

Einfamilienhaus zu verkaufen



Wohnen mit speziellem Flair!  
Einzigartiges Einfamilienhaus in  
ruhiger Lage von Stühlingen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundriss & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Wohnen in besonderer Weise! Genießen Sie einen charmanten Fachwerktraum in beliebter Lage von Stühlingen



Charmantes Haus über 3 Ebenen mit vielen Holzakzenten und einer ganz besonderen Wohnatmosphäre



Nach ökologischen Aspekten komplett saniert und mit dem "Umwelpreis ökologisch sanieren 2000" des Landkreis Waldshut ausgezeichnet



Ausreichend Stauraum durch einen großzügigen Speicher sowie durch mehrere Abstellräume und diverse Einbauschränke



2 PKW-Carportstellplätze sowie ein großzügiger Hofplatz vorhanden



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend in beliebter Lage von Stühlingen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Stühlingen mit guter Infrastruktur nahe der Schweizer Grenze



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Einfamilienhaus** aus dem Ursprungsjahr 1914 mit **interessanter** Grundrissgestaltung über 3 Ebenen; diverse Kernsanierungen wurden über die Jahrzehnte immer wieder durchgeführt



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 195 m<sup>2</sup>** verteilt auf **7,5 Zimmer**; **gepflegter Garten** für alle Nutzer vorhanden; Aufteilung in **2 Wohneinheiten** möglich



Ideale Parkplatzsituation durch **2 Carportstellplätze** mit großem Hofplatz



**Haustechnik basierend auf Gasetagenheizung** mit Radiatoren in den Räumen, Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Gastherme



Immobilie wird aktuell von den Eigentümern bewohnt; **Bezug nach Absprache**



**Kaufpreis: 399.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Wohnen mit speziellem Flair! Einzigartiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Stühlingen zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende, einzigartige Einfamilienhaus befindet sich in bester Lage von Stühlingen. Geschickt in den Hang gebaut und im traditionsreichen Fachwerkstil errichtet, ist diese Immobilie ein ganz besonderes Objekt. Aufwändig saniert und ausgezeichnet mit dem Umweltpreis des Landkreises Waldshut im Jahr 2000 wurden z.B. Lehmputz,, Kasein- und Sumpfkalkputz, sowie geölte und gewachste Dielenböden verarbeitet. Aktuell bewohnen die Eigentümer dieses interessante Einfamilienhaus selbst. Die Übernahme des Hauses ist nach Absprache möglich.

Dieses charmante, ca. 195 m<sup>2</sup> große Traditionsobjekt kombiniert einen interessanten Grundriss mit einer gepflegten Innenausstattung und lässt somit keine Wünsche offen. Über den Hauseingang, welcher sich unter einem von einem Baum getragenen Vordach befindet, gelangt man direkt in den praktischen Eingangsbereich dieser Immobilie. Der Eingangsbereich mit angrenzendem Treppenhaus verbindet alle Ebenen miteinander und bietet genügend Platz für eine Garderobe. Die direkt von hier aus erreichbare Ebene besticht mit einem ganz besonderen Charme. Die hohen Decken sowie die ursprünglichen Holzakzente verleihen dem Bau einen unvergleichlichen Charakter. Die beiden Schlafzimmer dieser Ebene eignen sich hierbei optimal als Kinderzimmer oder Gästezimmer und bieten viel Platz. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia mit einem idyllischen Blick auf das Grün des Schlossbergs. Zusätzlich überzeugt diese Ebene durch weitere Abstellflächen auf einer Galerie. Abgerundet wird sie durch ein kleines Badezimmer sowie einen Schwedenofen zur behaglichen Beheizung der Flächen.

Die nächste Wohneinheit befindet sich eine Etage tiefer und stellt das Herzstück des Hauses dar. Ähnlich wie im obersten Geschoss setzen sich die Holzakzente hier weiterhin fort. Direkt beim Eintreten auf dieser Ebene empfängt einen das großzügig, im modernen Stil offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit direkt angrenzender Küche. Ein besonderes Highlight ist hierbei der Kachelofen, der für eine behagliche Erwärmung der Fläche sorgt und das besondere Raumklima nochmals unterstreicht. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein großzügiger Wintergarten der mit vollständiger Überdachung überzeugt. Abgerundet wird diese Wohnungsebene durch einen weiteren Raum, der ideal als Büro genutzt werden kann, sowie einen Naturkeller direkt neben der Küche und die Zugänge zu den beiden Terrassen.

