

Reihenmittelhaus zu verkaufen



39

Hochwertig saniertes
Reihenmittelhaus in ruhiger
Lage von Albbbruck 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

Objekt- & Lagebeschreibung

6

Grundriss

7

Bilder

8 - 15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18 - 19



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Charmantes Grundstück in familienfreundlicher Lage von Albruck



Ca. 145 m² Wohnfläche mit einem modernen, voll verschatteten Wintergarten im Erdgeschoss und einem komplett verkleideten Balkon im Obergeschoss



1 PKW-Garage sowie ein PKW-Stellplatz in direkter Nähe vorhanden; Wallbox zum laden eines Elektrofahrzeugs vorhanden



Einwandfreies Erscheinungsbild der Immobilie durch gepflegte Nutzung der aktuellen Eigentümergemeinschaft



Attraktive Gartenfläche mit schönen Freiflächen und genügend Privatsphäre durch natürliche Einfriedung



Sehr beliebte und ruhige Lage in Albruck; bestens geeignet für alle Altersgruppen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Albruck direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Hochwertig saniertes Reihenhaus aus 1972 in massiver Bauweise mit **ca. 400 m² Grundstücksfläche**; **2024 Totalsanierung** des Flachdachs **inkl. Solarthermie**



Gesamt ca. **145 m² Wohnfläche** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 WC sowie **2 großzügige Wintergärten**



Haustechnik in einem guten Zustand; 2-fach verglaste **Holz-Aluminiumverbundfenster**; **Gasbrennwertzentralheizung aus 2021** mit **Radiatoren ausgeführt** und **Solarthermie** zur Unterstützung des Warmwassers und Heizung



Sehr gepflegtes Erscheinungsbild der gesamten Immobilie **in modernem Zustand** mit **hochwertigen** Materialien und **maßangefertigten Einbaumöbeln**



Sehr niedrigen Energieverbrauch des Objektes aufgrund der modernen Gebäudetechnik



Kaufpreis: 519.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Hochwertig saniertes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Albrück zu verkaufen

Dieses moderne Reihenmittelhaus befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Albrück. Mit einer geschickten Raumaufteilung und einer schönen Lage überzeugt diese Immobilie auf Anhieb und stellt ein ideales Zuhause für eine bis zu 4-köpfige Familie dar.

Die Immobilie ist bequem über den Haupteingang zu erreichen und besticht bereits beim Betreten durch ein offenes Wohnkonzept. Das gesamte Haus überzeugt sowohl durch die geschickte Grundrissgestaltung als auch durch den schön angelegten Terrassenbereich, der durch die vollständige Überdachung mit einem Wintergarten jederzeit einen wunderbaren Freizeitwert bietet.

Direkt nach dem Betreten des Hauses gelangt man in das helle, elegante Treppenhaus, das alle Ebenen miteinander verbindet. Das Erdgeschoss stellt zweifellos den Mittelpunkt der Immobilie dar. Der Wohn- und Essbereich ist offen mit der hochwertigen Einbauküche kombiniert und vermittelt ein großzügiges Wohngefühl. Von hier aus gelangt man auch in den Wintergarten, der mit direktem Zugang zum Garten mit weiteren Freizeitflächen überzeugt. Für besondere Behaglichkeit sorgt der Kaminofen auf dieser Ebene, der die Zentralheizung angenehm unterstützt. Abgerundet wird diese Ebene durch das Gäste-WC, so dass die sanitären Anlagen auf beiden Wohnebenen gewährleistet sind.

