

Reihenmittelhaus zu verkaufen

Modernes Niedrigenergie-  
haus in familienfreundlicher  
Lage von Erzingen 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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 17
<hr/>	
Grundrisse	18 - 19
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
<hr/>	
Über uns / AGB's	22 - 23
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



Modernes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2020 in familienfreundlicher Lage von Erzingen



Wohnfläche verteilt auf 5,5 Zimmer zzgl. großzügigen Nutzflächen im Kellergeschoss



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 1 PKW-Carportstellplatz sowie einen weiteren Stellplatz auf dem Hofplatz



Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in den gesamten Wohnflächen



Ideal für Familien zur Eigennutzung; sehr freundliche Wohnanlage mit vielen Familien



Haustechnik basierend auf einer Gasetagenheizung ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnflächen



Erzingen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie nahe der schweizer Grenze

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbaute Doppelhaushälfte** aus 2020 mit besten Energiestandards



Gesamtwohnfläche von **ca. 129 m<sup>2</sup>** zzgl. **diverser Nutzflächen**, verteilt auf **5,5 Zimmer**, 1 offene Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon sowie Kellerraum und Abstellraum



**Sehr gepflegtes** Objekt mit **geringem Instandhaltungstau**; **Hochwertige Einbauküche** inkl. Steinarbeitsplatte



**1 PKW-Carportstellplatz** sowie **1 weiterer Stellplatz** auf dem Hofplatz



Haustechnik basierend auf einer **Gasetagenheizung** mit Heizkörpern ausgeführt, **Solaranlage** zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach vorhanden



**Kaufpreis: 399.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Modernes Niedrigenergiehaus in familienfreundlicher Lage von Erzingen zu verkaufen

Das angebotene Reihenhaus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung von Erzingen und verfügt über ein charmantes Grundstück mit einem direkt angrenzenden Bach, der einen hohen Freizeitwert bietet.

Das gesamte Objekt wurde im Jahr 2020 in Massivbauweise errichtet und unter Berücksichtigung zahlreicher energetischer Merkmale ausgeführt. Aufgrund des jungen Baujahres weist das Objekt keinen Instandhaltungstau auf und lässt kaum mehr Wünsche offen.

Direkt beim Betreten des Objekts empfängt Sie die Diele, die mit einem Gäste-WC ausgestattet ist. Daraufhin öffnet sich bereits das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direkt angrenzender sehr hochwertiger Küche, das im modernen Stil ohne Raumtrennung ausgeführt wurde. Die großen bodentiefen Fensterflächen sorgen für ausreichenden Lichteinfall und geben dieser Fläche ein grenzenloses Wohngefühl. Zusätzlich ist von dieser Ebene aus das charmante Grundstück erreichbar, welches mit ca. 106 m<sup>2</sup> ideale Freizeitmöglichkeiten bietet. Ein weiteres Highlight ist hierbei der kleine Bach, der direkt an die Fläche angrenzt und das Grundstück zusammen mit der hochwertigen Zaunanlage abrundet.

Die zweite Wohnebene dieses wunderbaren Hauses besteht aus 3 Schlafzimmern sowie dem Hauptbadezimmer. Die Aufteilung sowie Nutzung der einzelnen Räume obliegt natürlich dem neuen Eigentümer. Ob als Kinderzimmer, Büro oder begehrter Kleiderschrank - die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Das Hauptbadezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und rundet diese Wohnebene ideal ab.

Das Dachgeschoss entpuppt sich als weitere Besonderheit dieser Immobilie. Genau wie im Erdgeschoss wurde hier völlig auf eine Wandtrennung verzichtet, was dem Raum seinen ganz speziellen Charakter gibt. Die großen Dachfenster auf beiden Seiten sorgen zusätzlich für ausreichend Lichteinfall. Trotz der Dachschrägen bietet dieser Raum ausreichend Deckenhöhe und wäre ideal für die Nutzung als Schlafzimmer oder eventueller Hobbyraum geeignet.

Technisch ist dieses Objekt in einem exzellenten Zustand. Durch das junge Baujahr wurden bereits ideale energetische Werte erreicht. Dreifachverglaste Kunststofffenster und eine ideale Dämmung, kombiniert mit einer effizienten Gasheizung und Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung, runden die Gebäudetechnik dieser Immobilien perfekt ab.

**Unser Fazit zu dieser Immobilie:** Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, ein modernes Reihenmittelhaus in der begehrten Stadt Erzingen zu erwerben. Erzingen verfügt über eine erstklassige Infrastruktur und ist ein beliebtes Ziel für viele Familien.

