Einfamilienhaus zu verkaufen

Modernes Einfamilienhaus im Bungalowstil in ruhiger Lage von Grafenhausen 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

- Modernes, vollständig möbliertes Einfamilienhaus in Massivbauweise in einer ruhigen und familiärer Lage in Grafenhausen
- Dank der großzügigen Grundrissgestaltung entsteht ein Gefühl von Weite und Freiheit im Wohnraum
- Schönes Grundstück mit herrlichem Freizeitwert und vielfältigen Entspannungsmöglichkeiten
- Frei von Instandhaltungsstau aufgrund des sehr jungen Baujahres und der effizienten Bauweise
- Nachhaltige Massivbauweise für ökologisches und angenehmes Wohnen
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Lage von Grafenhausen
- Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar; optimal als Ferienregion für Grenzgänger

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Modernes Einfamilienhaus aus dem **Jahr 2022** in **Massivbauweise** errichtet, mit einer **Grundstücksfläche** von insgesamt ca. **524 m²**; entspricht dem **KfW 55 Standard**

Gesamtwohnfläche von **ca. 138 m²** auf **einem Stockwerk** mit attraktivem Ausbaupotenzial **auf dem Dachboden** von **ca. 60 m²**

Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente **Fernwärme** ausgeführt mit Fußbodenheizung auf den Wohnflächen; **Sicherheitskonzept** durch Kamerasystem und praktischem Fingerprint am Eingangsbereich

PKW-Doppelgarage mit **elektrischem Sektionaltor** sowie Hofplatz für 3 weiteren PKW-Außenstellplätze

Ideal geeignet als geräumiges und komfortables **Einfamilienhaus, perfekt** für **Familien**, die Wert auf eine **hochwertige Bauweise** und eine **angenehme Wohnatmosphäre** legen

Kaufpreis: **525.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Modernes Einfamilienhaus im Bungalowstil in ruhiger Lage von Grafenhausen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer freundlichen und ruhigen Wohngegend von Grafenhausen und bietet dem neuen Eigentümer eine großzügige Aufteilung der Wohnfläche, welche durch einen ausbaufähigen Dachboden ergänzt wird. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2022 in Massivbauweise errichtet und umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 138 m² sowie zusätzlicher Nutzfläche von ca. 32 m² in der Garage. Die Immobilie entspricht der KfW 55 Effizienzklasse, was für eine gute energetischer Bauweise spricht.

Die Immobilie beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und modernste Technik. Bereits beim Betreten überzeugt der Flur mit hochwertigen weißen Fließen in einem eleganten Charme. Der Flur stellt dabei die zentrale Verbindung zwischen allen Räumlichkeiten dar. Direkt rechts liegt das geschmackvolle Badezimmer, welches mit einer Bodengleichen Dusche sowie goldenen Akzenten und Armaturen stilvoll besticht. Gleich daneben, befinden sich zwei geräumige und lichtdurchflutete Schlafzimmer, welche durch elektrische Rollläden vollständig abzudunkeln sind. Am Ende des Flurs, angrenzend an das Hauptschlafzimmer, findet sich ein praktischer Ankleide- oder auch Abstellraum, der reichlich zusätzlichen Platz schafft. Danach folgt das helle und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer. Dieser Bereich beeindruckt durch geschickt angeordnete Fensterflächen (teilweise mit Milchglas ausgeführt) und einer großen Terrassentüre, die den Außenbereich des Grundstücks nahtlos in das Wohnzimmer integriert.

Die Küche ist geschickt in den Wohn- und Essbereich integriert und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein weiteres großzügiges Kinderzimmer sowie ein separates Gäste-WC, das besonders für Besucher sehr praktisch ausgelegt ist. Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vermittelt ein harmonisches Wohngefühl, das sowohl Funktionalität als auch Ästhetik perfekt vereint.

Der ausbaufähige Dachboden bietet mit einer Fläche von ca. 60 m² weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung. Hier besteht die einzigartige Möglichkeit, Ihren neuen Wohnraum zu erweitern und ihm eine persönliche Note zu verleihen.

