

Einfamilienhaus zu verkaufen

Traumhaftes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil mit einzigartigem Grundstück in Horheim zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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 - 7

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 14

Grundriss

---

15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGB's

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---

- ✓ Charmantes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil in familienfreundlicher und sehr attraktiver Lage von Horheim
  - ✓ Außergewöhnliche Architektur innen und außen mit idealer Raumaufteilung; Ideales Ausbaupotential durch zwei weitere Nebengebäude
  - ✓ Hoher Freizeitwert durch ein traumhaftes Grundstück mit schön angelegten Terrassen- und Gartenflächen
  - ✓ Hervorragende Parkplatzsituation durch 1 PKW-Garage sowie zusätzliche PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt auf dem Hofplatz
  - ✓ Attraktive Nutzungsmöglichkeiten; Ideal für eine Familie; Baulandreserve für Mehrgenerationen Projekt oder Refinanzierung durch Verkauf
  - ✓ Praktischer Stückholzofen mit Kunst zum beheizen des Wohngeschoss vorhanden
  - ✓ Wunderbare Lage in Horheim mit tollen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten
- 



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Einfamilienhaus** unterkellert aus **1963** mit diversen Anbauten in massiver Bauweise mit einer Grundstücksfläche von **ca. 1.655 m<sup>2</sup>** inkl. **Gartenanlage** mit altem Baumbestand



Gesamtwohnfläche von **ca. 150 m<sup>2</sup>** verteilt auf **eine Etage**; sehr interessanter Grundriss für eine **individuelle Nutzung**



**Attraktive Nutzungsmöglichkeiten** der Immobilie - Ideal auf die Bedürfnisse einer Familie ausgelegt; **Baulandreserve** für Mehrgenerationen Projekt oder Refinanzierung durch Verkauf



Eine große **PKW-Garage** sowie ein **großzügiger Hofplatz** mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten vorhanden



Heizung basierend auf einer **Elektroheizung** mit **Radiatoren**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **elektrisch**



**Kaufpreis: 425.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Spektakuläres Einfamilienhaus im Bungalow-Stil mit einzigartigem Grundstück in Horheim zu verkaufen**

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und einer außergewöhnlichen Architektur bietet den neuen Eigentümern auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche viele Möglichkeiten. Die sehr großzügige und optimal aufgeteilte Wohnfläche der Immobilie wird durch weitere Nutzflächen im Innen- und Außenbereich zusätzlich aufgewertet. Hochwertig angefertigte Schmiedeelemente stechen bei dieser Immobilie besonders hervor und verleihen einen exklusiven Charme.

Das traumhafte und weitläufige Gartengrundstück mit ca. 1.655 m<sup>2</sup> überzeugt mit viel Platz und bietet einen sehr hohen Freizeitwert. Zusätzlich aufgewertet wird das Grundstück durch das Potenzial zur Abtrennung eines kleinen Bauplatzes was den neuen Eigentümer spannende Möglichkeiten für ein Mehrgenerationen Projekt oder Refinanzierung durch Verkauf ermöglicht.

Der teilunterkellerte Bungalow aus dem Jahr 1963 verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, welche sich über eine Etage mit verschiedenen Ebenen erstrecken.

Über den Haupteingang der Immobilie betritt man einen großzügigen Flur, der geschickt alle Zimmer miteinander verbindet. Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt mit einem angrenzenden Essbereich, einer Galeriefäche und einem gemütlichen Holzofen mit Ofenbank. Ein kunstvoll gefertigtes Schmiedetor verleiht diesem Raum einen einzigartigen Charakter. Die Küche ist großzügig dimensioniert und bietet mit einem geschickt angeordneten Abstellraum ausreichend Platz. Eine weitere Fläche, die direkt vom Flur aus erreichbar ist, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich perfekt für die Einrichtung einer gemütlichen Leseecke. Ein kurzer, weiterführender Flur trennt geschickt den privaten Bereich von dem für Gäste. Über diesen Flur sind insgesamt 3 Schlafzimmer sowie das Badezimmer erreichbar.

Das Grundstück dieser Immobilie ist clever von der Küche über den Abstellraum, vom Wohnzimmer und vom Flur aus zugänglich. Neben dem wunderschönen Garten mit altem Baumbestand zeichnet sich diese Immobilie durch eine bestehende Baulandreserve aus. Hier bieten sich für den neuen Eigentümer attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück zwei Nebengebäude die ehemals als Holzwerkstatt sowie Schmiede betrieben wurden. Diese eignen sich perfekt zum Ausbau für einen Hobbyraum sowie einer zusätzlichen Garage. Weiterhin sind eine PKW-Garage und mehrere Stellplätze vorhanden, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.



## OBJEKT

### BESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen Zustand, der dem Baujahr entspricht. Die Bausubstanz ist solide und gut erhalten. Für die Zukunft wird jedoch ein zeitnaher Austausch der Heizanlage (Nachtspeicheröfen) sowie Sanierungsarbeiten am Gesamtgebäude empfohlen. Trotz dieser anstehenden Maßnahmen präsentiert sich das Objekt in einem äußerst gepflegten Zustand.