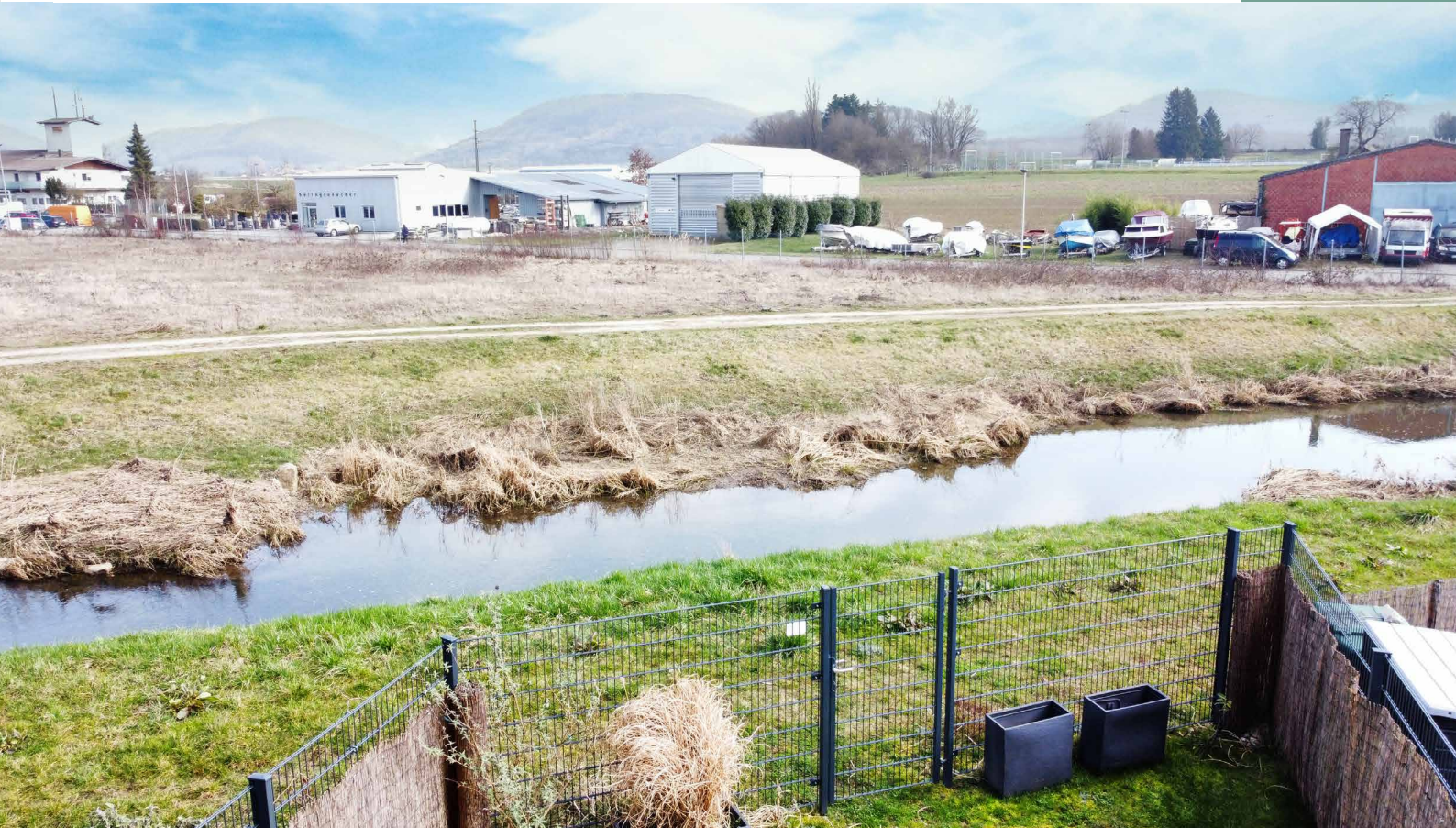






**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



## LAGE BESCHREIBUNG

### **Klettgau Erzingen – eine attraktive Gemeinde nahe der Schweizer Grenze**

Mit knapp 3.700 Einwohnern ist Erzingen der Hauptort der am 1. August 1971 im Rahmen der baden-württembergischen Gebietsreform gebildeten Gemeinde Klettgau. Durch Bus und Bahn ist Erzingen gut an den regionalen Personennahverkehr angebunden. Alle übergeordneten Behörden, die weiterführenden Schulen und die Fachärzte der Umgebung sind somit ebenso problemlos erreichbar wie die naheliegende Schweiz.





















