

Einfamilienhaus zu verkaufen

Idyllisches Einfamilienhaus
mit bezauberndem Grundstück
in Eggingen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
<hr/>	
Lage & Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Sanierungskonzept	7
<hr/>	
Bilder	8 - 13
<hr/>	
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 - 15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 - 19
<hr/>	



HIGHLIGHTS



Überdachter Balkon mit traumhafter und unverbaubarer Aussicht auf die wundervolle Naturlandschaft



Großes und uneinsichtiges Grundstück mit hohem Freizeitwert durch eigenen Teich und alten Baumbestand



Durch separate Eingangsbereiche (EG/UG) auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar



Massiver Grundofen (Holz) zur Unterstützung der elektrischen Fußbodenheizung, mit integrierter Backfunktion



Nach Süden ausgerichteter Wintergarten mit einem direkten Zugang zum angrenzenden Gewächshaus



Sehr freundliches Familienumfeld mit allen notwendigen Infrastrukturen in unmittelbarer Umgebung



Hohe Attraktivität der Gemeinde Eggingen in der Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 in Massivbauweise errichtet mit ca. **185 m² Wohnfläche mit 4 Zimmer** und gesamt ca. **1.580 m² Grundstücksfläche**



Großes **uneinsichtiges Grundstück** mit eigener Einfahrt, einer Garage und einem **traumhaften Ausblick**



Elektroheizung komplett als **Fußbodenheizung**, mit zentraler Warmwasseraufbereitung ausgeführt (**Gasanschluss im Haus bereits vorhanden**)



Diverse Sanierungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt (bspw. Erneuerung der Fenster sowie Eingangstüre, Anschluss an das Gasnetz, neue Einbauküche uvm.)



Ein **Sanierungskonzept** mit technisch notwendigen sowie optionalen Sanierungsmaßnahmen liegt vor (inkl. Grobkostenschätzung)



Kaufpreis:
599.000 €
zzgl. 3,48% Käuferprovision
inkl. 16% MwSt. (bis 31.12.20)

LAGE & OBJEKT

BESCHREIBUNG

Idyllisches Einfamilienhaus mit bezauberndem Grundstück in Eggingen zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit bezauberndem Grundstück befindet sich in einer guten Lage von Eggingen. Im Jahr 1978 wurde das Einfamilienhaus in Massivbauweise (Klinker und Ytong) erbaut und weist einen moderaten Instandhaltungszustand auf.

Das voll verklinkerte Einfamilienhaus verfügt über 4 Zimmer die sich über zwei Etagen aufteilen. Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung, bestehend aus einem großen Wohn- und Essbereich. Ein gekachelter Grundofen, welcher bis zu einem Meter lange Holzscheitel aufnehmen kann, sorgt zusätzlich zur elektrischen Fußbodenheizung für ein angenehmes Klima in den Räumen. Der helle Wohn- und Essbereich führt auf eine überdachte Balkonanlage welche einen traumhaften Ausblick über das zauberhafte Grundstück ermöglicht. Auf diesem Geschoss befinden sich weiterhin die helle und große Einbauküche, das Elternschlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer und ein kleiner Abstellraum. Der nicht ausgebaute Speicher unter dem gedämmten Dach, ist ebenfalls vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Durch eine halb gewendelte Steintreppe gelangt man in das ausgebaute Untergeschoss welches neben 2 großen Kinderzimmern über ein Badezimmer sowie eine weitere Toilette verfügt. Über den großen Flur sind zudem der Hauswirtschaftsraum, eine Vorratskammer sowie die PKW Garage zu erreichen.

Die elektrische Fußbodenheizung ist auch in den Wohnflächen des Untergeschosses verlegt und wird hinsichtlich eines effizienten Energieverbrauches vorwiegend durch den preiswerteren Nachtstrom mit Energie versorgt (NT/HT Zähler). Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls elektrisch. Eine Umrüstung auf eine Gaszentralheizung ist durch den bereits vorhandenen Gasanschluss im Hauswirtschaftsraum möglich.

