Einfamilienhaus zu verkaufen

Einzigartiges Bauernhaus mit beeindruckender Architektur in Lenzkirch 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
Objekt & Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 13
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18 - 19

HIGHLIGHTS

- Traumhaftes Bauernhaus mit viel Platz für die persönliche Entfaltung - sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich
- Große Fensterflächen und praktische Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen
- Die naturbelassene Materialisierung der Oberflächen verstärkt die charakteristische Schwarzwaldarchitektur
- Großzügiges Grundstück mit einem atemberaubenden Freizeitwert und toller Gestaltungsmöglichkeit des Gartens
- Nah am Ortskern gelegen, sind alle wesentlichen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen etc. gut zu Fuß zu erreichen
- Eine große Scheune bietet viel Potenzial für den weiteren Ausbau
- Hervorragende Lage sowohl für Naturliebhaber als auch für Begeisterte des Wandersports
- Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten; durch Trennung der unteren Einheit ist eine Fix- oder Ferienvermietung denkbar

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Traumhaftes Einfamilienhaus aus dem Jahr **1816** in **Massivbauweise inkl. Fachwerk** mit einer Grundstücksfläche von gesamt ca. **1.170 m²**

Gesamtwohnfläche von ca. **282 m²** verteilt auf **11 Zimmer** über 2 Ebenen

Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und wird durch **Solarthermie** unterstützt; eine Photovoltaikanlage rundet das Technikkonzept ab

Traumhafte **Grundstücksfläche:** mit sehr hohem Freizeitwert und Gestaltungsfreiraum für einen Nutzgarten

Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch **2 PKW-Stellplätze** und **1 PKW-Garage**

Kaufpreis: **599.000 €**

Courtage: **3.57%** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Spektakuläres Einfamilienhaus mit beeindruckender Architektur in Lenzkirch

Dieses ehemalige Bauernhaus aus dem Jahr 1816 begeistert mit seiner geräumigen und einladenden Atmosphäre. Mit viel Platz für die ganze Familie bietet es die Möglichkeit, in zwei voneinander getrennten Wohneinheiten zu leben. So kann man die individuellen Wohnbedürfnisse erfüllen oder sogar ein zusätzliches Einkommen durch eine Fix- oder Ferienvermietung generieren und somit die Einnahmen zur Refinanzierung des gesamten Investments nutzen.

Die Scheune des Anwesens bietet ein enormes Ausbaupotenzial und ermöglicht es, den Wohntraum auf ein neues Level zu heben. Hier können eigene Ideen und Vorstellungen verwirklicht werden. Das Haus ist bereits mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet, welche eine zuverlässige Stromversorgung garantiert. Zusätzlich sorgt die Solarthermie für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Warmwasseraufbereitung. Somit kann man nachhaltig und mit einem guten Gewissen leben.

Das Anwesen verfügt über eine geräumige Garage mit Zugang zu einem höhenversetzten Gewölbekeller mit einem Grundwasserbrunnen. Zusätzlich bieten 1 PKW Garage, sowie ein Hofplatz für weitere 2 Fahrzeuge direkt vor dem Haus, ausreichend Parkmöglichkeiten.

Das Haus besticht durch seine Helligkeit, die durch die zahlreichen Fenster im gesamten Gebäude erzeugt wird. Vom Morgen bis zum Abend kann man das Tageslicht aufgrund der Süd-Ost Ausrichtung in vollen Zügen genießen.

Die Küche bildet das Herzstück des Anwesens und bietet direkten Zugang zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher auf 2 Zimmer verteilt ist. Hier kann man sowohl mit der Familie als auch mit Freunden wunderbare gemeinsame Momente verbringen. Das Haus verfügt insgesamt über 4 Schlafzimmer, wobei weitere Räume als Schlafzimmer genutzt werden können. So kann man auch größere Familien oder zusätzliche Übernachtungsgäste bequem unterbringen.

