

Zweifamilienhaus zu verkaufen



Traumhaftes Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in Albrück 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 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



Charmantes Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung sowie einer weiteren 4 Zimmer Wohnung 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



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Eigennutzer mit lukrativer Vermietung von 2 Einheiten als auch für Mehrgenerationen bestens geeignet



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in gefragter Lage von Albruck



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 60 - 70 min. erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Einfamilienhaus aus 1972 in massiver Bauweise; vollständig unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 1.054 m²** inkl. **Gartenanlage** mit schönem Baumbestand



Gesamtwohnfläche von **ca. 375 m²** verteilt auf **3 Stockwerke** inkl. einer Einliegerwohnung



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; ob als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar



Hauptwohnung: **ca. 220 m²**
4 Zimmer Wohnung: **ca. 120 m²**
Einliegerwohnung: **ca. 35 m²**



Heizung basierend auf Nachtspeicheröfen; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral, Stückholzöfen** in den beiden großen Wohneinheiten zur Unterstützung



Kaufpreis: 599.000 €
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Traumhaftes Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in Albruck zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten und einer separat zugänglichen Einliegerwohnung im Gartengeschoß bietet den neuen Eigentümern auf ca. 375 m² viele Nutzungsmöglichkeiten. 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 jeder Wohneinheit begehbar. Die vollständig unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1972 verfügt über insgesamt 11,5 Zimmer, welche sich über insgesamt 3 Stockwerke erstrecken. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus wäre ebenso denkbar wie die Vermietung der Einliegerwohnung und der zweiten Wohneinheit zur Refinanzierung.

Über den Haupteingang mit Treppenhaus gelangt man in die Einliegerwohnung sowie die Hauptwohnung, welche sich über 2 Ebenen erstreckt und 6,5 Zimmer bietet. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit traumhafter Kunst, 2 Schlafzimmer sowie eine offene Küche mit kombiniertem Esszimmer, 1 Büro, 1 Bad, 1 Gäste WC und ein großzügiger Balkon mit Kamin. Dieser ist dabei von Wohn- und Esszimmer, als auch von der Diele aus zugänglich. Vom Esszimmer aus ist zusätzlich die charmante Sonnenterrasse zugänglich von der aus ebenfalls das traumhafte Grundstück begehbar ist. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das Dachgeschoss dieses Objektes. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein weiteres Bad. Im Gartengeschoß befindet sich neben den Kellerräumen die Einliegerwohnung dieses Objektes sowie die zusätzliche 4-Zimmer Einheit. Beide Einheiten können von der Haupteinheit unabhängig genutzt werden und verfügen über einen eigenen Eingang. Das phänomenale Grundstück in leichter Hanglage bietet durch seine Größe und Ausrichtung einen unvergleichlichen Freizeitwert und kann problemlos von allen Wohneinheiten getrennt genutzt werden. Ob diese Einheit für ein mehrgenerationen Wohnen genutzt wird oder zur Refinanzierung vermietet wird, bleibt einem neuen Eigentümer überlassen.

Ein großer Pluspunkt dieser Immobilie ist, zusätzlich zu dem herrlichen Grundstück mit altem Baumbestand, das äußerst praktische Platzangebot. Zudem stellt eine PKW - Garage sowie mehrere Stellplätze ausreichend Parkmöglichkeiten sicher. Gebäudetechnisch ist das Objekt in einem leicht renovierungsbedürftigem Zustand. Die Nachtspeicherheizung ist funktional, allerdings dem Baujahr entsprechend und eher am Ende Ihrer Lebensperiode. Die Stückholzöfen sorgen allerdings für eine exzellente Unterstütsungsheizung.



UNSER FAZIT

Unser Fazit bei dieser Immobilie: Eine gute Gelegenheit in ruhiger Naturlage von Albrück Ihre Traumimmobilie zu erwerben. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als eigengenutzte Immobilie mit Refinanzierung der Wohneinheit im Gartengeschoss – die Nutzungsmöglichkeiten mit diesem traumhaften Grundstück sind nahezu grenzenlos.



LAGE BESCHREIBUNG

Albrück - Die Aufstrebende Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Albrück mit seinen knapp 7.400 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich zentral in Albrück. 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. Albrück ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Das geplante Krankenhaus, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albrück vor allem für Familien höchst attraktiv.