Über den zusätzlichen Hauseingang im Untergeschoss welcher eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ermöglicht, gelangt man über den Wintergarten in die liebevoll angelegte Gartenanlage. Das ca. 1.580 m² große Grundstück bietet nahezu grenzenlose Möglichkeit sich zu entfalten. Sowohl der durch Quellwasser befüllbare Naturteich als auch der alte Baumbestand tragen maßgeblich zur Erholungsqualität dieses Objektes bei. Durch einen großzügigen Hof mit eigener Einfahrt und Zugang zur Garage, stehen ausreichend PKW Stellplätze zur Verfügung.

Technisch ist das Objekt in einem guten Zustand mit einem moderaten Instandhaltungszustand, welchen wir in unserem unverbindlichen Modernisierungskonzept dargestellt haben.



UNVERBINDLICHES SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Haus allgemein			
Erneuerung Dacheindeckung inkl. Aufdachdämmung, schleifen und streichen der Untersichten			40.000 €
Einblasdämmung (zweischaliges Mauerwerk)		8.000 €	
Umrüstung Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung, Heizkörper und Leitungsführung			25.000 €
Erneuerung Wintergarten		8.000 €	
Erneuerung Elektrounterverteilung (Überarbeitung FI-Schutz inkl. Leitungsprüfung), Austausch Steckdosen und Schalter		8.000 €	
Erdgeschoss			
Erneuerung Bodenbeläge (Fliesen, Vinyl, Parkett o.ä)		8.000 €	
Neu gestalten von Wänden, Decken, Türen u. Tüorzargen	7.500 €		
Sanierung Badezimmer		12.000 €	
Untergeschoss			
Erneuerung Bodenbeläge (Fliesen, Vinyl, Parkett o.ä)		4.000 €	
Neu gestalten von Wänden, Decken, Türen u. Tüorzargen	2.500 €		
Sanierung Badezimmer		6.000 €	
Ersatz Holzfenster (5x aus ursprünglichem Baujahr)	2.500 €		
Erneuerung zusätzliche Hauseingangstüre	1.500 €		
Notwendig	14.000 €	8.000 €	40.000 €
Optional	0 €	46.000 €	25.000 €
Teilkosten	14.000 €	54.000 €	65.000 €
Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)	133.000 €		

* Es handelt sich bei diesem Sanierungskonzept um eine unverbindliche und grobe Schätzung. Mehr dazu finden Sie in unseren AGB's.