Die unterste Ebene dieses Hauses beinhaltet neben den Kellerräumen drei weitere Zimmer sowie das Hauptbadezimmer. Die Räumlichkeiten lassen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder weiteres Büro nutzen.





# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Der zauberhafte Wintergarten und der direkte Zugang zum idyllischen Garten erfüllen sämtliche Ansprüche an eine individuelle Nutzung und betonen die Vielseitigkeit sowie Flexibilität dieser Immobilie. Zusätzlich steht zum Objekt ein großzügiger Carport mit 2 Stellplätzen und eine Werkstatt zur Verfügung. Ein weiterer großer Hofplatz rundet das Parkplatzangebot ab.

Technisch gesehen befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasetagenheizung sowie mehrere Stückholzöfen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Gastherme. Eine letzte großzügige Sanierung wurde 1999 in ökologischer Weise durchgeführt.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Wohnen in einem ganz besonderen Stil. Hier erhalten Sie die einzigartige Möglichkeit, ein traditionelles Fachwerkhaus mit modernen Akzenten ausstatten zu können. Freuen Sie sich auf Wohnen in einer besonderen Atmosphäre.

# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Stühlingen – Luftkurort an der Schweizer Grenze

Die Altstadt unterm Schloss Hohenlupfen mit ihren vielen historischen Gebäuden ist eigentlich ein großes Freilichtmuseum. Mit seinen verwinkelten Gässchen und der malerischen Lage direkt am Rand des Naturparks Südschwarzwald lädt die romantische Kleinstadt zum Wandern, Radfahren und Wohlfühlen ein.