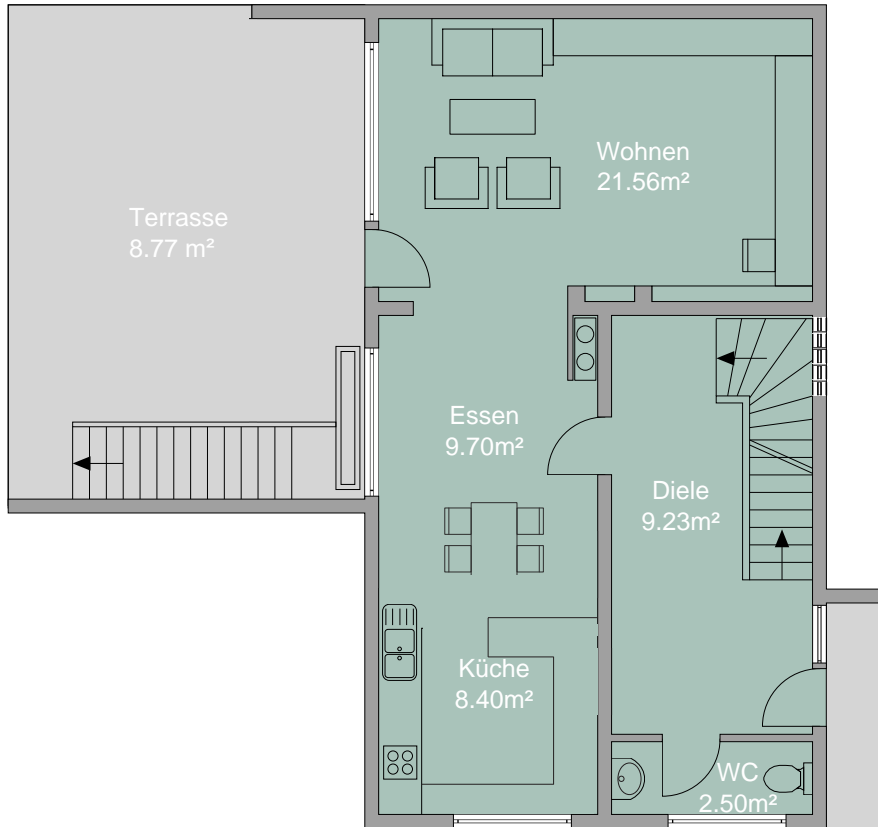
Im Obergeschoss dieses wunderschönen Anwesens befinden sich die 3 Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer. Das Elternschlafzimmer ist großzügig gestaltet und durch Schränke geschickt in Schlaf- und Ankleidezimmer unterteilt. Zusätzlich besticht dieses Zimmer durch den Zugang zum komplett verglasten und verschatteten Balkon. Die beiden anderen Räume eignen sich ideal als Kinderzimmer, können aber auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das Hauptbadezimmer wurde erst 2021 komplett saniert und besticht daher durch seinen modernen Zustand mit bodentiefer Dusche und Badewanne.

Im Untergeschoss befinden sich neben einem Abstellraum und einem Technikraum zwei weitere Räume. Einer dieser Räume wird derzeit als großzügiger Hobbyraum genutzt, der zweite Raum kann als Abstellraum genutzt werden, wird derzeit aber auch als Büro genutzt.

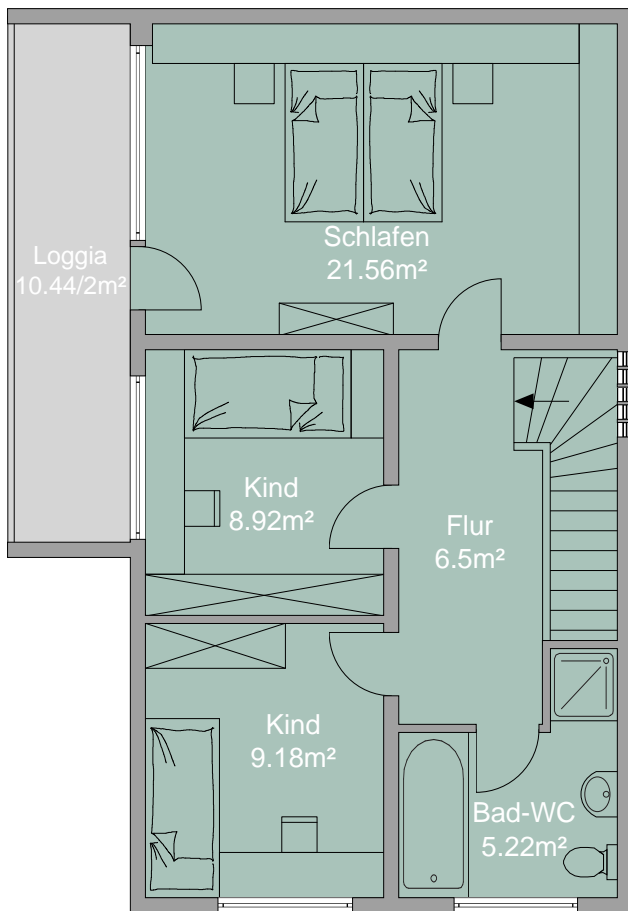
Unser Fazit: Die Gelegenheit, eine moderne Immobilie in familienfreundlicher Lage zu erwerben. Bestens geeignet für eine bis zu 4-köpfige Familie.