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Dieses Objekt präsentiert eine tolle Gelegenheit, ein äußerst gepflegtes Anwesen in der wunderbaren Lage von Horheim zu erwerben. Das Grundstück beeindruckt mit seiner nahezu grenzenlosen Vielseitigkeit und bietet eine beeindruckende Weitsicht. Mit dieser Immobilie eröffnet sich eine einzigartige Chance, eine tolle Immobilie in Horheim zu erwerben.



## LAGE

### BESCHREIBUNG

#### Horheim - Das familienfreundliche Dorf in der Gemeinde Wutöschingen

Das Dorf Horheim, mit seinen knapp 2.000 Einwohnern, liegt im östlichen Schwarzwald auf ca. 300 Meter Höhe in der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Für Naturliebhaber ist Horheim eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouten als auch für Fahrradtouren. Insbesondere entlang des Flusses Wutach bieten sich sportbegeisterte unterschiedliche Möglichkeiten Ihre Hobbys auszuüben.







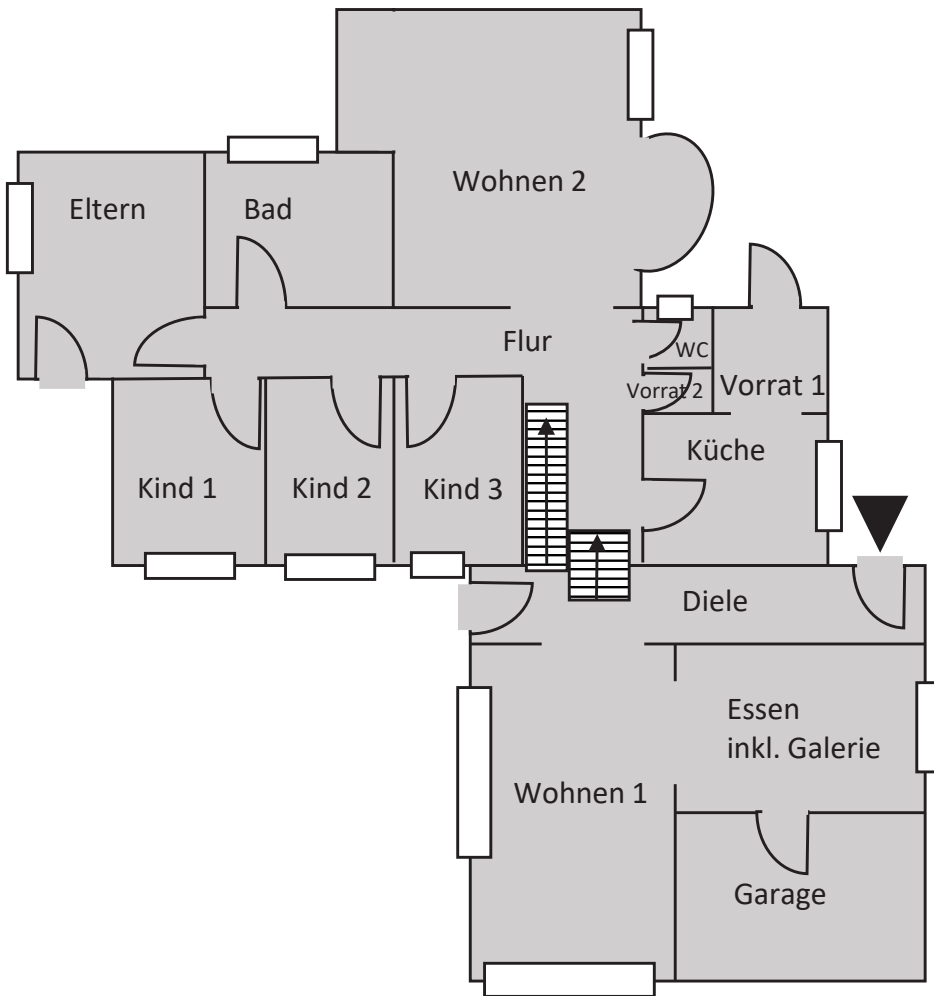












Eltern	ca. 15,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 11,20 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Kind 3	ca. 10,20 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 07,80 m <sup>2</sup>
Flur + Diele	ca. 19,20 m <sup>2</sup>
WC	ca. 01,70 m <sup>2</sup>
Vorrat 1	ca. 05,70 m <sup>2</sup>
Vorrat 2	ca. 01,70 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 13,50 m <sup>2</sup>
Wohnen + Essen/Galerie	ca. 30,30 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen 2</u>	<u>ca. 23,20 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 150,00 m<sup>2</sup></b>



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

\* 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**



## 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

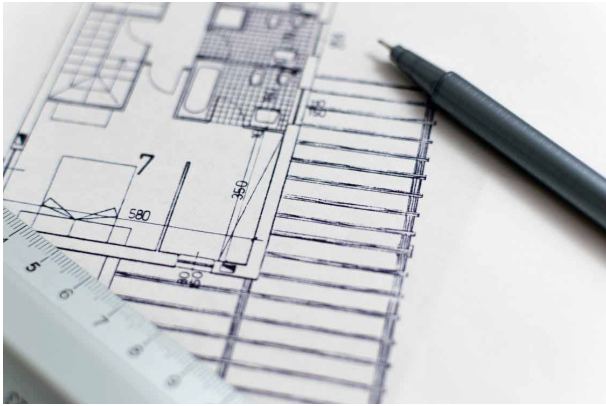
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## 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



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*“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](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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280  
+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

