

Einfamilienhaus zu verkaufen



Einzigartiges
Einfamilienhaus mit
beeindruckender Holz-
architektur in Strittberg
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemít demHirsch

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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Objekt & Lagebeschreibung	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



Ökologisches Bauen im Sinne unserer Natur! Spektakuläre Architektur in ökologischer Holzbauweise der Firma Ökohaus Ibach



Große Fensterflächen und offene Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen



Hochwertige und nachhaltige Materialisierung bei der gesamten Ausstattung



Großzügiges Grundstück mit einem atemberaubenden Alpenblick und hohem Freizeitwert



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in einem Feriendorf in der Gemeinde Höchenschwand (OT Strittberg)



Vor kurzem erneuerte Grundstücksanlage lässt keine Wünsche an einen hohen Freizeitwert offen



Sehr geringer Instandhaltungstau aufgrund der hochwertigen Materialisierung und der regelmäßigen Instandhaltungen



Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten; Durch Trennung der unteren Einheit ist eine Fix- oder Ferienvermietung denkbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Traumhaftes Einfamilienhaus aus dem Jahr **1988** in **ökologischer Holzbauweise** mit einer Grundstücksfläche von gesamt ca. **1.200 m²**



Gesamtwohnfläche von ca. **175 m²** verteilt auf **6 Zimmer** über 3 Ebenen



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und wird durch **Solarthermie** unterstützt



Weitere **Besonderheiten**: Außen- und Innenkamin vorhanden, zusätzlicher Kachelofen inkl. Brotofen, saniertes barrierefreies Bad, 2021 neu gestaltete Gartenanlage



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch **2 PKW-Garagen** und Stellplätze auf dem Hofplatz



Kaufpreis: Auf Anfrage

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Spektakuläres Einfamilienhaus mit beeindruckender Architektur in Holzbauweise in Strittberg

Immer im Einklang mit der Natur. Dieses traumhafte und in ökologischer Holzbauweise errichtete Einfamilienhaus in verkehrsberuhigter Lage von Höchenschwand Strittberg lässt keine Wünsche an eine Traumimmobilie im Zentrum des Südschwarzwaldes offen. Mit seiner außergewöhnlichen Architektur und einer effizienten Raumaufteilung bietet es den künftigen Eigentümern viel Freiraum für entspannte Stunden. Eingebettet in einem idyllischen Feriendorf, eignet sich dieses charmante Holzhaus für vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Ob als eigengenutztes Feriendomizil oder als ferien- oder fixvermietetes Objekt - die Nutzungsmöglichkeiten sind dabei so vielfältig wie der Südschwarzwald selbst.

Dieses von einem regionalen Bauunternehmen im Jahr 1988 erbaute Wohnhaus bietet eine unvergleichlich schöne und angenehme Atmosphäre. Erbaut in traditioneller Schwarzwald-Holzbauweise bietet dieses Gebäude eine architektonische Vielfalt, welche in dieser Form nur selten anzutreffen ist. Holz als nachhaltiger und natürlicher Baustoff sorgt für ein ausgeglichenes Raumklima, welches beim Betreten dieses Hauses gleich seine Wirkung entfaltet. Die clever gestaltete Raumaufteilung im offenen Charakter überzeugt sowohl durch geschickt angeordnete Fensterflächen als auch durch einen praktischen Balkonzugang sowie einen Ausgang auf das Grundstück von der Küche aus. Die über 3 Ebenen verteilten 170 m² Wohnfläche bieten ausreichend individuelle Entfaltungsmöglichkeiten, im Hinblick auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Inneneinrichtung. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der sowohl von innen als auch vom Balkon aus beheizbare Kaminofen, welcher vor allem in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zusätzlich zum Kaminofen ist ein weiterer Kachelofen mit integriertem Pizaofen Teil dieses einzigartigen Objekts.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die unterste Ebene bei Bedarf auch als abgeschlossene Einheit nutzen. Diese erst 2021 umgebaute Ebene verfügt sowohl über ein modernes und barrierefreies Badezimmer als auch über ein großzügiges Schlafzimmer. Das Zimmer im Eingangsbereich verfügt dabei bereits über Anschlüsse für eine Küche und kann somit ebenfalls mit moderatem Aufwand zeitnah umgesetzt werden.