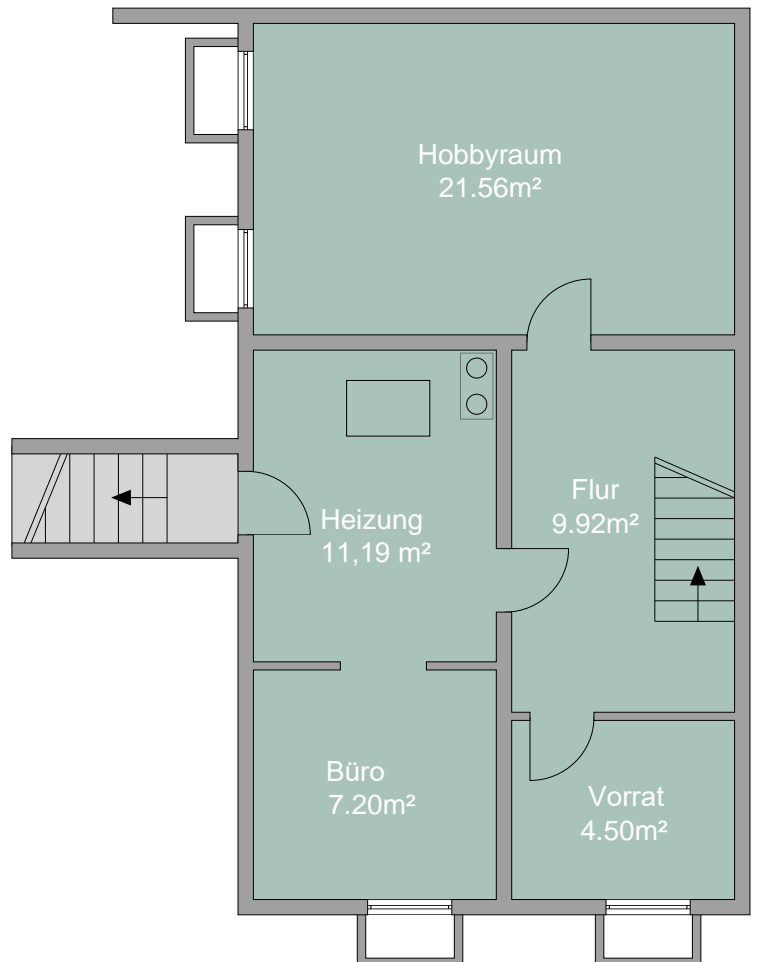
GRUNDRISSE



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss









GERÜCH(T)EKÜCHE



GERÜCH(T)EKÜCHE









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.



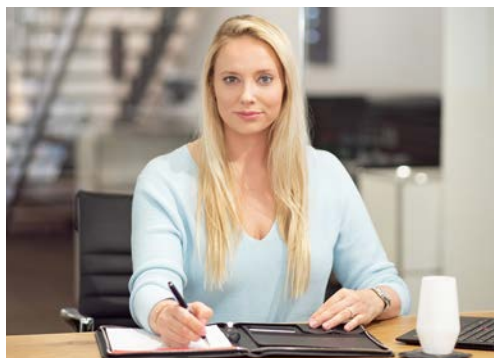
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



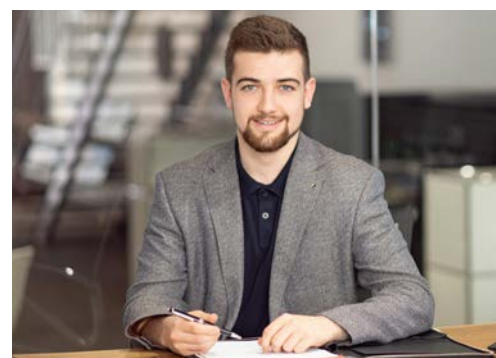
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



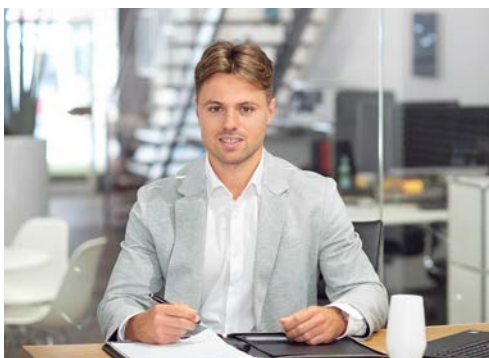
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



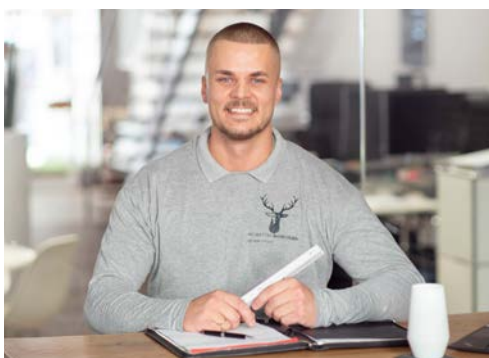
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



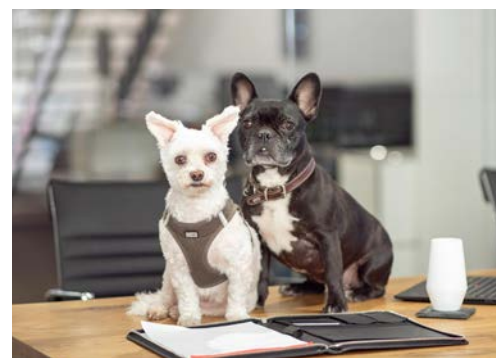
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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



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