Der ehemalige Ökonomieteil des Hauses bietet viel Platz für die Lagerung von Stückholz und Gartengeräten. Auch ein großer Vorraum unweit der Küche ist vorhanden und bietet ausreichend Stauraum für Lebensmittel und Vorräte.

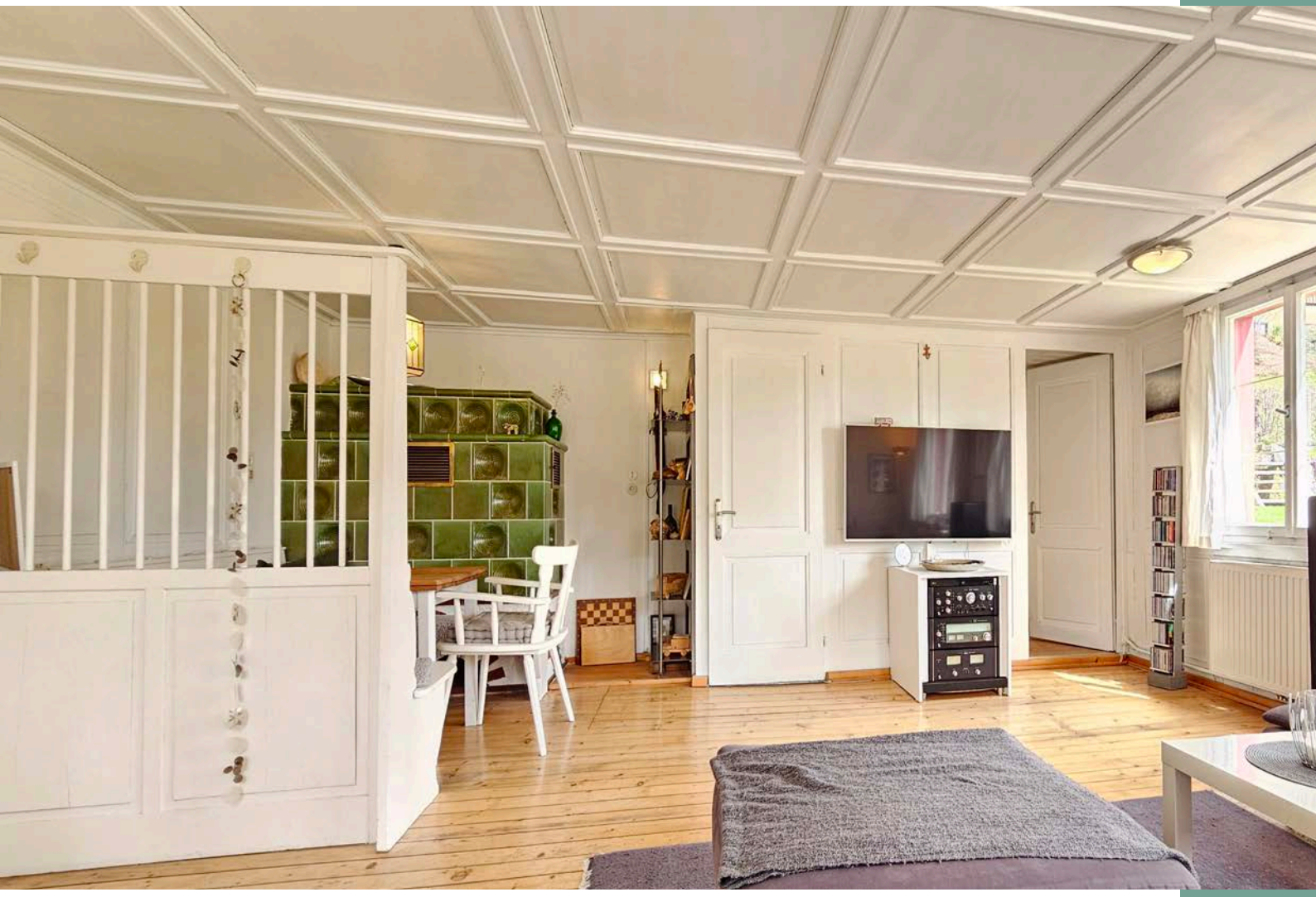
Die Lage der Immobilie im Südschwarzwald bietet einen hervorragenden Erholungswert. Die Nähe zu dem renommierten Kollegium in St. Blasien macht diese Lage zudem besonders attraktiv für junge Familien.