Das Erdgeschoss dieser wunderbaren Immobilie ist sehr offen gestaltet und überzeugt trotz des Baujahres in einem modernen Stil. Vom Wohnzimmer aus ist der große Balkon dieses Objektes zu erreichen. Von hier erhält man einen spektakulären Ausblick auf die Schweizer Alpen und hat das Gefühl der traumhaften Bergwelt zum Greifen nah zu sein. Ebenso gelangt man vom Wohnzimmer aus über das Esszimmer in die perfekt integrierte Küche. Diese wurde mit



OBJEKT & LAGE

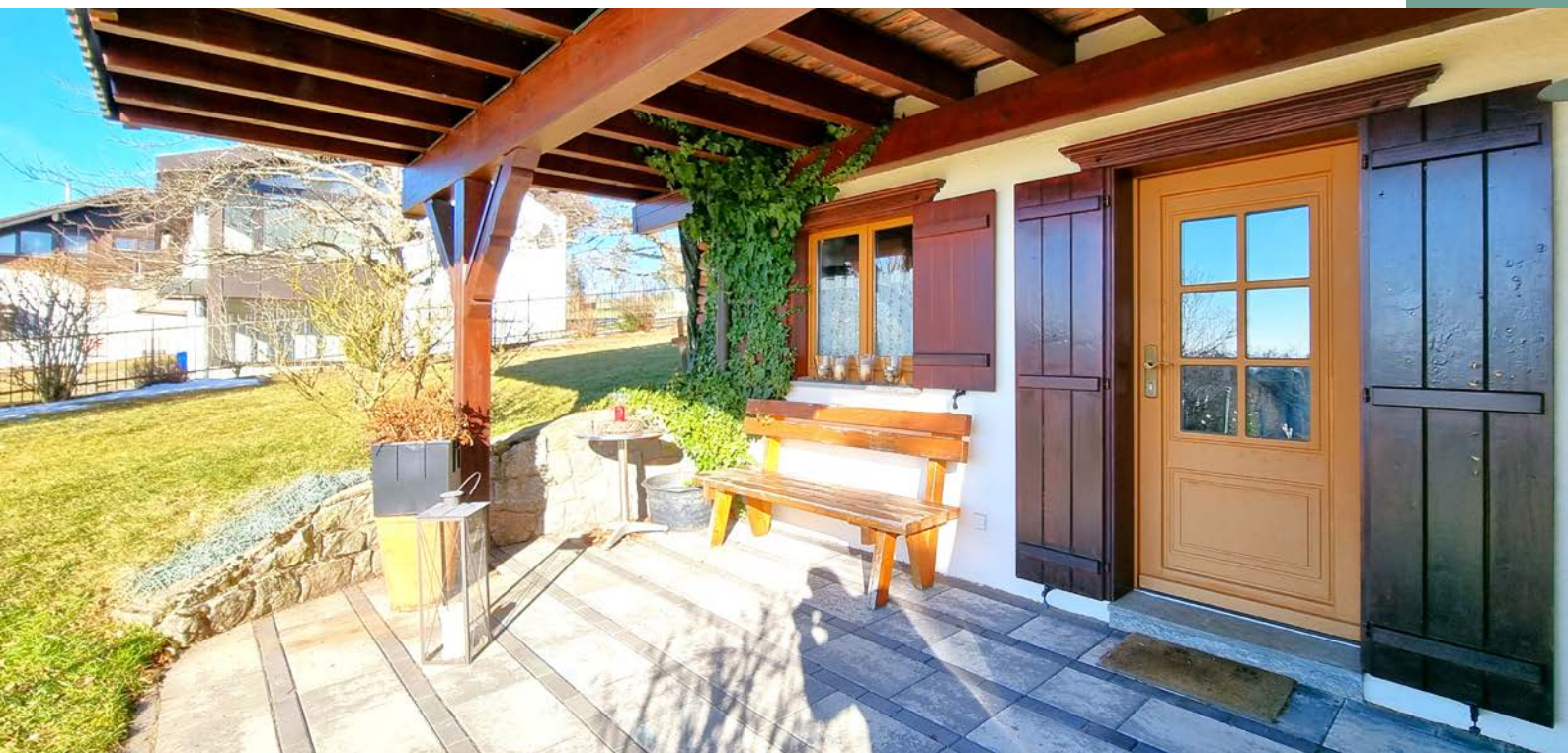
BESCHREIBUNG

hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und schmiegt sich perfekt in die Architektur dieses Hauses ein.

Die zweite Ebene erreicht man über die ebenfalls aus Holz gefertigte Treppe von der Diele aus. Die außergewöhnliche Architektur lässt dieses Geschoss in Kombination mit dem Sichtdachstuhl in ganz besonderer Weise wirken. Neben dem Elternschlafzimmer befinden sich auf dieser Ebene noch zwei weitere Zimmer und ein Tageslichtbadezimmer. Ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem Büro sowie einem begehbaren Kleiderschrank runden das Platzangebot auf dieser Ebene ab.