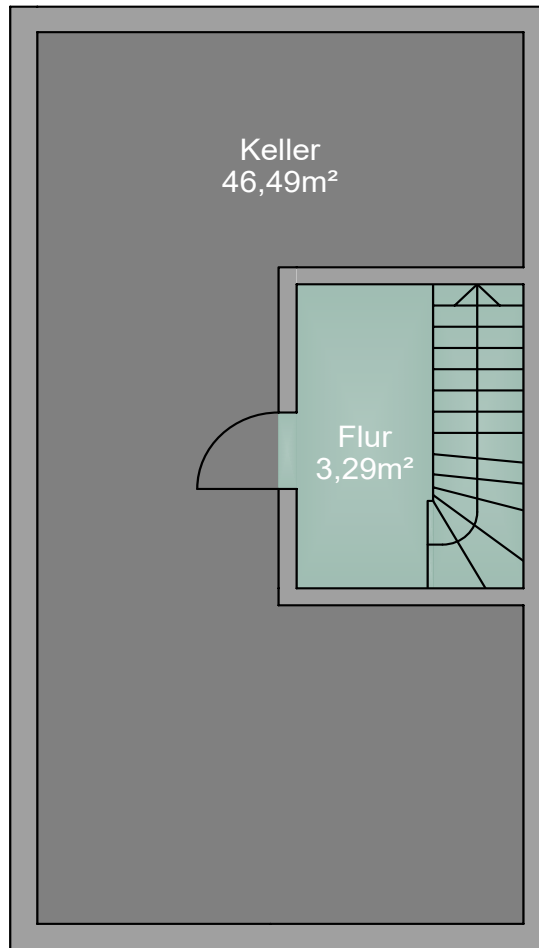




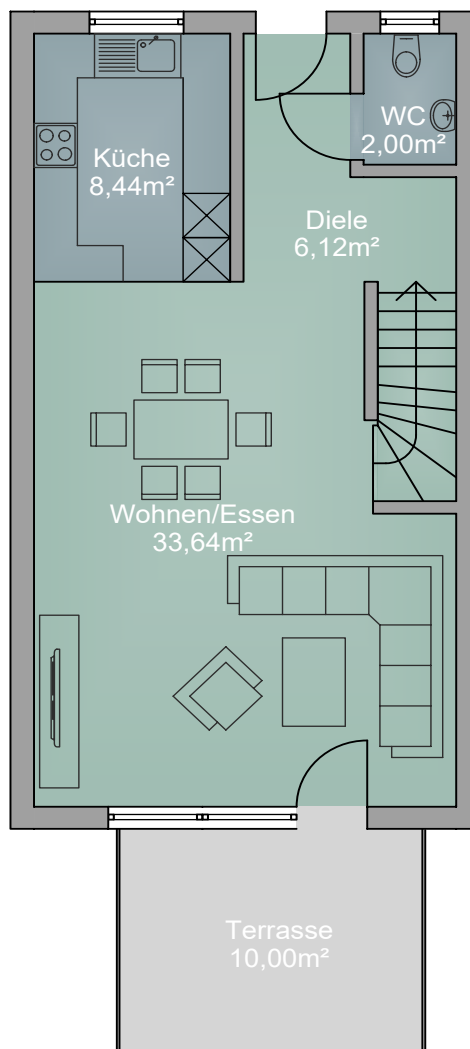


# GRUNDRISSE

## KELLERGECHOSS

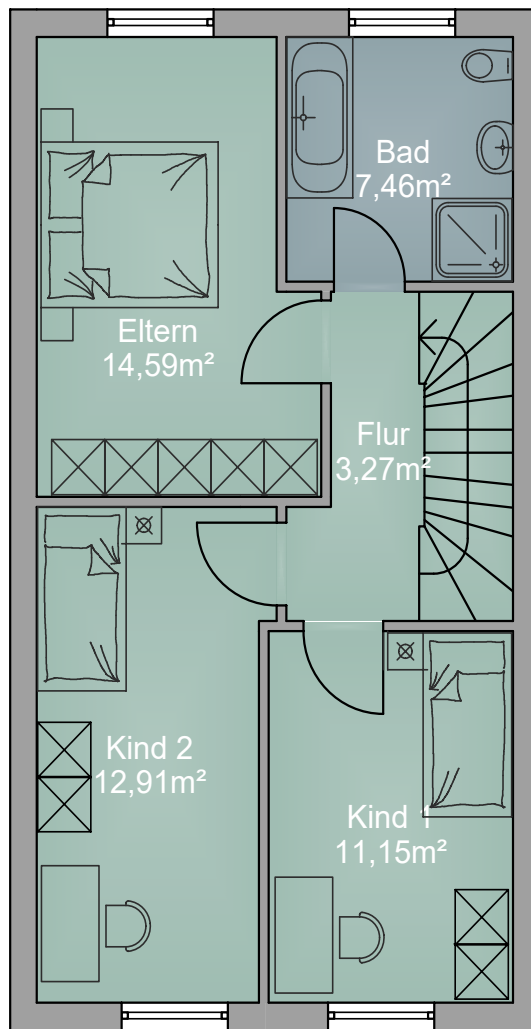


## ERDGESCHOSS

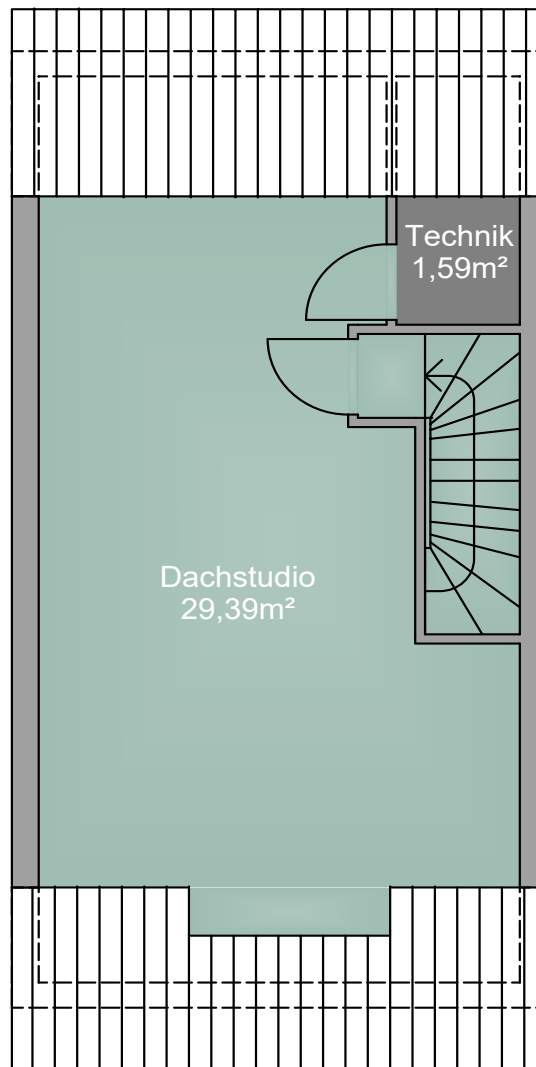




## OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS





# 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

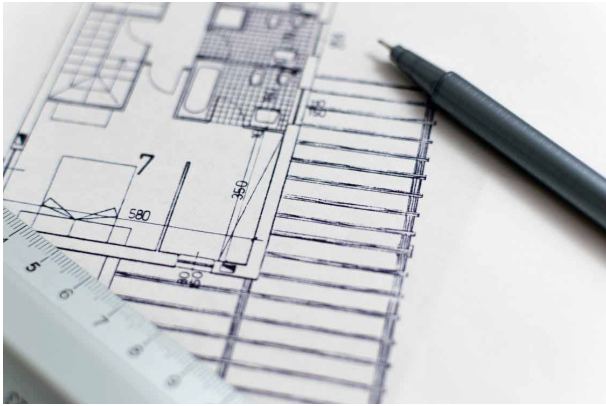
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## 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 