BESCHREIBUNG

Der Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier kann man Kinder gefahrlos spielen lassen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die Gestaltungsfreiheit für den traumhaften Außenbereich sowie die Verwirklichung der eigenen Gartenträume sind dabei grenzenlos.

Dieses ehemalige Bauernhaus ist eine einzigartige Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter und Geschichte zu erwerben. Es bietet viel Platz, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen und ein Leben inmitten der wunderschönen Landschaft zu führen. Erleben Sie die Mischung aus modernem Wohnkomfort und dem Charme vergangener Zeiten und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

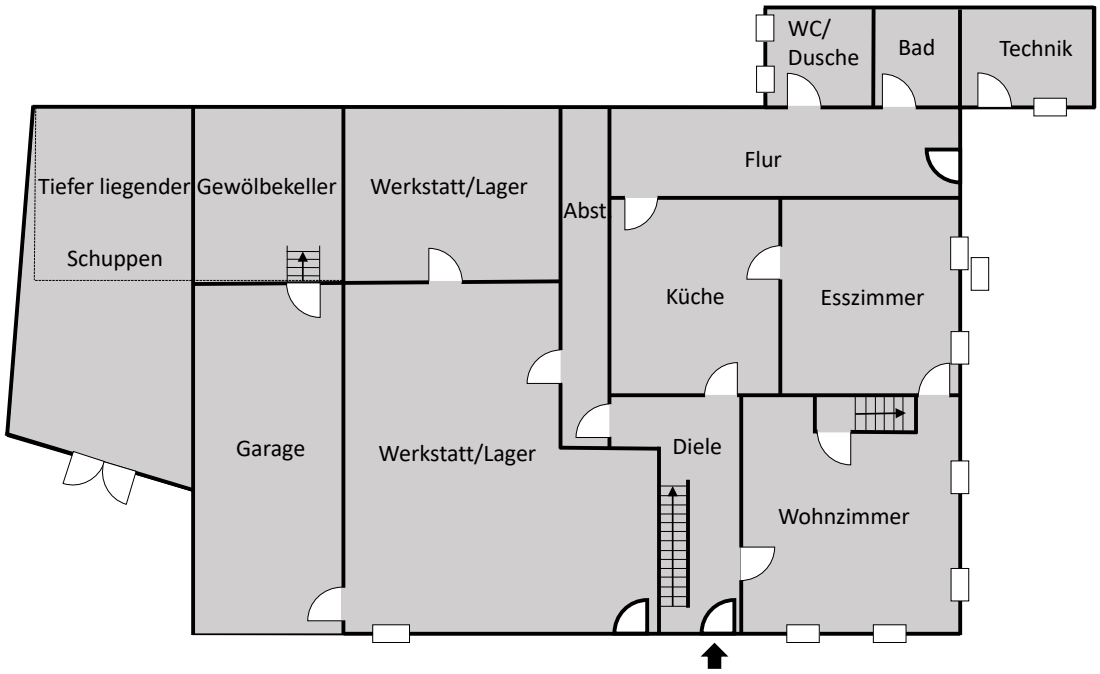
Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine seltene Gelegenheit in toller Lage inmitten des Südschwarzwaldes. Hier erhält der neue Eigentümer eine repräsentative Immobilie mit viel Qualität. Ob eigengenutzt oder vermietet – die Möglichkeiten sind grenzenlos.



