Einfamilienhaus zu verkaufen

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Dettighofen-Baltersweil 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
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8
Bilder	9 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19

HIGHLIGHTS

- Sehr gepflegtes und modernes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit liebevoll angelegtem Gartengrundstück und eingelassener Zisterne
- Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen
- Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen
- Sehr geringer Instandhaltungsstau aufgrund des sehr jungen Baujahres und der effizienten Bauweise
- Perfekter Grundriss und gute Parkplatzsituation durch PKW-Carport und Hofplatz
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Randlage von Baltersweil
- Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 35 Minuten erreichbar; optimal für für Grenzgänger

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Traumhaftes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **2013 in Massivbauweise**; nicht unterkellert; mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 543 m²** inkl. diversen Freizeitflächen

Gesamtwohnfläche von **ca. 113 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung

Heizkonzept basierend auf einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe, Schwedenofen** zur Unterstützung im Wohnzimmer vorhanden; dreifach verglaste **Kunststofffenster** und eine **eingelassene Zisterne** inkl. Pumpanlage

Großer Carport mit 2 PKW-Stellplätzen sowie großzügiger **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten

Objekt in einem sehr gepflegten Zustand, sehr geringer Instandhaltungsstau

Kaufpreis: 415.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Dettighofen-Baltersweil zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer ruhigen und schönen Wohngegend von Dettighofen im Ortsteil Baltersweil und bietet den neuen Eigentümern eine perfekte Aufteilung der Wohnfläche über 2 Stockwerke. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2013 in Massivbauweise mit extra starken Ytong-Steinen errichtet und umfasst eine Wohnfläche von ca. 113 m² auf einem Grundstück von ca. 543 m².

Eine moderne offene Raumaufteilung ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss dieser Immobilie überzeugend gestaltet. Im Erdgeschoss befindet sich eine hochwertige Küche mit Kochinsel und angrenzendem offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Von hier aus bietet sich ein wunderbaren Blick auf das herrliche Gartengrundstück. Besonders bemerkenswert ist der zentral platzierte Schwedenofen im Wohn/Essbereich, der dank des offenen Grundrisses für eine wohlige Wärme im Erdgeschoss sorgt. Angrenzend befindet sich der Technikraum und ein WC. Im Dachgeschoss der Immobilie sind 3 Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer angeordnet. Somit bietet die Immobilie ausreichend Platz für ein 2-3 Personen Haushalt.

Das großzügige und liebevoll angelegte Gartengrundstück lädt sofort zum Entspannen und Erholen ein und ist komplett eingezäunt. Als zusätzliches Highlight steht zur Gartenbewässerung eine Zisterne mit Pumpanlage zur Verfügung.

Technisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Das Heizkonzept basiert auf einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einem Schwedenofen zur Unterstützung. Abgerundet wird das Wärmekonzept dieses Hauses durch 3-Fach verglaste Fenster.

Abgerundet wird diese Immobilie durch durch einen großzügigen Carport welcher genügend Platz für 2 Pkw bietet, zusätzlich steht ein kleiner Hofplatz ebenfalls zur Verfügung.

Alle bautechnischen Elemente sind aus dem Jahr 2013 und dementsprechend auf einem guten Stand der Technik.

Unser Fazit: Ob als Familie mit Kind, Paar oder Single – in dieser bezaubernden Immobilie findet jeder seinen individuellen Raum und Komfort.