Im Außenbereich der Immobilie, anschließend an das Wohn- und Esszimmer, befindet sich eine schön angelegte Terrasse, welche sehr zeitnah noch mit einer Polycarbonat Terrassenüberdachung versehen wird. Die Ausführung und Installation ist bereits geplant und im Kaufpreis inbegriffen.

Technisch ist diese Immobilie auf dem neusten Stand. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine effiziente Fernwärme ausgeführt als Fußbodenheizung. Diese Kombination sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen und gewährleistet einen sehr hohen Wohnkomfort.

Der Eingangsbereich besticht durch eine moderne Aluminiumtür mit Fingerabdrucksensor, die höchsten Sicherheitsstandards entspricht. Zudem ermöglicht eine Video-Türsprechanlage von Metzler, die sich über eine Handy-App steuern lässt, stets die volle Kontrolle über den Eingangsbereich. Für schnelle und zuverlässige Internetverbindungen sorgt das Hochgeschwindigkeits-internet über Glasfaser.

Die Kunststofffenster sind mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden ausgestattet, was hervorragende Wärmedämmung und Komfort bietet. Ein elektrisches Sektionaltor bei der Garage, sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Das Objekt kann vollständig möbliert übernommen werden (kostenfrei) und eignet sich hierdurch perfekt für ein Familie, einen Zweitwohnsitz oder auch für einen Kapitalanleger zur Ferienvermietung.

Unser Fazit: Dieser moderne Bungalow bietet großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und modernste Ausstattung für höchsten Wohnkomfort. Mit einem ausbaufähigen Dachboden und hochwertiger Technik ist das Haus ideal für Nutzer, die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz schätzen.

LAGE
BESCHREIBUNG

Grafenhausen – Eine attraktive Gemeinde mit idyllischer Kulisse

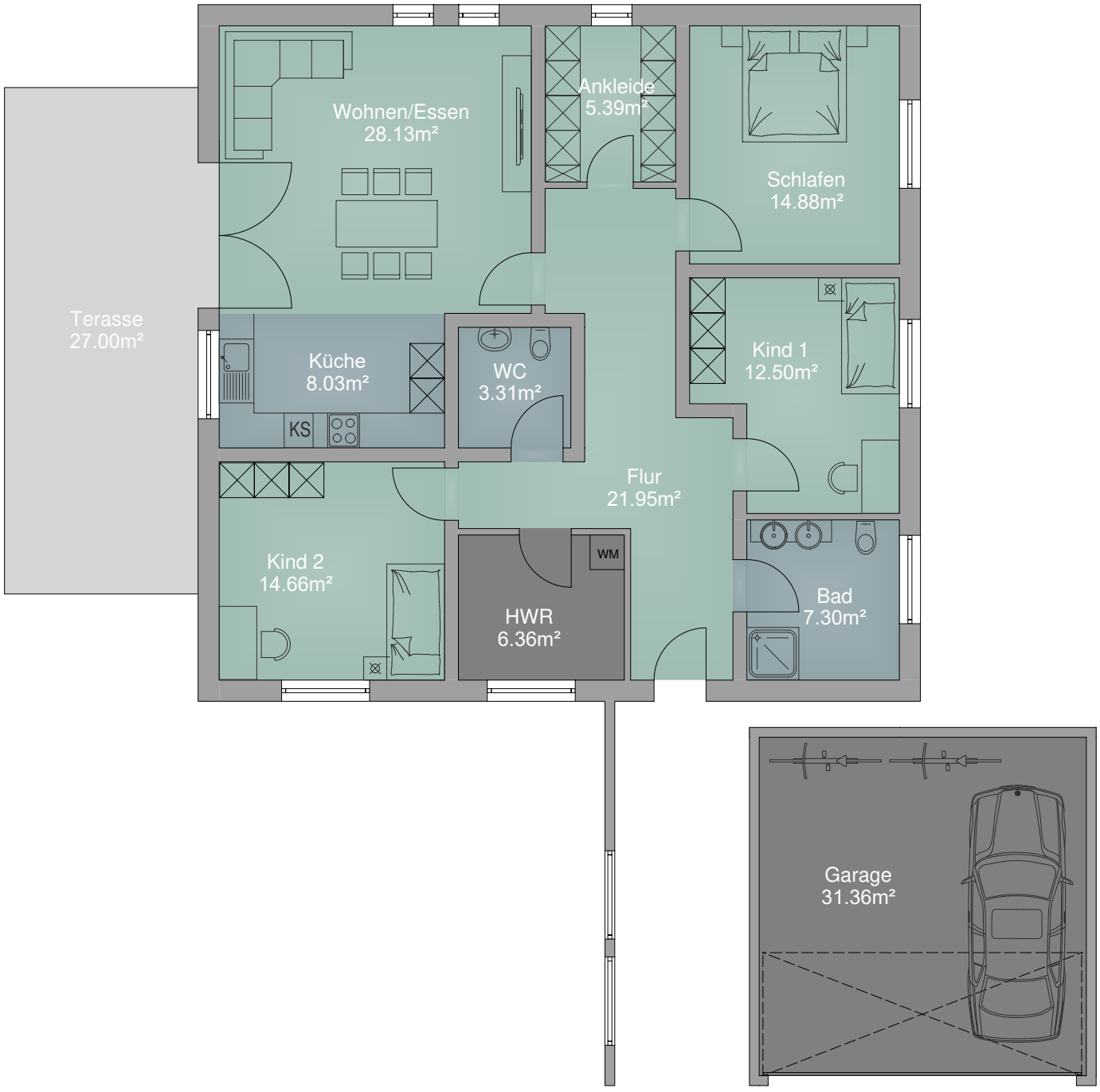
Grafenhausen, eine malerische Gemeinde im südlichen Schwarzwald in Deutschland, besticht durch ihre idyllische Lage inmitten dichter Wälder, sanfter Hügel und klarer Bäche. Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Begeisterte. Dank der Nähe zu bekannten Attraktionen wie dem Schluchsee und dem Titisee zieht Grafenhausen zahlreiche Touristen an. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren, Wassersport und im Winter Skifahren in den nahegelegenen Skigebieten des Schwarzwaldes.