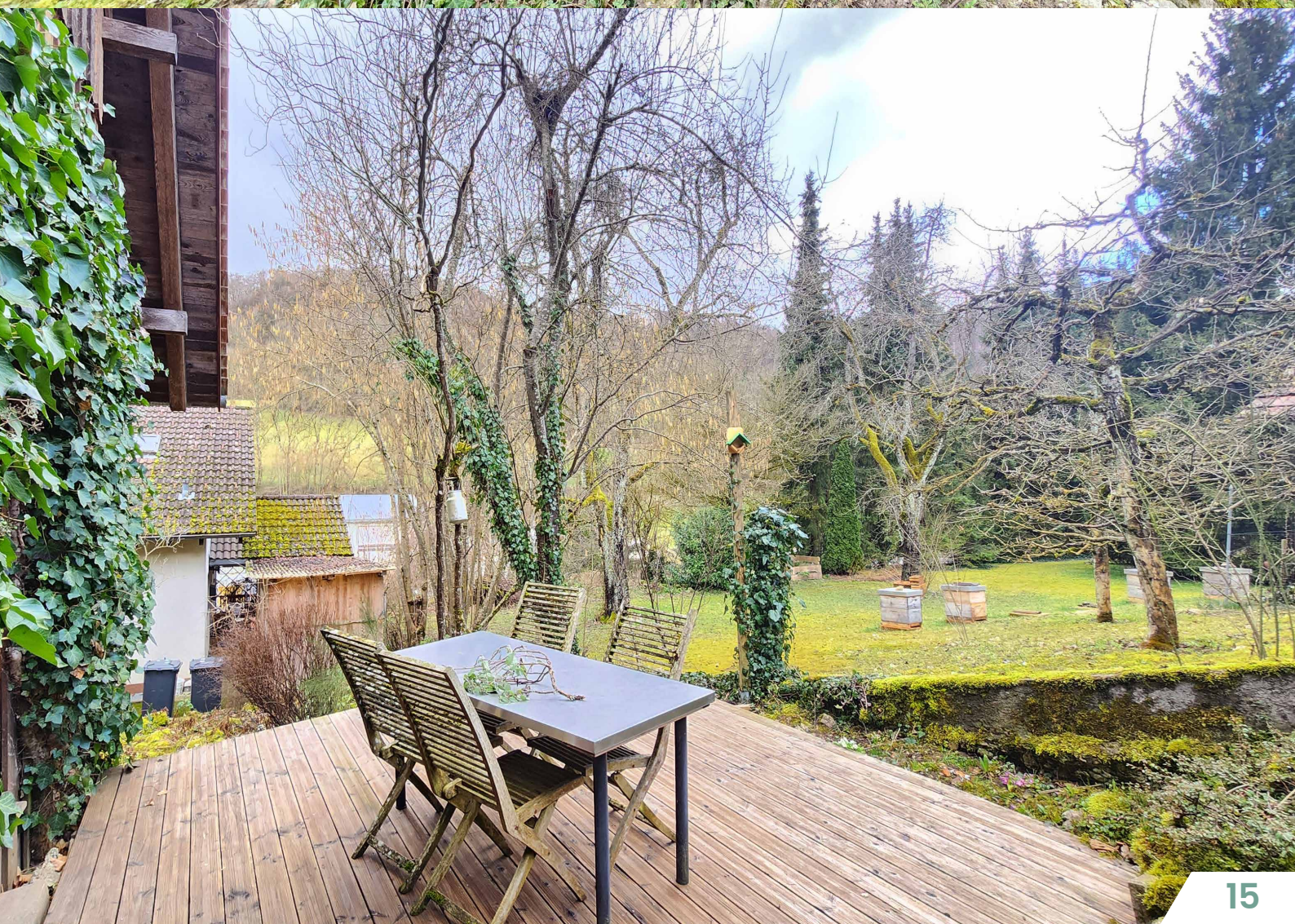
















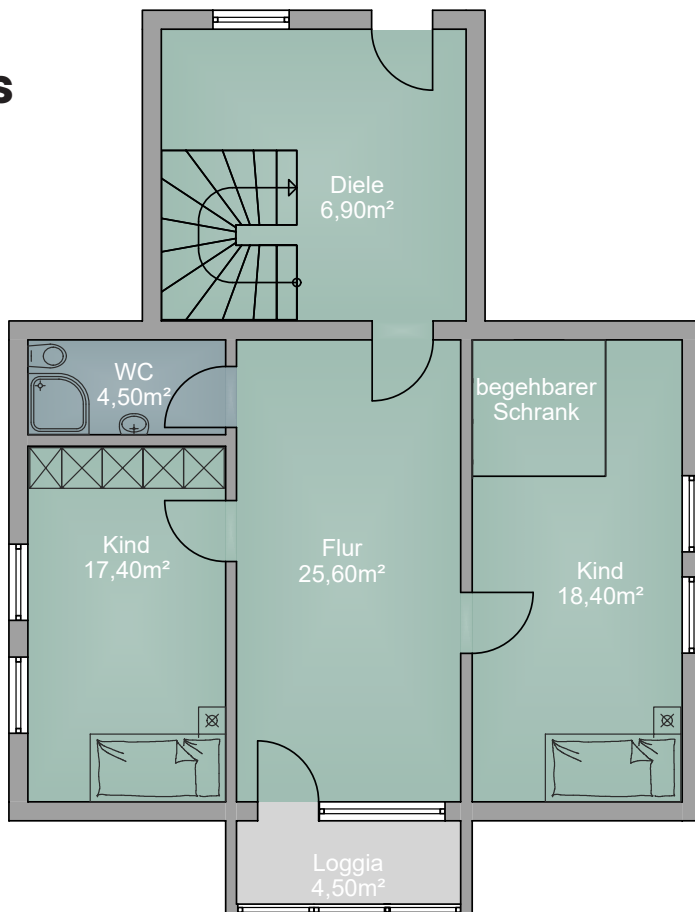




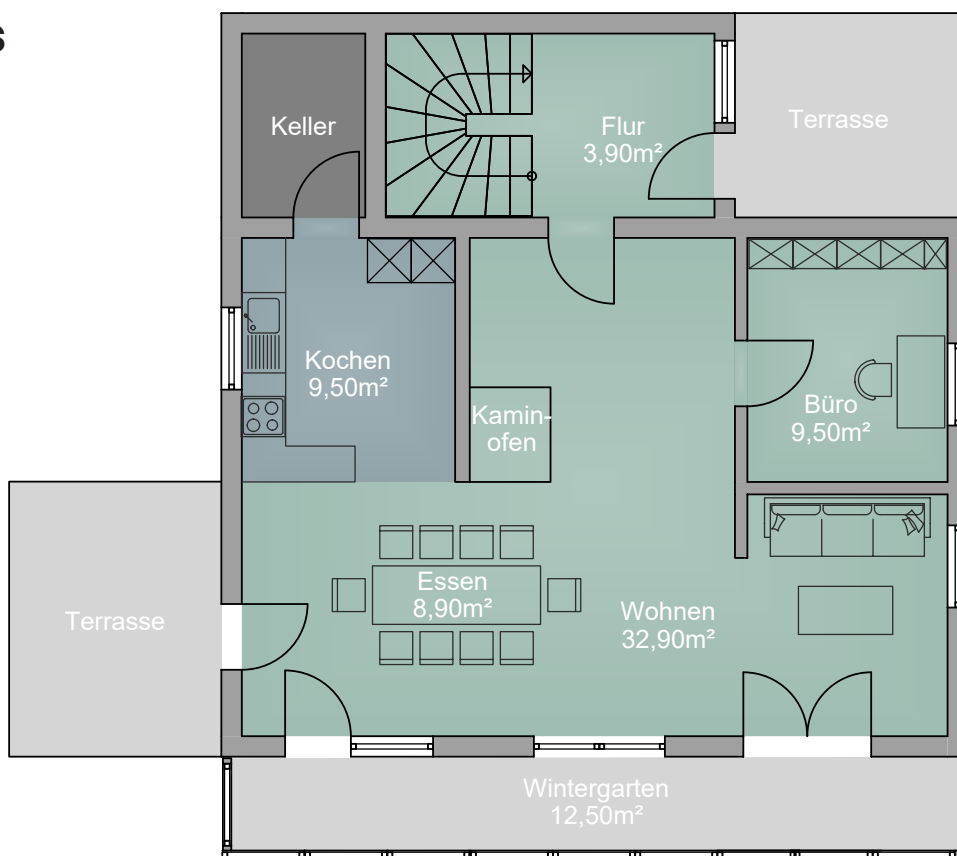


# Grundrisse

## Dachgeschoss



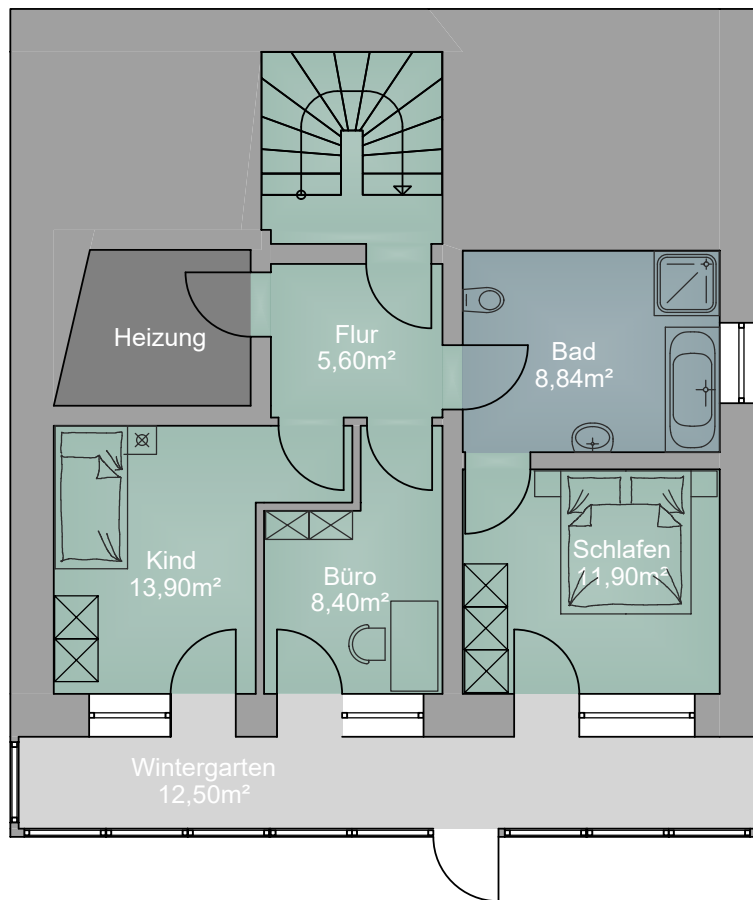
## Erdgeschoss



\* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben



## Gartengeschoss



“Spürbar anders”



# 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 Instandhaltungstaus 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



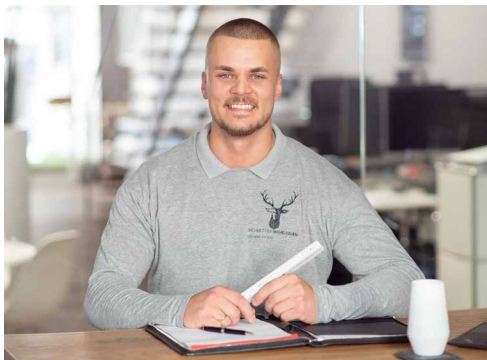
**HAJO BÖHM**

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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 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](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



Kaiserstraße 60  
79761 - Waldshut



+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