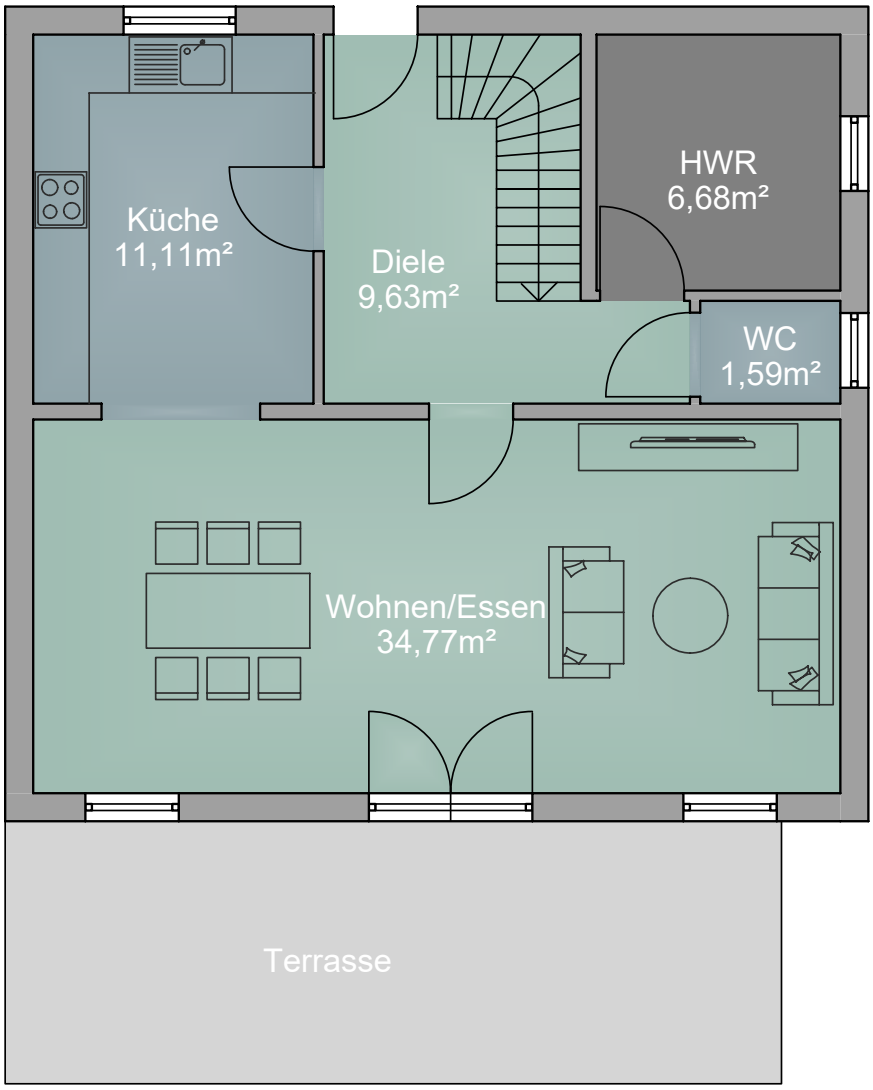
LAGE
BESCHREIBUNG

Dettighofen – Eine attraktive Gemeinde mit idyllischer Kulisse

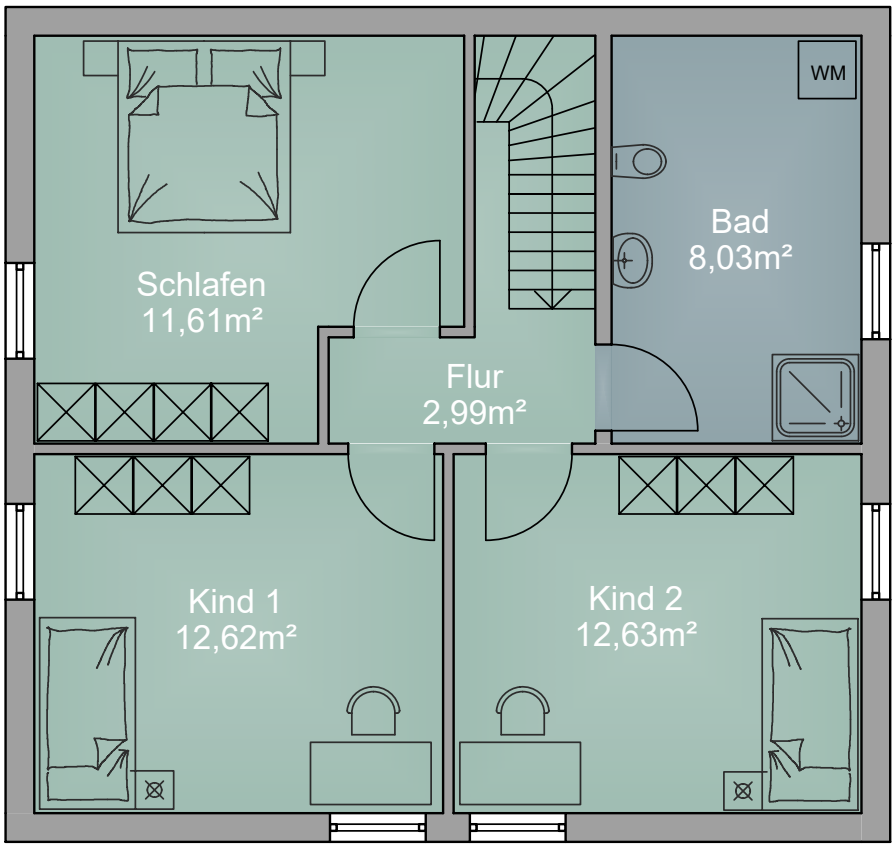
Dettighofen ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg, Deutschland. Gelegen im südlichen Teil des Landkreises nahe der Schweizer Grenze, bietet Dettighofen eine malerische Umgebung mit sanften Hügeln, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Die Gemeinde selbst ist geprägt von einer Mischung aus traditionellen Fachwerkhäusern und modernen Gebäuden. Dettighofen verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen für die Bewohner. Die Gemeinde ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht so eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ortschaften. Durch die Nähe zur Schweiz bietet Dettighofen zudem eine grenzüberschreitende Perspektive und attraktive Möglichkeiten für Grenzgänger in die Schweiz.