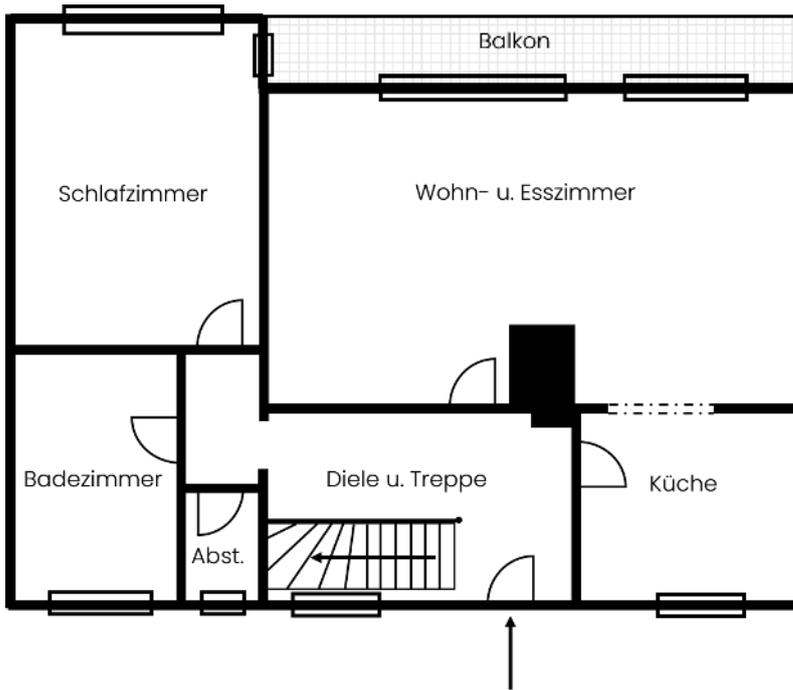








Erdgeschoss ca. 113 m² Wohnfläche

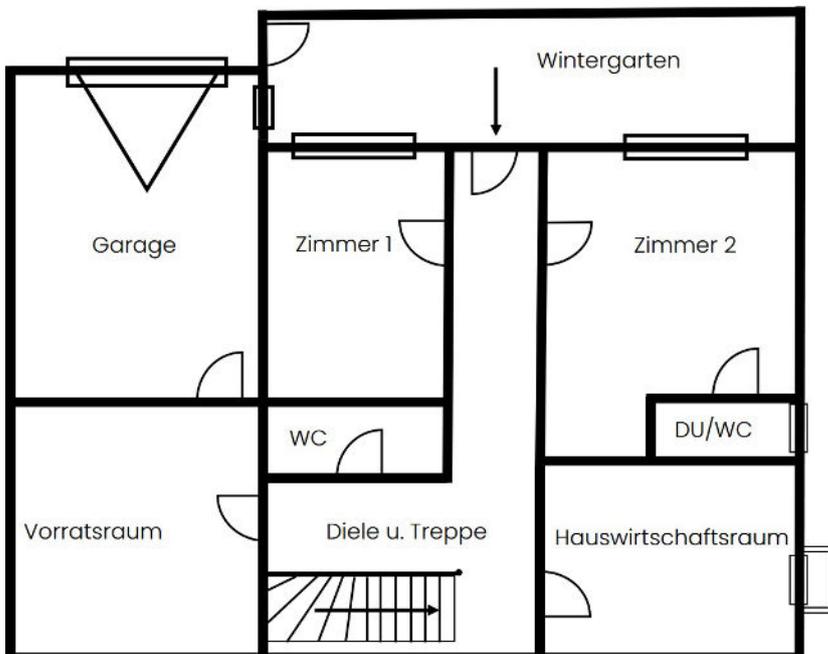


EG ca. 113 m²

Küche	ca. 10,40 m ²
Diele u. Treppe	ca. 14,05 m ²
Badezimmer	ca. 10,15 m ²
Abstellraum	ca. 1,73 m ²
Schlafzimmer	ca. 22,81 m ²
Wohn- u. Esszimmer	ca. 44,41 m ²
Balkon	ca. 15,30 m ²

* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, loses Aufmaß anhand Grundrissplänen, keine Haftung für Flächenangaben

Untergeschoss ca. 72,50 m² Wohnfläche



KG ca. 72,50 m²

Hauswirtschaftsraum	ca. 11,51 m ²
Diele u. Treppe	ca. 12,94 m ²
WC	ca. 2,00 m ²
Vorratsraum	ca. 14,89 m ²
Garage	ca. 22,81 m ²
Zimmer 1	ca. 13,37 m ²
Zimmer 2	ca. 20,96 m ²
Flur	ca. 6,85 m ²
Wintergarten	ca. 27,00 m ²

* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, loses Aufmaß anhand Grundrissplänen, keine Haftung für Flächenangaben

Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau (zweischaliges Mauerwerk)
Außenwände	11 cm Klinkersteine, 8 cm Hohlraum, 26 cm Ytong
Innenwände	Ytong
Kellertreppe	Stein
Dachkonstruktion	Holz, Satteldach
Dachdeckung	Bitumen Schindel
Fenster	Aluminiumrahmenfenster 3 fach verglast (EG)
Rolläden	Elektrisch betriebene Aufputzrolläden
Haustechnik	
Zentralheizung	Strom
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung el. betrieben (Nachtarif)
Belüftung	Über die Fenster
Wasserenthärtungsanlage	Nein
Elektronterverteilung	Dem Standard des Baujahrs entsprechend
Überwachungsanlagen	Keine
Teich	Mit Pumpensystem
TV/Internet	DSL Anschluss ca. 100 Mbits/s
Generelles	
Baujahr	1978
Anzahl Einheiten	1 (Teilbarkeit in 2 Einheiten möglich)
Anzahl Zimmer	4
Wohnfläche gesamt	Ca. 185 m ² (auf Basis der vorhandenen Grundrisse)
Nutzfläche	Ca. 120 m ² (Schätzung, loses Aufmaß)
Wohnung EG	Ca. 113 m ²
Wohnung KG	Ca. 72,50 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 1.580 m ²
Garage	1
PKW Stellplätze	Auf dem Grundstück ausreichend vorhanden
Grundsteuer	264,39 € / p.a.
Wohngebäudeversicherung	562,62 € / p.a.

Eggingen - Ruhiges Wohnen im Grünen

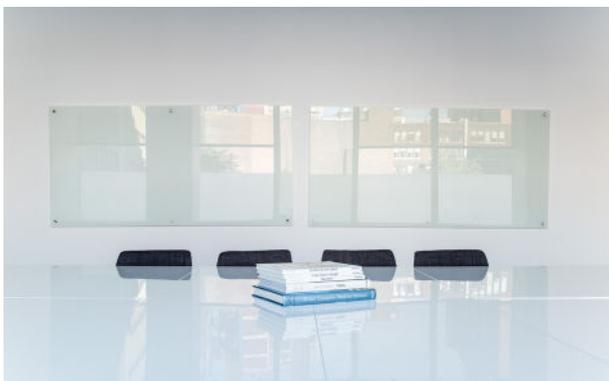
Die Gemeinde Eggingen liegt mitten im Wutachtal im Süden des Schwarzwaldes und gehört zum Landkreis Waldshut. Mit seinen ca. 1.700 Einwohnern ist Eggingen eine kleine und beliebte Gemeinde. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Banken oder Kindergärten und Schulen sind in Eggingen vorhanden. Direkt an der Grenze zum Schweizer Kanton Schaffhausen, ist die Gemeinde ideal für Grenzgänger. Der Flughafen von Zürich ist innerhalb von 45 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage in der herrlichen Natur hat einen hohen Freizeitwert und bietet Familien und Naturfreunden viele attraktive Ausflugsziele.

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“).



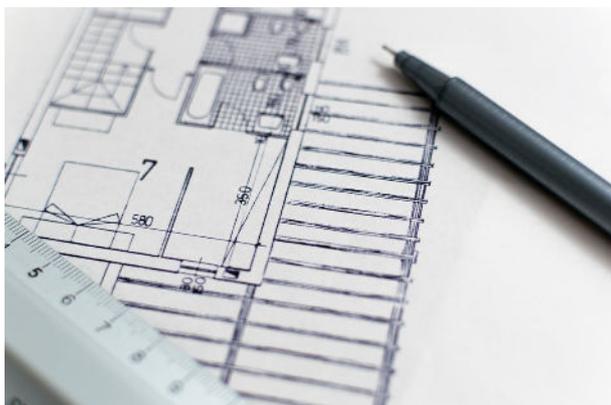
Professionelle Immobilien Bewertung

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 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

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 Immobilienprojektentwicklung 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



SARAH SCHLATTER
MARKETING UND BACKOFFICE



DANIEL BLUHM
BAULEITUNG UND HAUSWARTUNG

“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 3,0 % zzgl. gesetzlicher 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, Amthausstr. 3, 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 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.

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



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