Instandhaltungsstaus 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.



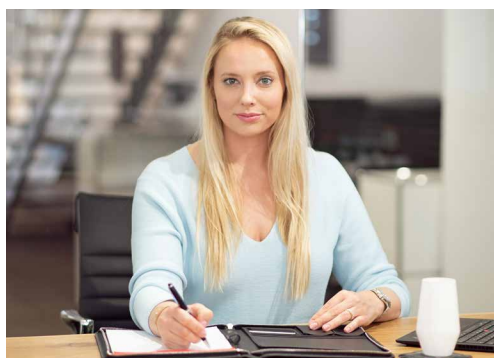
**DAVIDE ROSATO**

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



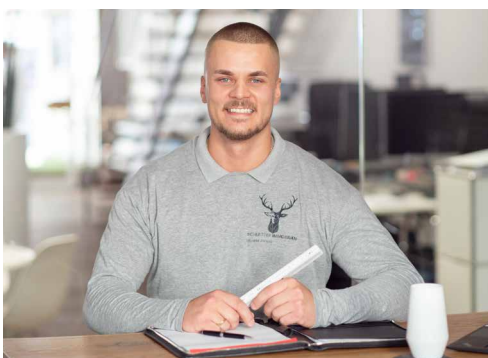
**HAJO BÖHM**

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](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



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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