Technisch ist das Gesamtobjekt in einem sehr guten Zustand. Das Objekt verfügt über eine Ölbrennwertheizung, die teilweise als Fußbodenheizung und teilweise mit Radiatoren ausgeführt ist. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral und wird durch Solarthermie unterstützt. Eine Alarmanlage kobiniert mit einem Feuermelder und einem Videoüberwachungssystem runden das Technikkonzept des Objektes in Bezug auf die Sicherheit perfekt ab.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine seltene Gelegenheit in toller Lage inmitten des Südschwarzwaldes. Hier erhält der neue Eigentümer eine repräsentative Immobilie mit viel Qualität. Ob eigengenutzt oder vermietet – die Möglichkeiten sind grenzenlos.



Höchenschwand – Willkommen im Dorf am Himmel

Im südlichen Hochschwarzwald befindet sich Deutschlands höchster heilklimatischer Luftkurort Höchenschwand. Knapp 20 km nördlich von Waldshut gelegen bietet das Dorf bei gutem Wetter ein herrliches Alpenpanorama. Mit knapp 2.500 Einwohnern zählt Höchenschwand zu den Dörfern mit den meisten Sonnenstunden Deutschlands. Besonders geeignet ist Höchenschwand für Naturliebhaber. Das Dorf verfügt über eine ländliche aber gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergrippe sowie eine Schule sind in wenigen Autominuten erreichbar.





