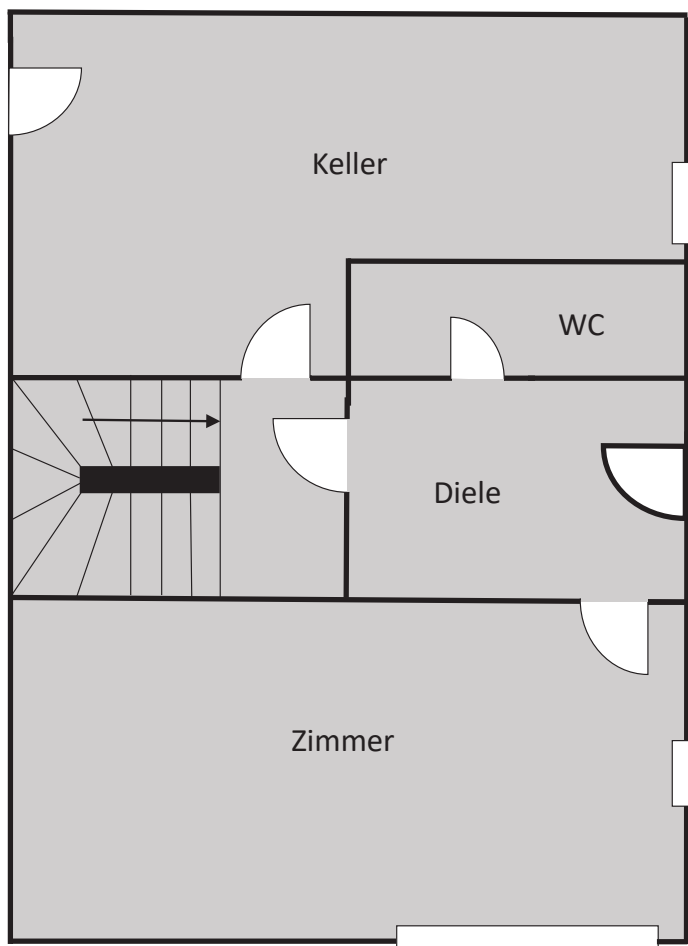






GRUNDRISS

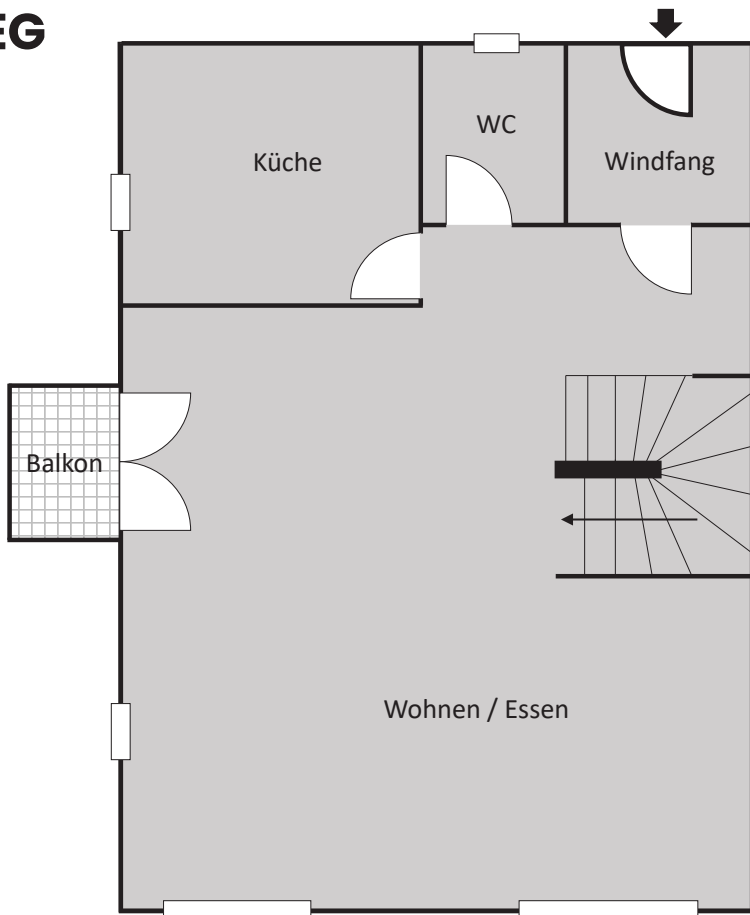
UG



Warten	ca. 05,08 m ²
WC	ca. 03,80 m ²
Praxis	ca. 17,00 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 25,88 m ²

GRUNDRISS

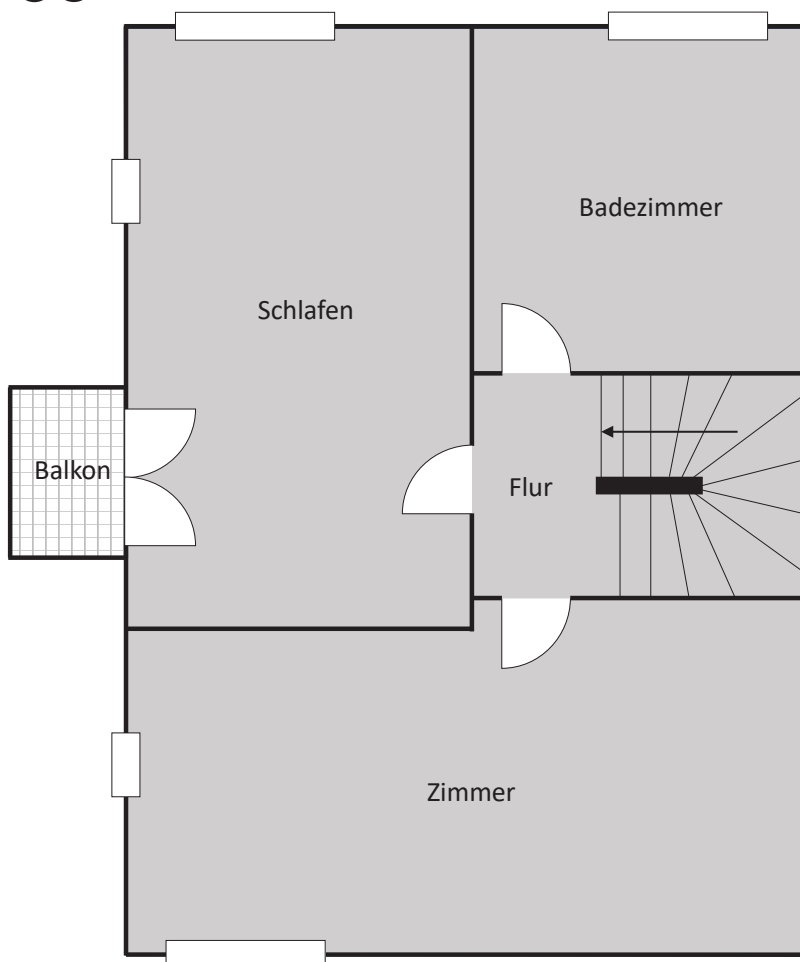
EG



Windfang	ca. 02,70 m ²
WC	ca. 01,85 m ²
Küche	ca. 05,15 m ²
Wohnen / Essen	ca. 30,04 m ²
Balkon	ca. 00,75 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 40,49 m ²

GRUNDRISS

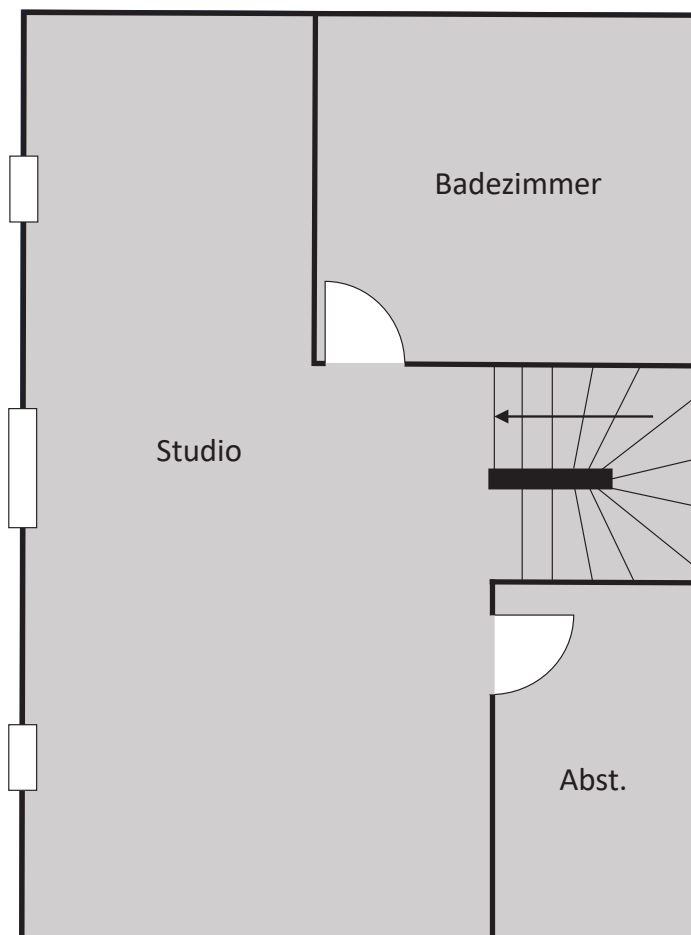
OG



Badezimmer	ca. 08,04 m ²
Flur	ca. 01,91 m ²
Zimmer	ca. 15,23 m ²
Schlafen	ca. 13,96 m ²
Balkon	ca. 00,75 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 39,89 m ²

GRUNDRISS

DG



Badezimmer	ca. 06,54 m ²
Studio	ca. 19,00 m ²
Abst.	ca. 03,13 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 28,67 m ²

IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holz 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	Ca. 1991
Anzahl Zimmer	5
Wohnfläche gesamt	122 m ²
Nutzfläche	1 PKW-Stellplatz + 1 Carport sowie einen Keller
Grundsteuer	277,67 € p.a.

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.



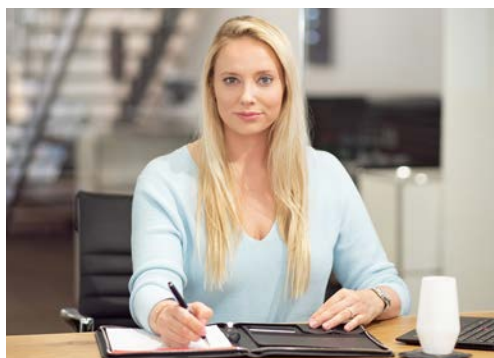
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



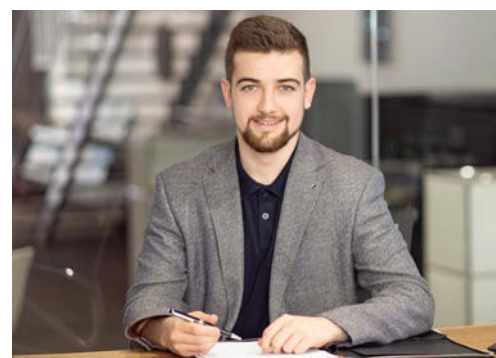
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



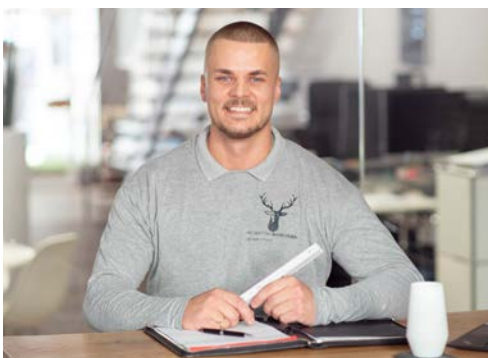
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



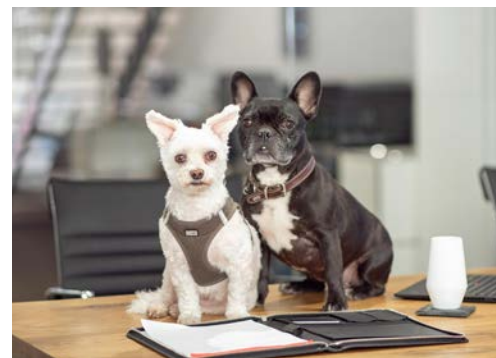
KAZIMIERZ MROCZKA

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. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 2 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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