EINLIEGERWOHNUNG



4 ZIMMER WOHNUNG



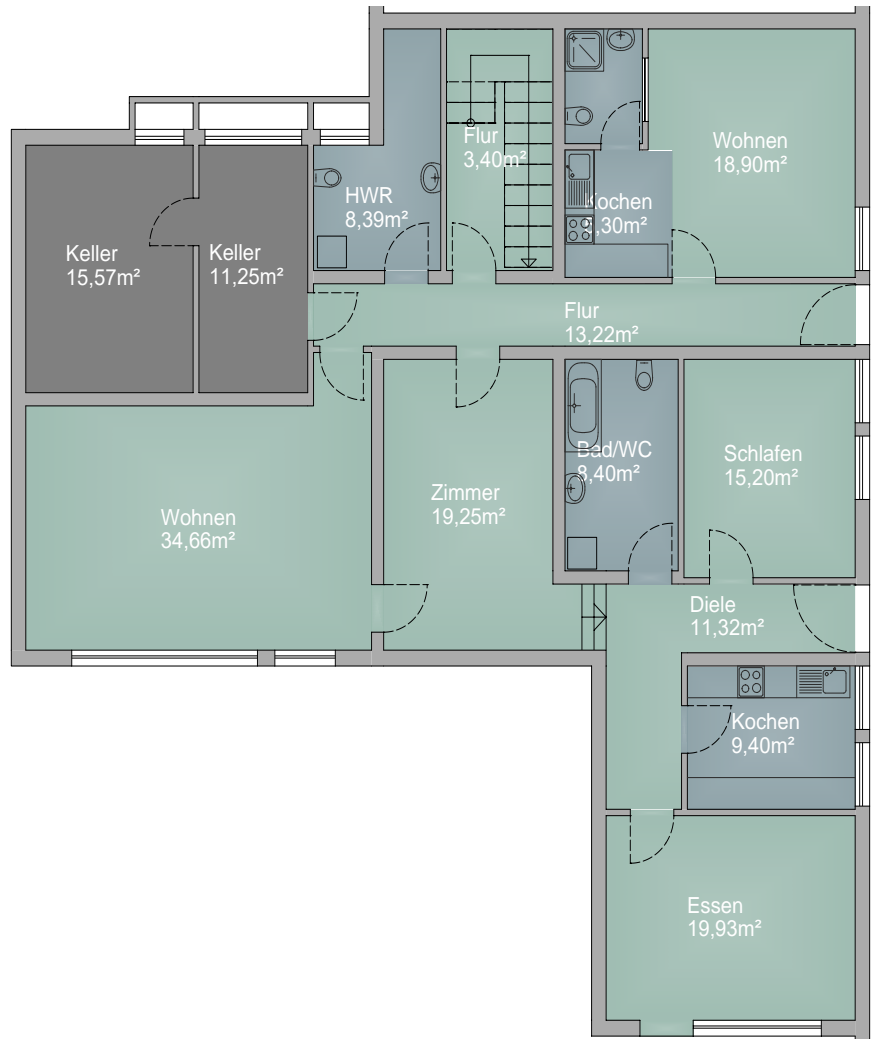






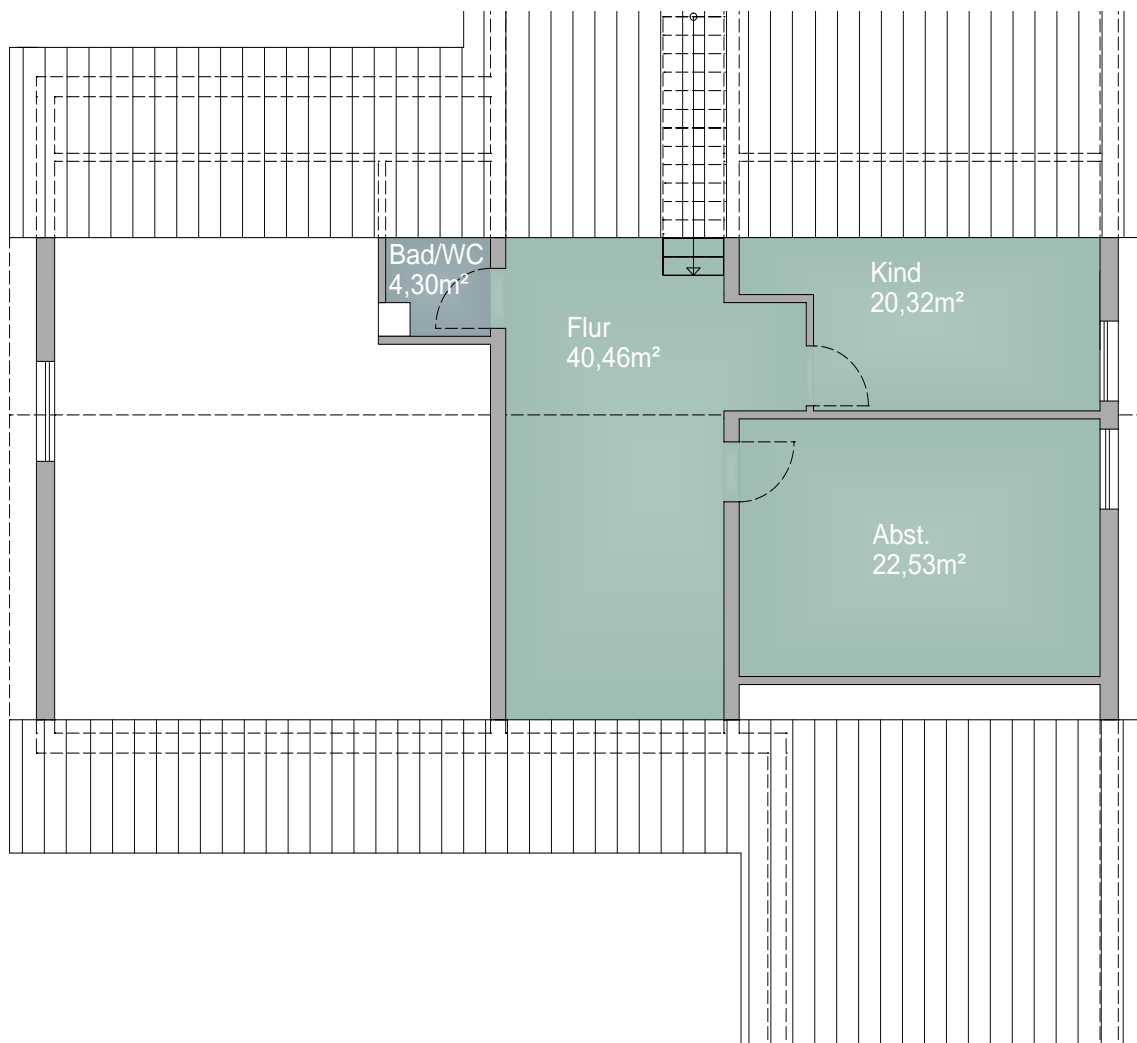


UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS



* 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**



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



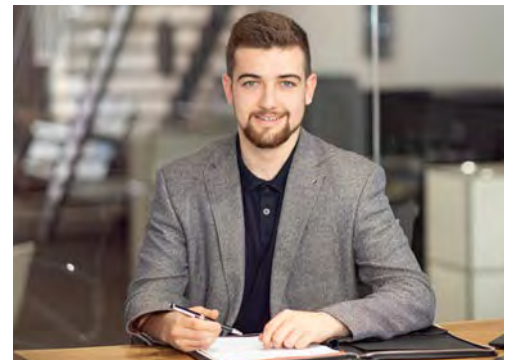
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



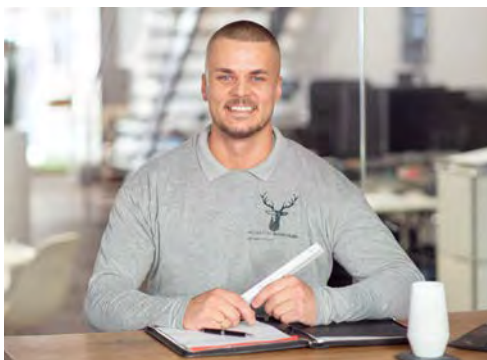
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



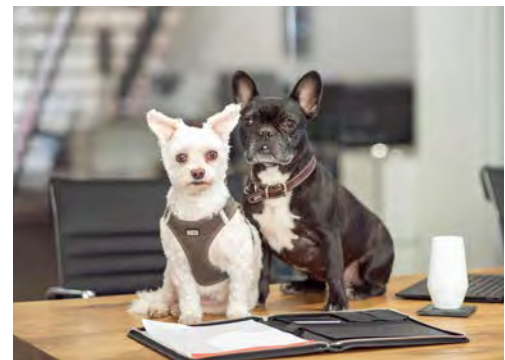
KAZIMIERZ MROCZKA

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. 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

