

Einfamilienhaus zu verkaufen



Tolles Einfamilienhaus mit  
ELW und traumhaftem  
Garten in Murg Oberhof



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

*#diemitdemHirsch*



Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
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/>	
Lage- und Objektbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 – 19
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



Außergewöhnliche offene und lichtdurchflutete Architektur auf mehreren Ebenen



Hervorragend gestalteter und gepflegter Außenbereich mit viel Privatsphäre und traumhafter Aussicht



Neuwertige Gas-Brennwertheizung mit solarthermischer Unterstützung inkl. Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2013



Möblierte und aktuell vermietete 2-Zi. Einliegerwohnung mit eigenem Eingang



Hochwertiger Holzofenkamin mit „Kunst“ für ein warmes und stimmungsvolles Ambiente



Praktischer Innendurchgang von der Garageeinheit zum Wohnhaus



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend



Flughafen Basel/Zürich ist in ca 50-60 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger (Übergänge Waldshut, Laufenburg, Bad Säckingen)

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massive** und unterkellerte **Bauweise** aus 1978 in Porotonziegel Ausführung auf einem **Grundstück** mit total **875 m<sup>2</sup>** Fläche



Total **270 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und ca. **42 m<sup>2</sup> Nutzfläche**; wovon **220 m<sup>2</sup>** auf das **Haupthaus** mit seinen 5,5 Zimmern und **50 m<sup>2</sup>** auf die **ELW** mit gesamt 2 Zimmern entfallen



**Außergewöhnliche Grundrissgestaltung** über verschiedene Ebenen mit teilweise sehr hohen Decken und einer **tollen Galerie** und vielen lichtdurchfluteten Plätzen



**Sanierungsmaßnahmen** wurden fortlaufend umgesetzt (bspw. neue Gaszentralheizung, Innenausbau Einliegerwohnung etc.)



Die z.Z **gut vermietete** und **voll möblierte ELW** kann sowohl zur **Refinanzierung** der Investitionskosten als auch für einen **Mehrgenerationenhaushalt** genutzt werden



Trotz **bodentiefer Verglasung** in den Hauptwohnräumen, **kaum Einblick** von außen.



Gesamt **3 Garagen** und **3 PKW Außenstellplätze**



**Kaufpreis:**  
**769.000 €**  
zzgl. 3,57% Käuferprovision  
inkl. 19% MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Die Architektur dieses Hauses wird Sie in Ihren Bann ziehen – Mehrere Ebenen und viel Glasfläche bieten viel Raum zur freien Gestaltung.**

Das zum Verkauf angebotene Massivhaus wurde im Jahr 1978 in einer sehr hochwertigen Ausführung erstellt und fortlaufend instandgehalten und saniert. Die offene Architektur auf versetzten Ebenen prägt den modernen, individuellen Charakter dieser außergewöhnlichen Immobilie. Das Objekt besteht aus einer Hauptwohnung mit gesamt 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 5,5 Zimmer sowie einer als Ferienwohnung eingerichteten ca. 50 m<sup>2</sup> großen 2-Zi. Einliegerwohnung mit separatem Eingang, welche sowohl in der Vermietung zur Refinanzierung der Investitionen dienen kann, als auch für die Eigennutzung in einem Mehrgenerationenhaushalt oder als Büro genutzt werden könnte.

Technisch ist dieses Objekt in einem guten Zustand. Die Haustechnik ist sehr funktional und wurde 2013 im Bereich der Heizungs- und Warmwasseraufbereitung von Öl auf Gas umgestellt, sodass hier keine großen Investitionen in den nächsten Jahren zu erwarten sind. Die Aufteilung innerhalb der Hauptwohnung ist geprägt durch viele verschiedenen Ebenen mit teilweise sehr hoher Raumhöhe. Der Schlafbereich mit seinem angrenzenden Badezimmer mit Tageslicht und Dusche mit Badewanne sowie das Kinderzimmer mit einem weiteren Badezimmer, sind durch eine vorgelagerte Innentüre komplett vom offenen Wohn- und Essbereich abgetrennt. Trotz der offenen Architektur sind somit ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten gegeben. Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen neuwertigen Holzofen, welcher unterhalb der offenen Galerie ein wunderbares Plätzchen zum Entspannen bereithält. Dieser offene Wohnbereich mit seinen großen Glasflächen geht dabei fast nahtlos in die weiträumige und teilüberdachte Süd-Terrasse über, welche oberhalb der massiven Doppelgarage liegt.