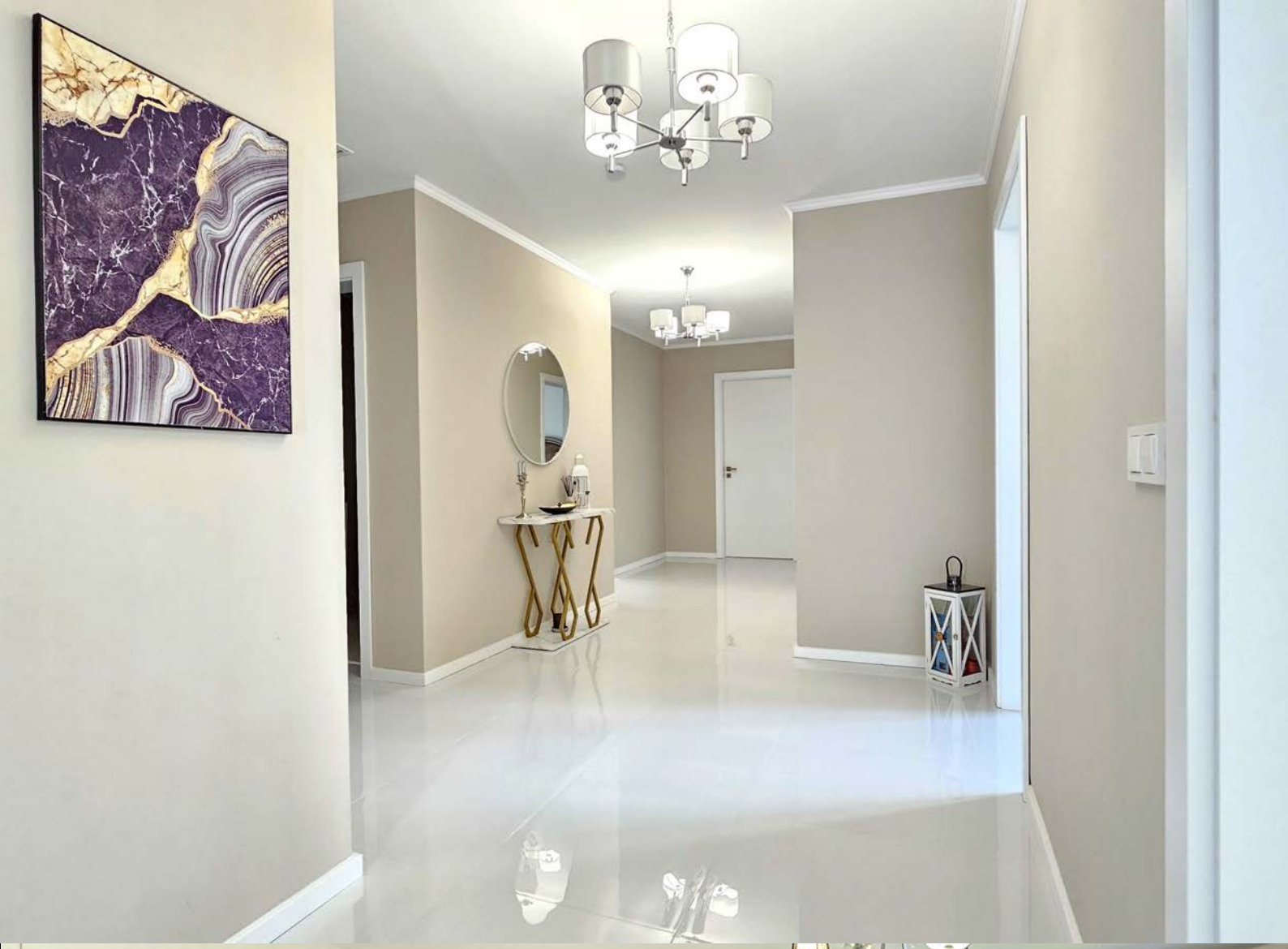
Die Gemeinde selbst ist gut ausgestattet mit lokalen Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Werkrealschule machen Grafenhausen besonders attraktiv für Familien. Die hervorragende Infrastruktur trägt zur Beliebtheit der Gemeinde bei und bietet eine hohe Lebensqualität für Einwohner und Besucher gleichermaßen.

