

Sanierungsobjekt zu verkaufen

Sanierungsbedürftige
Doppelhaushälfte mit großem
Entwicklungspotenzial
in zentraler Lage von
Dangstetten zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Immobilienblattdatenblatt & Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundrisse	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Dangstetten (Gemeinde Küssaberg)



Hohes Ausbau- und Entwicklungspotenzial von aktuell ungenutzten Flächen durch gute Raumstruktur



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens geeignet



Perfekt als Investmentprojekt geeignet; Eine Aufteilung in 2 Einheiten ermöglicht die Erhöhung der Rendite oder die Refinanzierung der eigen genutzten



Flexible Raumaufteilung, verteilt auf 3 Ebenen mit zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss



Hohe Attraktivität der Gemeinde Küssaberg, in direkter Nähe zur Schweizer Grenze



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Doppelhaushälfte aus 1964 **inkl. Anbau aus 1966** mit **ca. 92 m²** Wohnfläche sowie **ca. 146 m²** Grundstücksfläche



Objekt in **Massivbauweise** errichtet; große Räume bieten **individuelle Nutzungsmöglichkeiten**



Haustechnik basierend auf einem dezentralen **Ölofen** (End of Life). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt **über dezentrale Elektroboiler**



Eine zwingend **notwendige und umfangreiche Sanierung** wurde bei der Preisfindung berücksichtigt



Vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten**, ob als Eigengenutztes Objekt oder als Kapitalanlage mit **Fix- oder Ferienvermietung**



Kaufpreis: 145.000 €
zzgl. 2,98 % Käuferprovision
inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

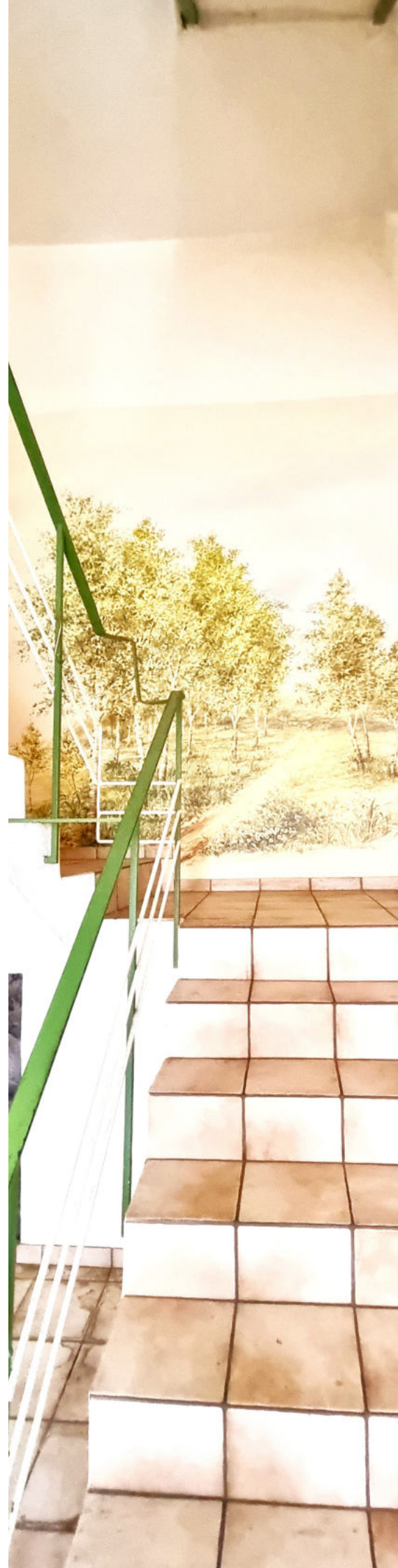
Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Dangstetten zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich direkt an der Hauptstraße des kleinen Ortes Dangstetten in der sonnigen Gemeinde Küssaberg. Sie bietet dem neuen Eigentümer eine einzigartige Grundsubstanz, um sich seinen individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet Investoren und Projektentwicklern eine Vielfalt an Möglichkeiten und erinnert durch die ca. einen Meter dicken Bruchstein Grundmauern an die Entstehung der ersten Häuser in diesem Ort.

Das Baujahr dieser massiv erbauten Immobilie beläuft sich auf ca. 1964. Ergänzt wurde das Gebäude durch einen im Jahr 1966 erbauten Anbau. Die Wohnfläche von ca. 92 m² erstreckt sich über 3 Stockwerke und 3,5 Zimmer, welche zusätzliches Ausbaupotenzial bieten. Die Bau- sowie Gebäudetechnik ist in diesem Objekt sehr einfach gehalten. Sie besteht aus einer dezentralen Ölheizung sowie Elektroboilern zur Warmwasseraufbereitung. Eine Umrüstung auf einen anderen Energieträger wie z.B. Pellets wäre mit wenig Aufwand realisierbar. Die Doppelhaushälfte hat einen separaten Zugang über eine Terrasse, welche zusätzlich die Möglichkeit eines gemütlichen und vor allem uneinsichtigen Außenbereichs bietet.

Über den Eingangsflur gelangt man in die erste Wohnebene, welche aus einem Wohnzimmer, einem Badezimmer und einem Esszimmer mit Küche besteht und somit gut als 1-Zimmer Apartment genutzt werden kann. Ein Stockwerk darüber befindet sich die Schlafenebene, bestehend aus 2 weiteren Zimmern sowie einem kleinen Badezimmer. Ein großes Dachgeschoss birgt zudem ein verborgenes Ausbaupotenzial. Ob hier bspw. ein zusätzliches Zimmer oder ein Hobbyraum entsteht, hängt von den Vorstellungen des neuen Eigentümers ab. Beides sorgt sowohl für eine Erhöhung der Wohnfläche als auch für eine nachhaltige Wertsteigerung der Doppelhaushälfte.

Für Eigennutzer bietet dieses Objekt ein sehr attraktives Verhältnis aus Kaufpreis und nachhaltigem Objektwert. Insbesondere wenn man selbst handwerklich begabt ist und Eigenleistung einplant, ist ein individueller Wohntraum optimal realisierbar.



UNSER FAZIT

Unser Fazit: Mit überschaubarem Aufwand gelingt es den neuen Eigentümern, die Immobilie aufzuwerten und bei Bedarf in 2 Einheiten aufzuteilen. Ob als Renditeobjekt oder eigengenutzt – hier ist vieles denkbar. Die Nähe zur Schweizer Grenze sowie der faire Preis machen dieses Objekt zu etwas ganz besonderem.

IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Rollläden	keine
Haustechnik	
Heizung	Ölheizung
Heizart	Ölkaminheizung im Wohnzimmer (muss ausgetauscht werden)
Sonstiges	
Baujahr	Ca. 1964 (Anbau aus 1966)
Anzahl Einheiten gesamt	1 - kann aber baulich in 2 Einheiten geteilt werden

LAGE BESCHREIBUNG

Dangstetten – Ruhiges Wohnen in ländlicher Lage

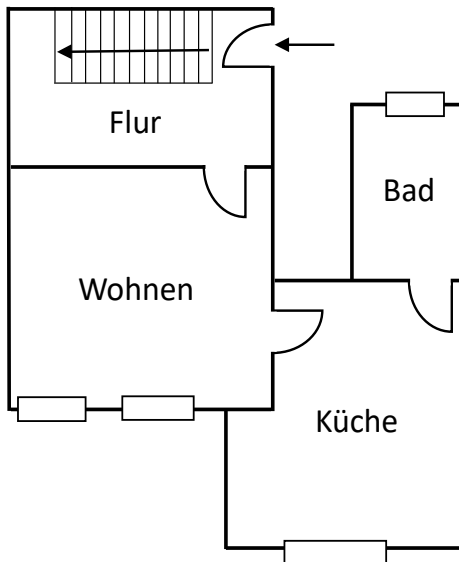
Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Küssaberg im Klettgau. Mit knapp 1.100 Einwohnern gehört Dangstetten als Ortsteil der Gemeinde Küssaberg zum Landkreis Waldshut, nahe der Schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage von Dangstetten in der herrlichen Natur mit geringer Entfernung zum Rhein zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule befindet sich im Nachbarort, nur wenige Autominuten entfernt.





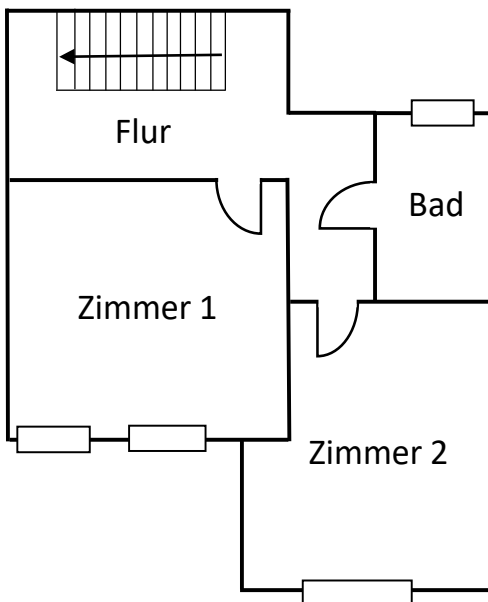


EG



Flur	ca. 07,83 m ²
Wohnen	ca. 18,50 m ²
Küche	ca. 14,42 m ²
Bad	ca. 05,16 m ²
gesamt	ca. 45,91 m ²

OG



Flur	ca. 09,01 m ²
Zimmer 1	ca. 18,50 m ²
Zimmer 2	ca. 18,75 m ²
Bad	ca. 02,55 m ²
gesamt	Ca. 48,81 m ²

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“).



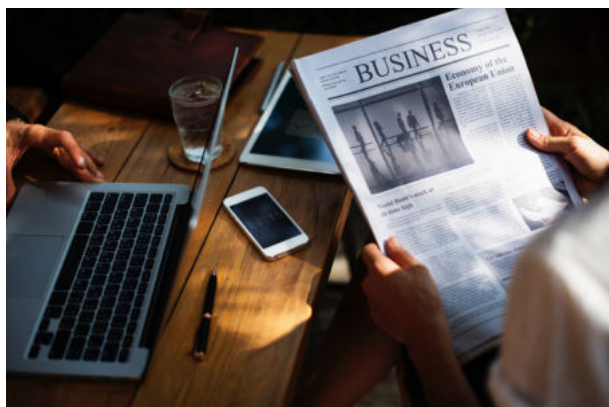
Finanzierungsvermittlung

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 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

UNSER TEAM PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO

LEITER VERTRIEB & MARKETING



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER, DIPL. BAU ING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

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 2,5% 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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