Eine weitere im Jahr 2000 erstellte Einzelgarage wurde stimmig in den Hang eingebaut und grenzt direkt an die Konstruktion der Doppelgarage. Auf der Bergseite hinter dem Haus befindet sich ein weiterer schöner Außensitzplatz, abgeschottet von Straßenpassanten und unwillkommenen Blicken. Daneben befindet sich eine Gerätehütte mit überdachter Lagerstätte für Brennholz und ein weiterer befestigter Platz. Die Außenanlagen wurden sehr hochwertig angelegt (Granitpfähle zur Beetabstützung, hochwertige Hopfpflasterung etc.) und gärtnerisch sehr geschmackvoll angelegt. Das Gesamtbild aus toller Architektur sowie ansprechenden Außenanlagen ist bei diesem Objekt sehr treffend aufeinander abgestimmt.



# FLÄCHENAUFTEILUNG UND SONSTIGES

**Moderne Wohnkultur auf 6 Halbetagen, mit Räumen, die elegant ineinanderfließen.**

**Ebene 1:** Einzelgarage, Doppelgarage, Flur, Kellerraum, Heizraum, Vorratsraum

**Ebene 2:** Sauna, Vorraum, Gäste-WC, Flur, Windfang, 2-Zimmer-Einliegerwohnung

**Ebene 3:** Wohnzimmer mit großzügigem Kamin-Holzofen, teilüberdachte Terrasse

**Ebene 4:** Essbereich, Küche, Hauswirtschaftsraum, 2 Schlafräume, 2 Bäder, Diele, Gartenterrasse

**Ebene 5:** Galerie

**Ebene 6:** Brücke zum Studioraum und Speicher

## **Nutzflächen und sonstiges:**

- Eine Doppelgarage; eine Einzelgarage sowie 3 PKW Außenstellplätze
- Hauswirtschaftsraum mit separatem Zugang zum Garten
- Überdachter Hauseingang sowie Zugang zur ELW

## LAGE BESCHREIBUNG

### **Oberhof – Der ruhige Ortsteil von Murg mit traumhafter Aussicht**

Die Gemeinde Murg liegt am Hochrhein zwischen den Städten Bad Säckingen und Laufenburg. Zur Gemeinde Murg zählen die Ortsteile Niederhof, Oberhof und Hänner. Murg liegt außerordentlich verkehrsgünstig. Der Autobahnanschluss auf Schweizer Seite ist nur unweit vom benachbarten Grenzübergang in Laufenburg. Somit hat man nahezu direkten Anschluss zur Autobahn Zürich – Basel bzw. Basel – Karlsruhe. Die Stadt Basel ist in ca. 30 Autominuten zu erreichen. Die wichtigsten Skigebiete im Südschwarzwald wie z.B. Todtmoos und Herrischried sind bereits in ca. 20 bis 30 Autominuten zu erreichen. Bis zum Feldberggebiet sind es ca. 50 Min. und in den Skigebieten der Schweiz ist man bereits in ca. 90 Autominuten. Die ruhige Lage in der herrlichen Natur des südlichen Hotzenwaldes haben einen hohen Freizeitwert und bietet Naturfreuden viele naheliegende Ausflugsziele wie das Murgtal oder die Burgruine Wieladingen sowie das Naherholungsgebiet "Thimos", welche Sie in kurzer Zeit direkt vom Haus aus auch zu Fuß erreichen können.

# BILDER

sagen mehr als 1.000 Worte



















# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## 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

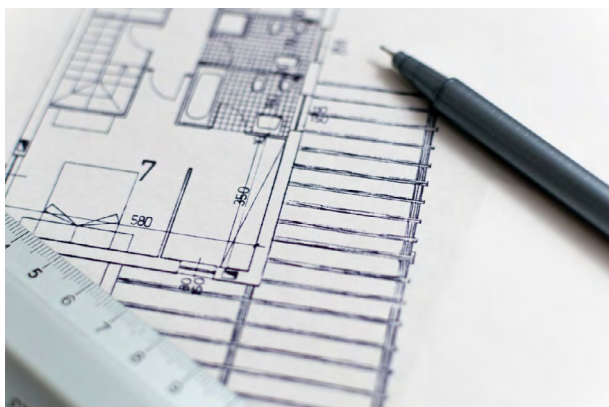
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## 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 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 Gewerbeimmobilien

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

# SCHLATTER IMMOBILIEN

## UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilien-Projektentwicklung angeschlossen. Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen. Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**

IMMOBILIENMAKLER – MARKETING & VERTRIEB



**SARAH PELLATON**

MARKETING UND BACKOFFICE

“Beratung sollte nie einen Selbstzweck erfüllen, sondern immer einem inhaltlichen Ziel dienen“



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## 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 3,57 % inkl. MwSt. von 19 % aus dem Kaufpreis und bei Miete 1,19 Monats (netto-) Kaltmieten inkl. 19 % 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.

### **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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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.

## 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



Amthausstr. 3  
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

