

Doppelhaushälfte zu verkaufen



Sympathische Doppelhaus-  
hälfte in familienfreundlicher  
Lage von Ettikon zu  
verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

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



## HIGHLIGHTS

---



Sympathische Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1920 in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Ettikon



5-Zi. Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und gepflegtem Garten



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch zwei PKW-Garagen, ein Carport sowie einem großen Hof der zusätzlich Stellplätze bietet



Große Räumlichkeiten, sorgen für ein grenzenloses Wohngefühl



Das Wohnhaus bietet direkten Zugang zum Hof und den Grünflächen



Perfekt für Familiennutzung geeignet



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 40 Minuten erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



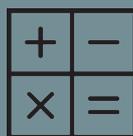
Massiv erbaute **5-Zimmer Doppelhaushälfte** in ruhiger Wohngegend mit großem Grundstück; **notwendige Renovierungsarbeiten** sind in der **Preisfindung** bereits **berücksichtigt**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 85 m<sup>2</sup>** verteilt auf 5 Zimmer, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer und einer **Grundstücksfläche von ca. 791 m<sup>2</sup>**



Die Immobilie verfügt über eine **Gaszentralheizung** mit **zentraler Warmwasseraufbereitung**, installiert im **Jahr 2016**, sowie über **PVC-Fenster** mit Doppelverglasung aus ca. 1998



**Ausbaureserve** für **zusätzlichen Wohnraum** im Dachgeschoss vorhanden



Zur Immobilie gehören **zwei PKW-Garagen**, ein **Carport** und ein **großer Hof**. Zusätzlich ist ein **Schopf** im Garten vorhanden



**Kaufpreis: 289.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Sympathische 5 Zi. Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Ettikon zu verkaufen

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der naturnahen Lage von Ettikon in Grenznähe zur Schweiz.

Die zum Verkauf stehende 5-Zimmer Doppelhaushälfte ist über den Haupteingang von der Straße aus zu erreichen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Zur Immobilie gehören zwei PKW-Garagen sowie ein Carport. Zusätzlich steht ein großer Hofplatz mit Schopf zur Verfügung. Ausbaureserve und Erweiterbarkeit der Wohnfläche sind durch ein unausgebautes Zimmer mit Zugang zum Dachboden möglich.

Direkt beim Betreten der Immobilie gelangt man in den Flur, der das Esszimmer und Wohnzimmer miteinander verbindet. Beide Räume sind großzügig gestaltet und bieten viel Platz für das alltägliche Leben. Die Fensterflächen sorgen für genügend Tageslicht und ein einladendes Wohngefühl. Das Wohnzimmer stellt den Mittelpunkt der Immobilie dar und bietet viel Platz für familiäre und soziale Aktivitäten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über den Flur in das Esszimmer, welches ebenfalls durch großzügige Fensterflächen hell und freundlich ist. Das Esszimmer ist durch eine Schiebetüre mit der Küche verbunden und kann somit ideal gemeinsam mit dieser genutzt werden. Von der Küche aus hat man direkten Zugang zum wunderschönen und weitläufigen Grundstück der Immobilie.

Im zentralen Flur des Erdgeschosses befindet sich die Treppe, über die man in das Obergeschoss gelangt. Dieses Geschoss verfügt insgesamt über drei Schlafzimmer. Zwei dieser Schlafzimmer sind bereits ausgebaut, jedoch weisen sie einen erheblichen Instandhaltungstau auf. Das erste der beiden Schlafzimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer. Das zweite Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet ausreichend Platz. Auf der linken Seite des Flurs befindet sich ein weiteres Zimmer, welches derzeit ungenutzt ist, jedoch mit moderatem Aufwand in einen zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden kann. Dieser Raum bietet die Möglichkeit einen Galariebereich mit auszubauen, welcher die Nutzungsmöglichkeiten noch erweitert. Nebenan befindet sich das bereits hochwertig kernsanierte Badezimmer, das mit einer geräumigen Dusche und zwei Fenstern ausgestattet ist, die für ausreichend Tageslicht sorgen.

Der Außenbereich der Immobilie bietet nicht nur zwei Garagenplätze, einen Carport und einen Schopf, sondern auch eine große Rasenfläche, die viele Nutzungs- und Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

Technisch ist die Immobilie in einem ordentlichen Zustand. Die Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung wurde 2016 erneuert und beheizt die Wohnräume über Radiatoren. Die Fenster wurden bereits zu zweifachverglasten Kunststofffenstern erneuert und das Badezimmer wurde im Jahr 2019 hochwertig kernsaniert.



# IMMOBILIEN

## DATENBLATT

**Unser Fazit:** Diese gemütliche Doppelhaushälfte in naturnaher Lage von Ettikon bietet eine ideale Wohnmöglichkeit, perfekt für eine Familiennutzung. Eine hervorragende Gelegenheit, ein charmantes Zuhause in einer ruhigen und grünen Umgebung zu erwerben.