MAX ERNST

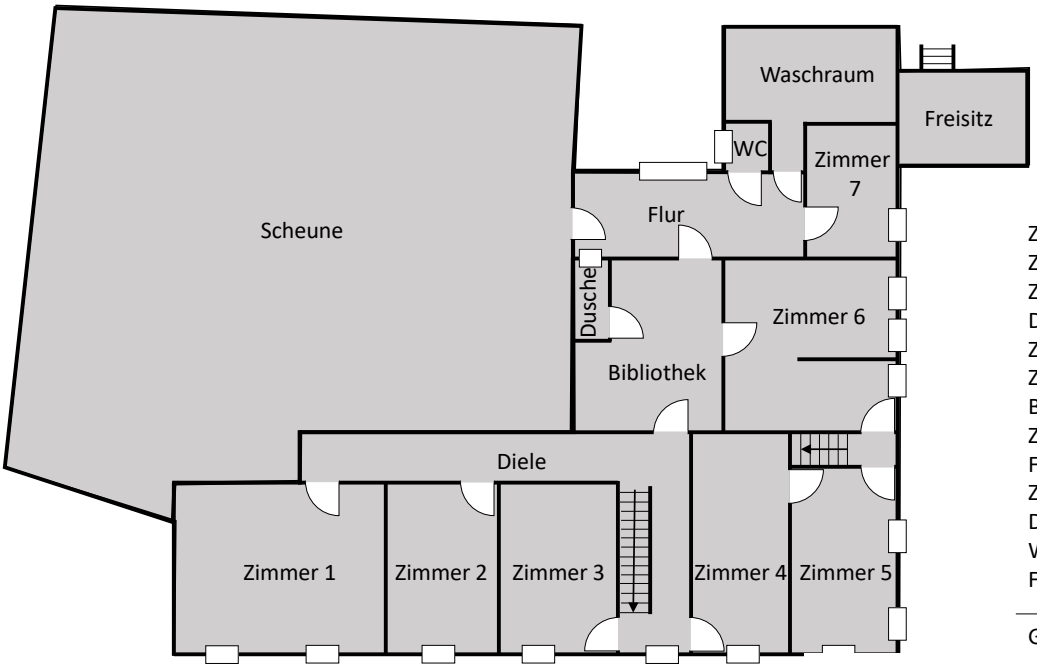
snipes
snipes

Erdgeschoss



Wohnzimmer	ca. 30,00 m²
Esszimmer	ca. 21,00 m²
Küche	ca. 17,00 m²
Flur	ca. 12,50 m²
Diele	ca. 08,00 m²
Abst.	ca. 10,00 m²
WC/Dusche	ca. 06,00 m²
Bad	ca. 05,00 m²
Technik	ca. 06,00 m²
Gesamt	ca. 115,50 m²

Obergeschoss



Zimmer 1	ca. 22,50 m²
Zimmer 2	ca. 14,50 m²
Zimmer 3	ca. 15,50 m²
Diele	ca. 21,50 m²
Zimmer 4	ca. 14,50 m²
Zimmer 5	ca. 14,50 m²
Bibliothek	ca. 14,50 m²
Zimmer 6	ca. 21,00 m²
Flur	ca. 11,00 m²
Zimmer 7	ca. 10,00 m²
Dusche	ca. 02,00 m²
WC	ca. 01,50 m²
Freisitz	ca. 03,50 m²
Gesamt	ca. 166,50 m²

* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

IMMOBILIEN
DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv / Fachwerk
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	2-fach verglast
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Erneuerbare Energie	Solaranlage und Photovoltaik-Anlage
Heizart	Radiatoren
Elektrounterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend inkl. FI-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1816
Wohnfläche gesamt	Ca. 282 m²
Grundstücksgröße	Ca. 1.170 m²
Stellplätze	1 PKW Garage sowie 2 PKW-Stellplätze

LAGE
BESCHREIBUNG

Lenzkirch - Kurort im Hochschwarzwald

Lenzkirch, ein bezaubernder, heilklimatischer Kurort, befindet sich inmitten des Hochschwarzwaldes im Dreieck von Titisee, Schluchsee und Feldberg. Für junge Familien ist Lenzkirch mit seiner Grundschule und der in freier Trägerschaft befindlichen Franz-Josef-Faller-Gemeinschaftsschule sowie mehreren Kindergärten und einem Kinderhaus für unter 3-jährige ein attraktiver Ort. Im Sommer können sich Besucher in zwei Freibädern und einem sympathischen Strandbad am naturbelassenen Windgfällweiher abkühlen. Die reizvolle Berglandschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für wunderschöne Wanderungen, Spaziergänge und Aktivitäten. Im Winter locken Loipen, eine beleuchtete Rodelbahn, kleinere, familientaugliche Skigebiete und Winterwanderwege nach draußen. Zusätzlich gibt es Restaurants, Cafes, Supermärkte, einen kleinen Wochenmarkt, ein Fitnessstudio, ein Kino sowie weitere, notwendige Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf.

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 Instandhaltungsstaus 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.**

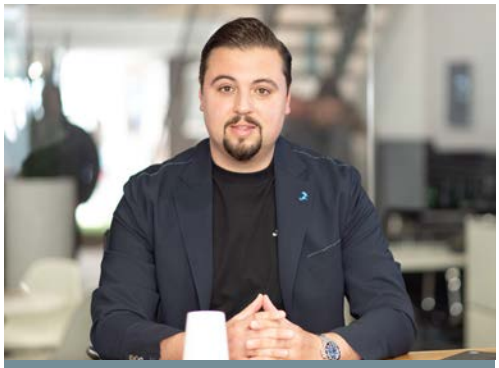
Bauherrenberatung

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

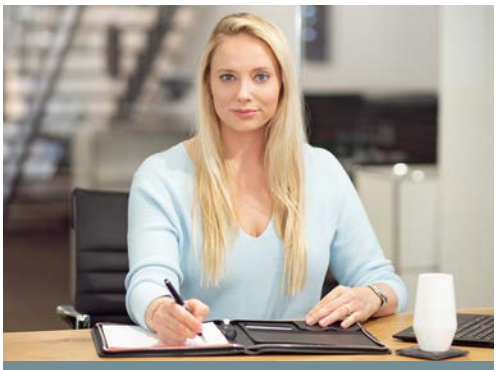
UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
LEITER VERTRIEB & FINANZIERUNG

LINA SAUER
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER
MARKETING & BACKOFFICE

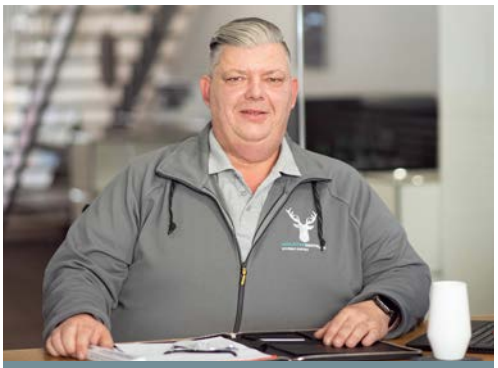
BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
ADMINISTRATION & BACKOFFICE

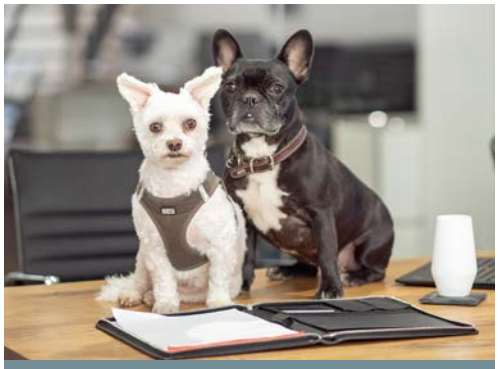
YVONNE LOMASTRO
VERTRIEB UND FINANZIERUNG

LEONIE LORENZ
BACKOFFICE & MARKETING



MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



RUBI & BELLA
SICHERHEITSDIENST

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 Exposéeinsicht. 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 Checklisten-basierten 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