"Spürbar anders"

GRUNDRISSE

EG





12

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

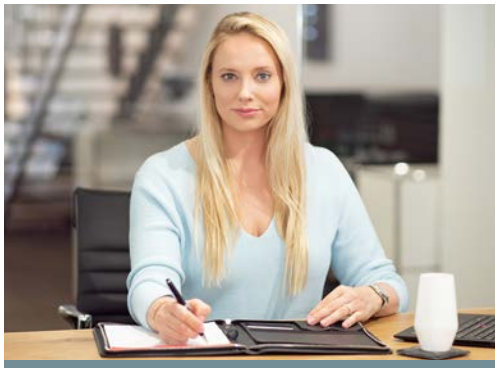
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

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.

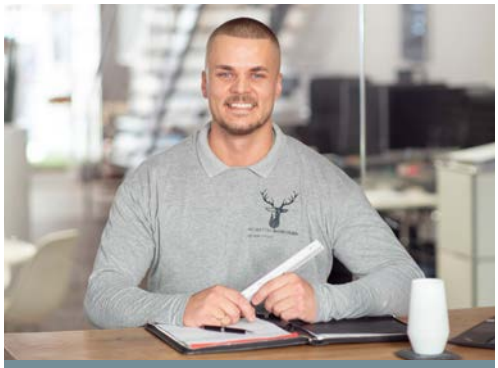
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

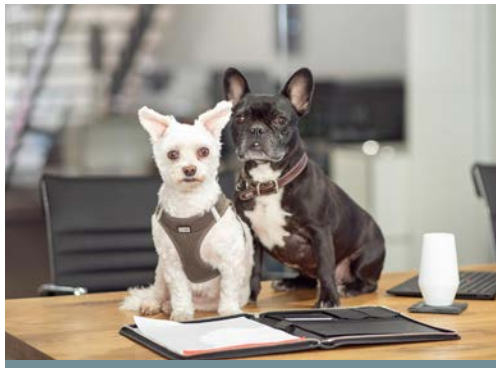
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
SICHERHIETSDIENST

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