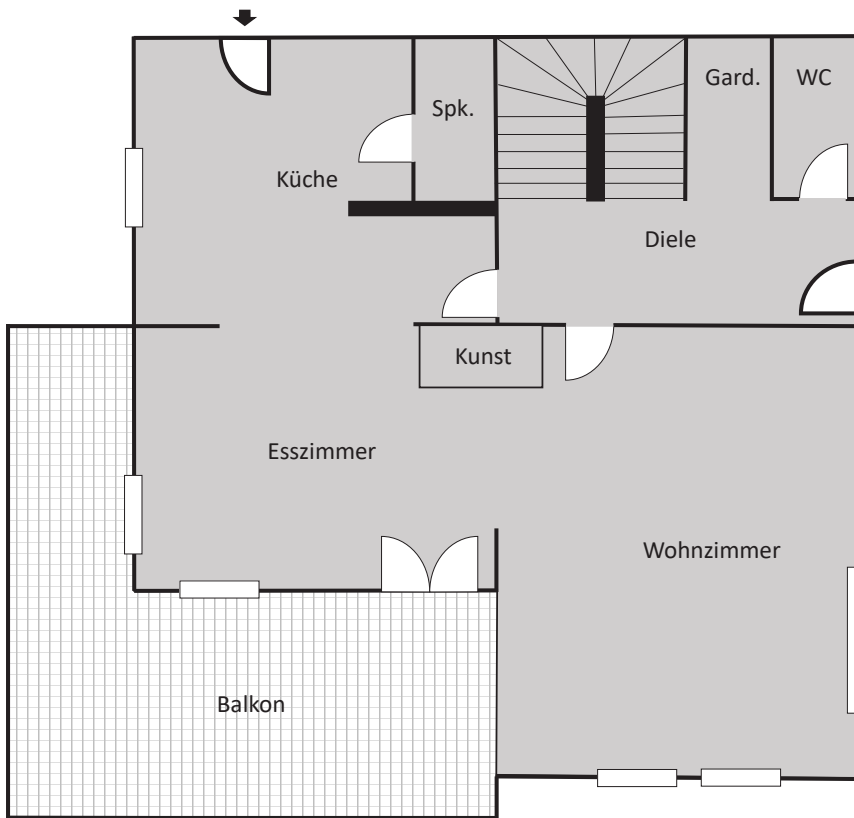








Erdgeschoss ca. 77 m² Wohnfläche

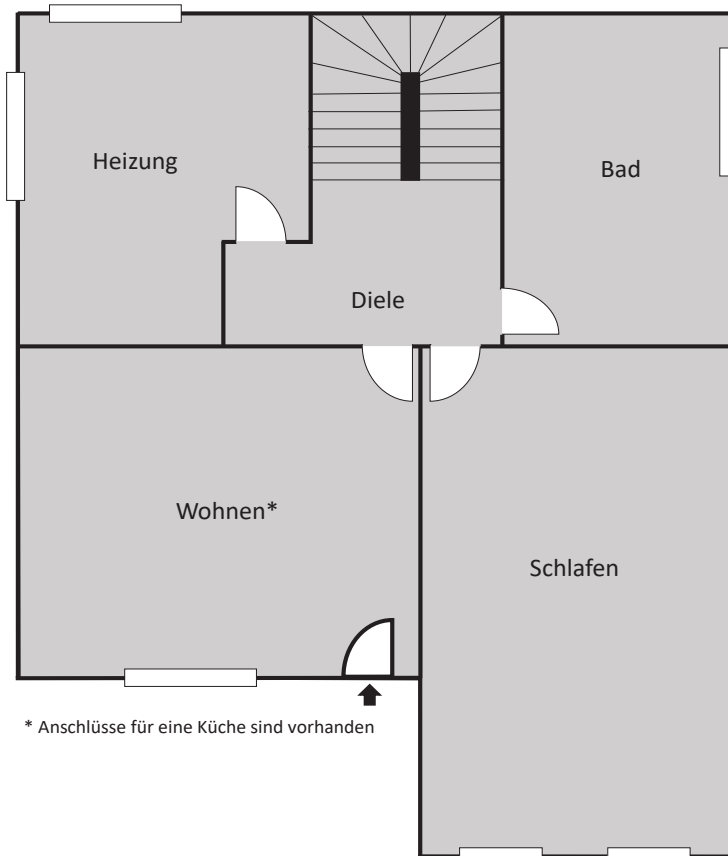


Erdgeschoss

Küche	ca. 12,98 m ²
Speisekammer	ca. 02,04 m ²
Diele	ca. 08,15 m ²
Gard.	ca. 02,04 m ²
WC	ca. 02,72 m ²
Esszimmer	ca. 15,36 m ²
Wohnzimmer	ca. 26,07 m ²
Balkon (50%)	ca. 07,77 m ²

Summe ca. 77,12 m²

Gartengeschoss ca. 47 m² Wohnfläche



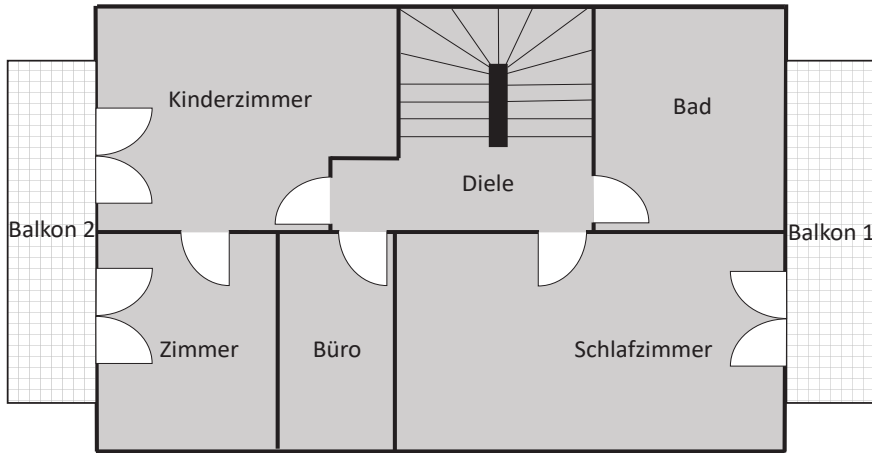
Gartengeschoss

Wohnen	ca. 12,96 m ²
Diele	ca. 03,28 m ²
Bad	ca. 07,73 m ²
Schlafen	ca. 23,53 m ²

Summe ca. 47,50 m²

* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

Obergeschoss ca. 51 m² Wohnfläche



Obergeschoss

Schlafzimmer	ca. 11,71 m ²
Kinderzimmer	ca. 10,22 m ²
Zimmer	ca. 10,31 m ²
Diele	ca. 02,44 m ²
Bad	ca. 06,09 m ²
Balkon 1 (50%)	ca. 05,24 m ²
Balkon 2 (50%)	ca. 05,24 m ²
Gesamt	ca. 51,26 m²

IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Holzbauweise
Außenterrasse	Holz/Stein
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	3-fach verglast
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Fensterlüftung
Elektronterverteilung	Neuwertig inkl. FI-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1988
Wohnfläche gesamt	Ca. 175 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 1.200 m ²
Stellplätze	2 PKW Garagen

“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 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.-BAUING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

“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. 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