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	PVC Fenster 2-fachverglast
Verdunklung	Rollläden mit manueller Funktion
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren
Generelles	
Baujahr	1920
Nutzfläche	teilweise unterkellert
Parkplatz	2x PKW - Garage, Carport, Hofplatz
Wohnfläche gesamt	Ca. 85 m <sup>2</sup> (Erweiterung möglich)











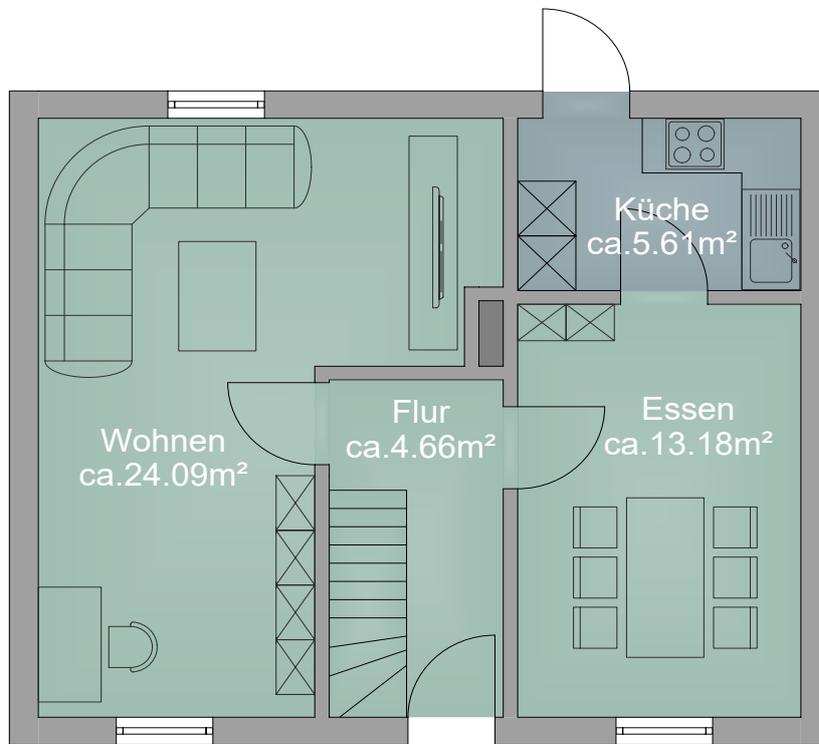




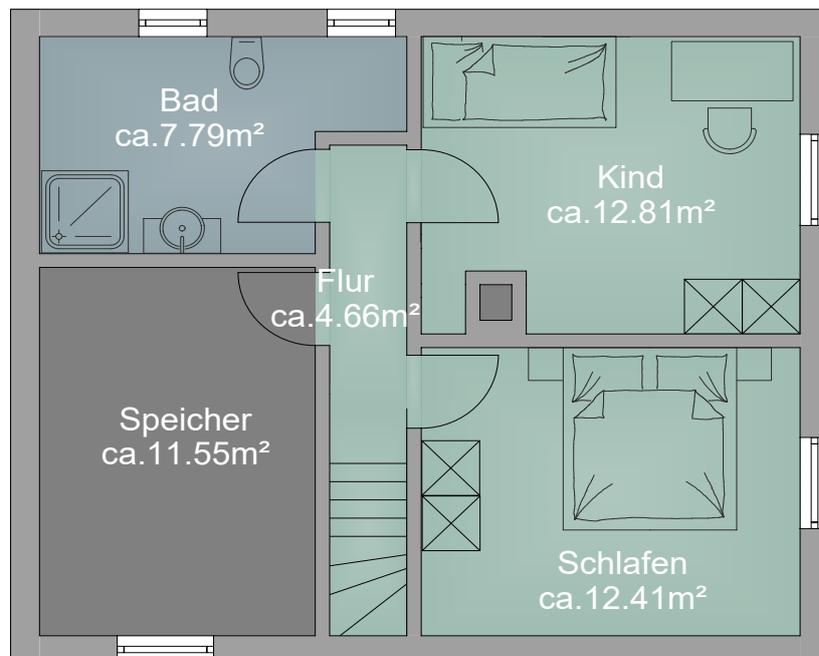


# GRUNDRISSSE

**EG**  
**Ca. 47,54 m<sup>2</sup>**



**OG**  
**Ca. 37,67 m<sup>2</sup>**



\*Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

## LAGE BESCHREIBUNG

### Ettikon - Das familienfreundliche Dorf im Landkreis Waldshut

Ettikon ist ein kleiner, idyllischer Ortsteil der Stadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut mit ca. 300 Einwohnern. Der Ort liegt nahe der Schweizer Grenze und ist von einer malerischen Landschaft mit Wäldern und Wiesen umgeben. Ettikon zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung aus, die ideal für Erholung und Outdoor-Aktivitäten ist. Trotz seiner ländlichen Lage bietet Ettikon eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, was es zu einem attraktiven Wohnort macht.

# 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**



## 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“).



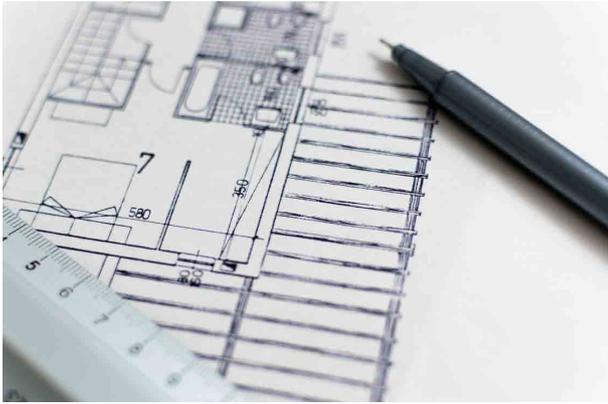
## Professionelle Immobilien Bewertung

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.



## 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



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG UND VERKAUF



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG UND VERKAUF



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*„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](mailto: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



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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