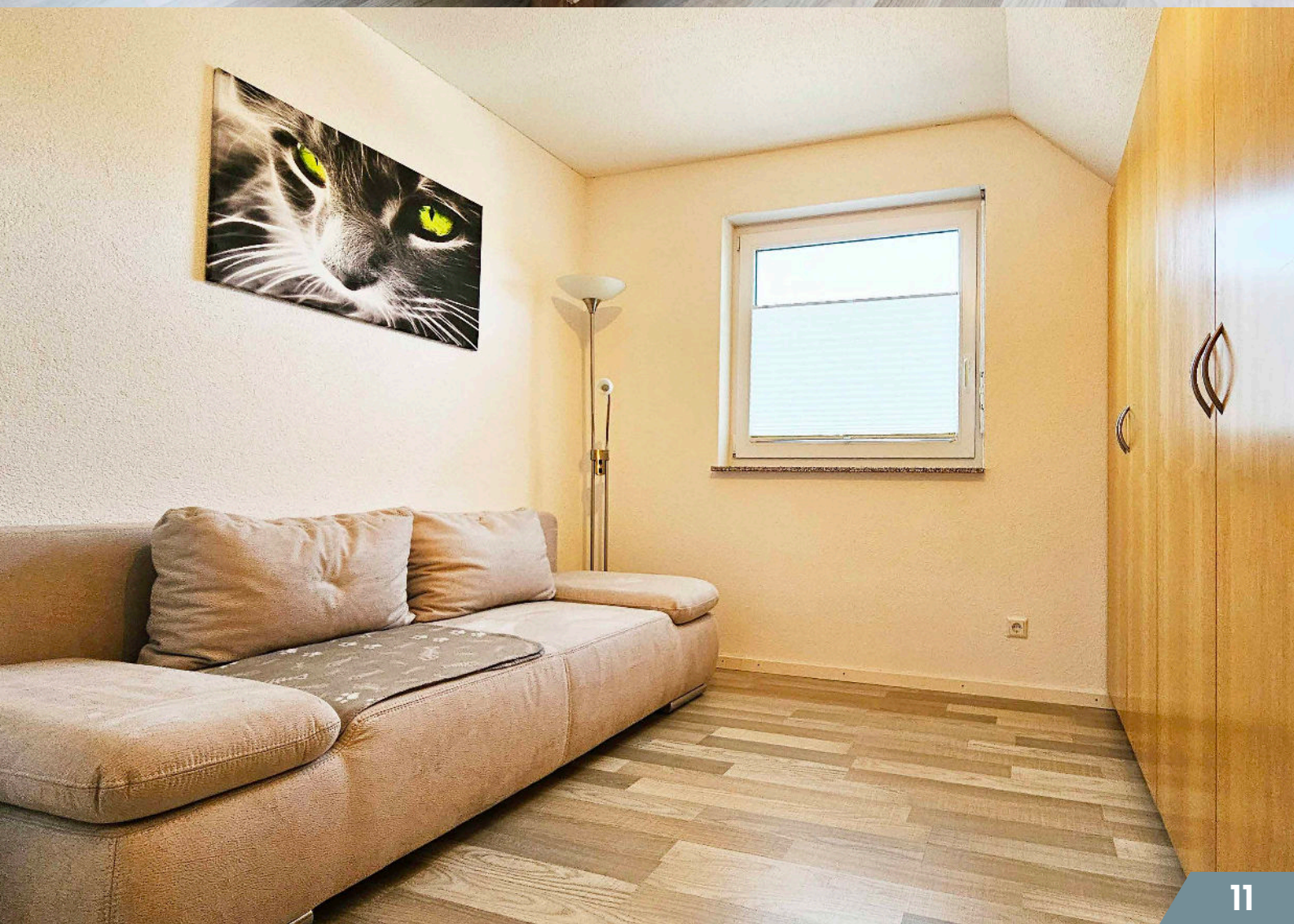
GRUNDRISSE

EG

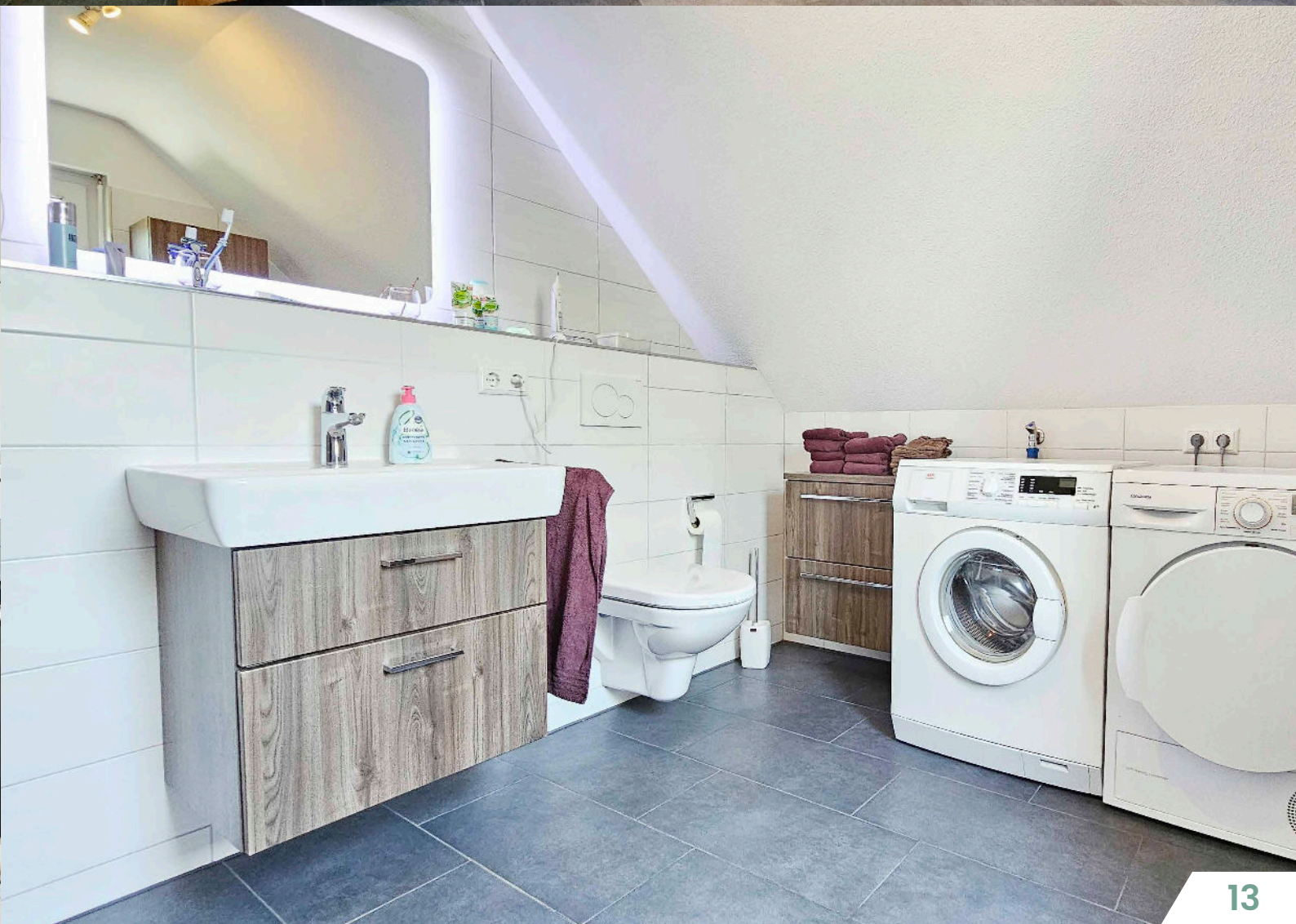


OG





juni
06



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

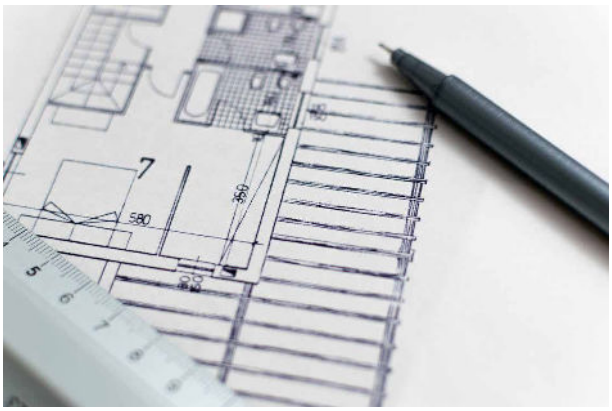
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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
LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG

LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING

SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

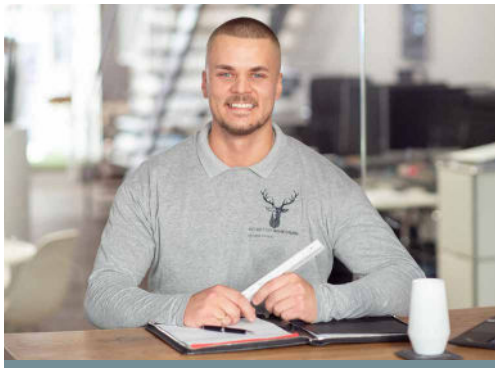
LEON KESSLER
IMMOBILIENWIRT DIA

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

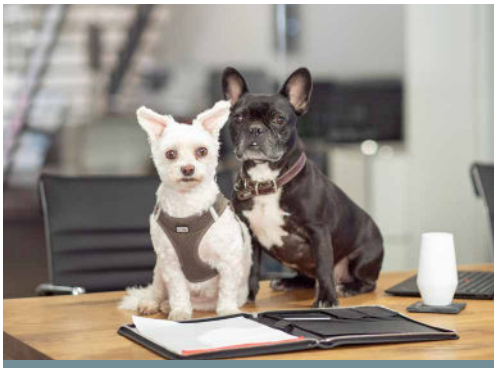
LEONIE LORENZ
BACK OFFICE & MARKETING

FABIENNE LENOCI
PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
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

Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen

Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280

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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS