

Einfamilienhaus zu verkaufen



Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und schöner Einliegerwohnung mit einem traumhaften Panoramablick in Weilheim 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/>	
Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Objekt- und Lagebeschreibung & 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



Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und schöner Einliegerwohnung mit einem wunderbaren Weitblick auf die Alpen in bester Lage von Weilheim



Großes Platzangebot und eine durchdachte Grundrissgestaltung mit viel Freiraum, sowohl innen als auch außen



Große Einliegerwohnung zur Refinanzierung der Investitionen oder zur Nutzung des Gesamtobjektes als Mehrgenerationenhaus



Große PKW Doppelgarage sowie weitere PKW Außenstellplätze und Kellerflächen mit ausreichend Stauraum



Hohe Attraktivität der Gemeinde Weilheim durch hohen Freizeitwert und kurze Wege in die Nachbargemeinden Tiengen, Waldshut und Lauchringen



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 45 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

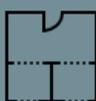
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **Einfamilienhaus** mit großzügiger ELW und einer **Gesamtwohnfläche** von ca. **274,5 m²** aus dem Jahr 1977 mit einer **Grundstücksfläche** von total **882 m²**



2-Zi.-ELW mit ca. **75 m² Wohnfläche** und eigenem Wohnungseingang mit Badezimmer, Einbauküche und eigener **Terrasse**



Ausgewogenes Haustechnikkonzept mit einer effizienten **Ölzentralheizung aus 2010** mit zentraler Warmwasseraufbereitung und Radiatoren in den Räumen, **modernisierte Elektrounterverteilung** mit FI-Schutz



Moderater Instandhaltungsstau sowie bereits durchgeführte Sanierungen (neue Einbauküche, diverse neue 3-fach Fensterverglasungen, effiziente Ölzentralheizung, Totalsanierung **Hauptbadezimmer**)



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



Kaufpreis: 549.000 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision
inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und schöner Einliegerwohnung mit einem traumhaften Panoramablick in Weilheim zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit großzügiger Einliegerwohnung befindet in bester Lage von Weilheim mit einem traumhaften Blick über das Alpenpanorama. Die schön angelegte Außenanlage bietet zudem viel Freiraum und ermöglicht den neuen Eigentümern viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Die Architektur des Gebäudes sowie die Gestaltung der Außenflächen wurden dabei perfekt auf die leichte Hanglage angepasst.

Die Hauptwohnung wird von der Gebäudenordseite auf Höhe Erdgeschoss erschlossen und erstreckt sich über zwei Geschosse mit gesamt ca. 200 m² Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer mit Küche sowie 2 Badezimmer mit Galerie und Sauna. Das offene Wohngefühl im Erdgeschoss wird durch eine qualitätsvolle Wohn-Ess-Kombination mit anschließender Wohnküche geschaffen. Im Herzen dieser Anordnung befindet sich ein Holzofen mit verglaster Brennstoffkassette, welche das gemütliche Feuer von zwei Seiten sichtbar macht. Die hochwertige Einbauküche wurde 2015 gemeinsam mit einem sehr hochwertigen Fliesenboden verbaut und ist ein absolutes Highlight. Die Wohnräume verfügen alle samt über große Fensterfronten, welche durch eine Terrassen- bzw. Balkonanlage eingefasst sind und ein einzigartiges Alpenpanorama zur Schau stellen. Die Verglasungen der Holzfenster wurden dabei größtenteils durch energiesparende 3-fach-Verglasungen ersetzt.

Weiterhin befinden sich auf diesem Geschoss das Hauptschlafzimmer mit Balkonzugang sowie ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum. Das Hauptbadezimmer wurde im Jahr 2010 vollständig saniert und bietet den neuen Eigentümern einen wunderbaren Rückzugsort mit Wellness-Charakter.

Über eine massive Holzwendeltreppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss mit den weiteren Schlafzimmern. Neben einem schönen Galeriebereich befindet sich dort ein weiteres dem Baujahr entsprechendes Badezimmer sowie eine 2010 eingebaute Sauna. Die großzügigen und hellen Schlafzimmer verfügen teilweise über Balkonzugang und bieten ausreichend Platz.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie befindet sich im Gartengeschoss. Die ca. 75 m² große 2-Zi. Einliegerwohnung bietet dem neuen Eigentümer viele Nutzungsmöglichkeiten. Ob zu Refinanzierung durch lukrative Ferienwohnungsvermietung (aktuelle Nutzung) oder durch die Möglichkeit einen Mehrgenerationen Haushalt zu schaffen. Die Möglichkeiten sind fast grenzenlos. Baulich ist die ELW mit eigenem Eingang komplett abgetrennt nutzbar, kann aber über den Haustechnikbereich im Keller über die Hauptwohnung erreicht werden.



OBJEKT- UND LAGEBESCHREIBUNG & UNVERBINDLICHES SANIERUNGSKONZEPT

Eine massive Doppelgare sowie weitere PKW Außenstellplätze runden das Platzangebot für eine Vielzahl an Nutzern ab.

Technisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Die aktuellen Eigentümer haben in den letzten Jahren diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt (neue Einbauküche, diverse neue 3-fach Fensterverglasungen, effiziente „Kroll“ Ölzentralheizung, Totalsanierung Hauptbadezimmer uvm.). Ein detailliertes Sanierungskonzept liegt diesem Exposé bei. Der vorhandene Instandhaltungszustand wurde dabei in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Hier erhält der neue Eigentümer eine großzügige Immobilie mit einer durchdachten Architektur in gefragter Lage. Viel Potential, mittlerer Instandhaltungszustand und eine Möglichkeit zur Refinanzierung durch die Vermietung der Einheit im Gartengeschoss.

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Einliegerwohnung			
Teilweise Ersatz Fensterverglasung, Rahmen schleifen und lasieren		6.500 €	
Hauptwohnung			
Komplettsanierung Badezimmer OG und 1x WC EG		18.000 €	
Teilweise Ersatz Elektro Taster und Steckdosen		500 €	
Außen			
Dachsanierung (Aufdachdämmung, Eindeckung, Untersichten und Entwässerung)			42.000 €
Fassade außen neuer Anstrich und Ausbesserung Betonteile		20.000 €	
Balkonanlagen			
Sanierung Flachdach Garage inkl. Überarbeitung Fassade und Tore	10.000 €		
Notwendig	0 €	6.500 €	42.000 €
Optional	10.000 €	38.500 €	0 €
Teilkosten	10.000 €	45.000 €	42.000 €
Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)	97.000 €		

Weilheim – Ruhiges Wohnen mit traumhaftem Weitblick

Weilheim liegt an den südlichen Ausläufern des Schwarzwaldes und bietet einen traumhaften Panoramablick vom Rheintal bis hin zu den Alpen. Das Dorf grenzt an die Kreisstadt Waldshut-Tiengen wo man alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Banken oder Ärzte vorfindet. Mit knapp 3.100 Einwohnern liegt Weilheim im Landkreis Waldshut nahe der schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind nur etwa 8 km entfernt und somit ideal für Grenzgänger. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 50 - 60 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage in der herrlichen Natur hat einen hohen Freizeitwert und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Nöggenschwil.





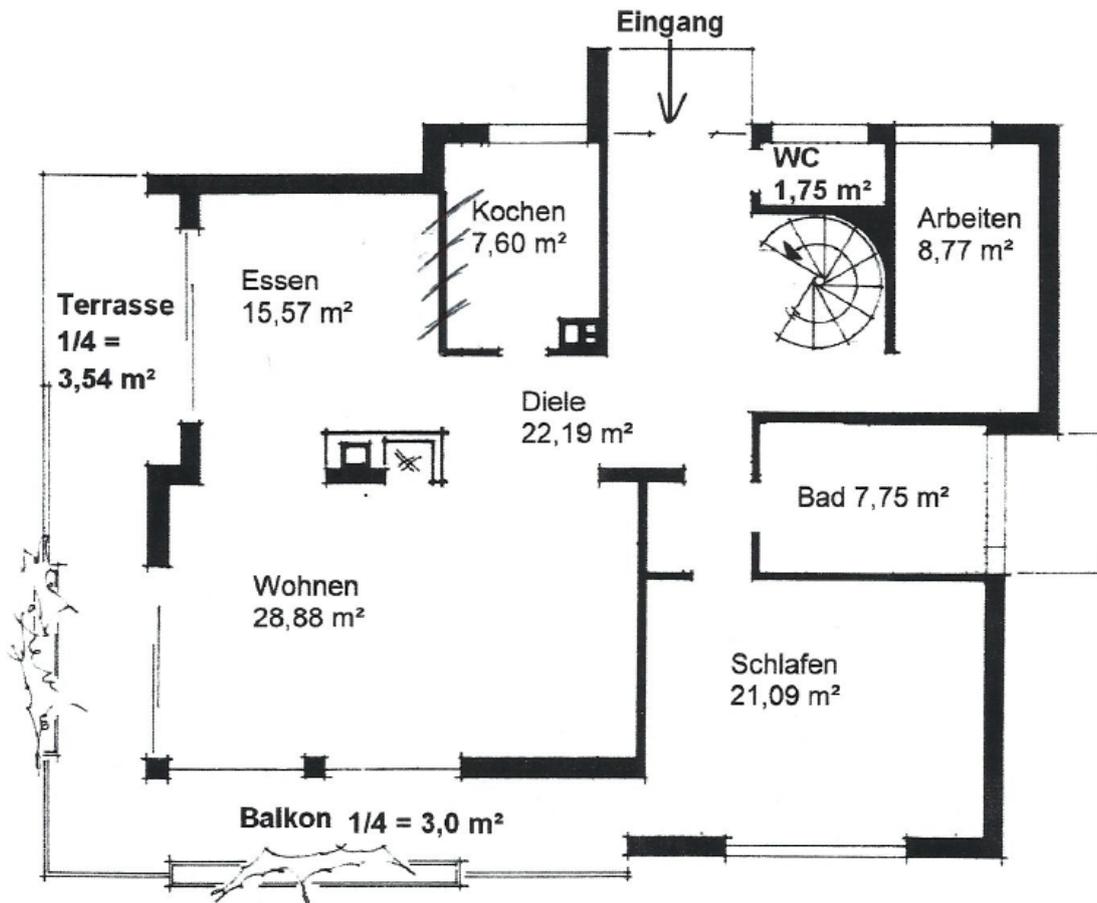




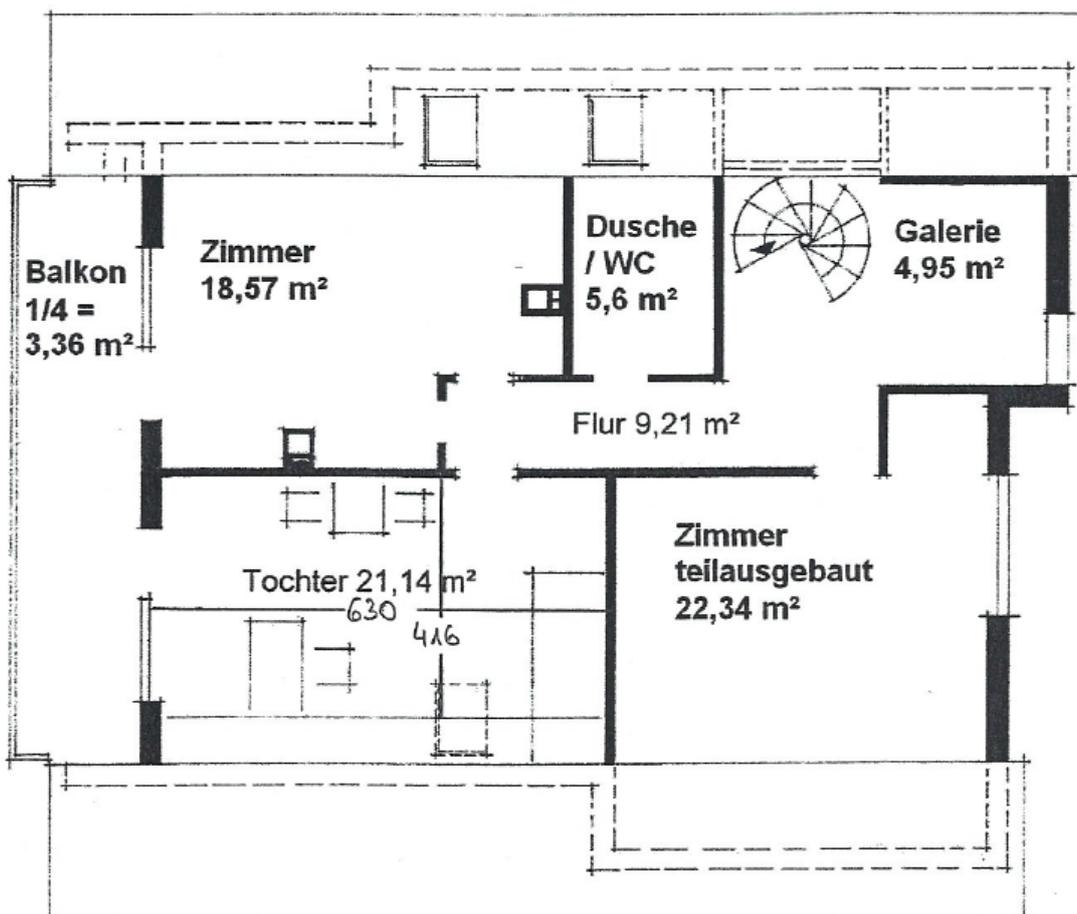




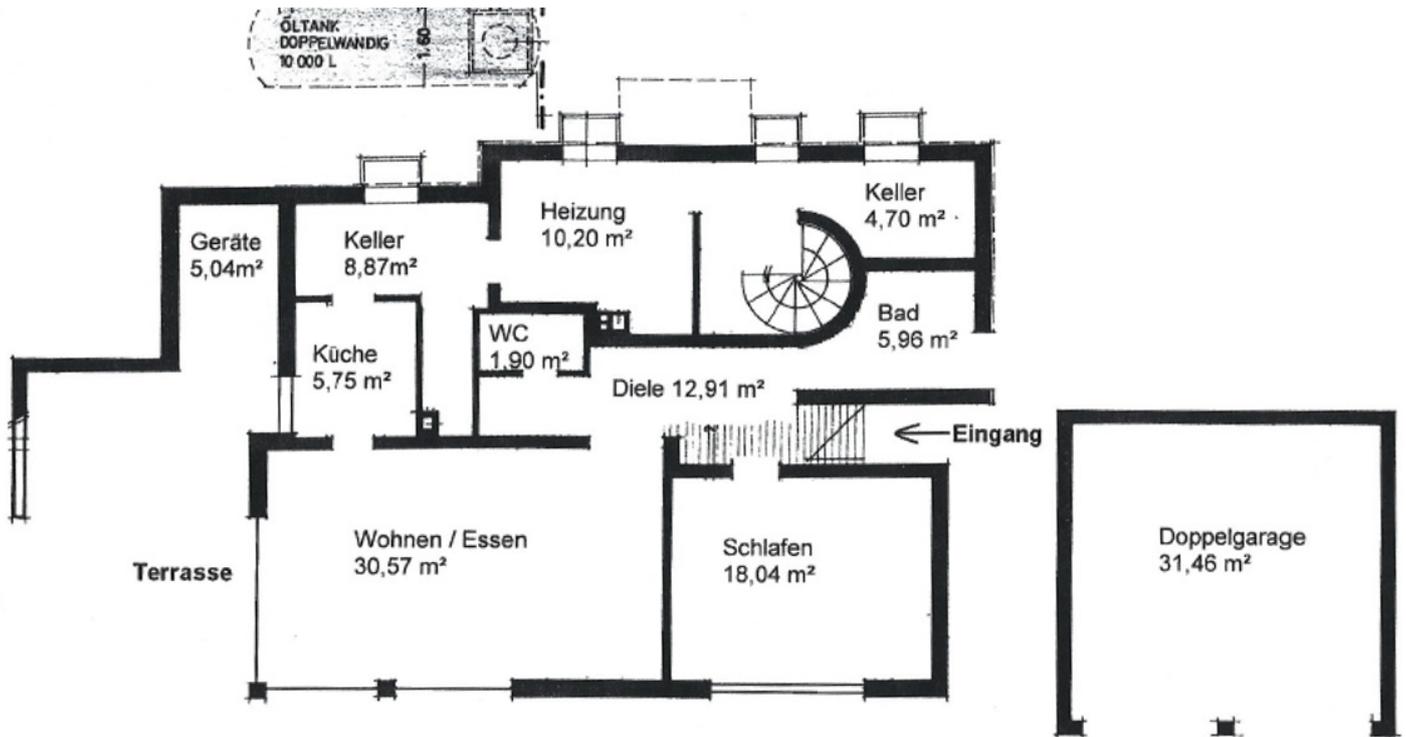
Erdgeschoss ca.120 m² Wohnfläche



Obergeschoss ca.85 m² Wohnfläche



Einliegerwohnung ca. 75 m² Wohnfläche



Bauart und Baustoffe

Bauart	Massivbau
Kellertreppe	Stein
Dachkonstruktion	Holz, Satteldach
Dachdeckung	Tonziegel
Fenster	Größtenteils Kunststofffenster 3-fach verglast, Südseite Holzfenster 3-fach verglast Nordseite und Schlafzimmer Holzfenster 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz Rolläden

Haustechnik

Zentralheizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Wasserenthärtungsanlage	Nein
Elektronterverteilung	Modernisiert mit FI-Schutz
TV/Internet	DSL

Generelles

Baujahr	1977
Anzahl Zimmer	8
Wohnfläche gesamt	Ca. 280 m ²
Nutzfläche	Ca. 60 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 882 m ²
Garage	für 2 PKW
Gebäudeversicherung	818,06 € / p.a.
Grundsteuer	423,13 € / p.a.

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
LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



SARAH SCHLATTER
MARKETING UND BACKOFFICE

“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 2,38 % inkl. 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, 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.

Erstellungsdatum des Exposés: 22.12.20

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

