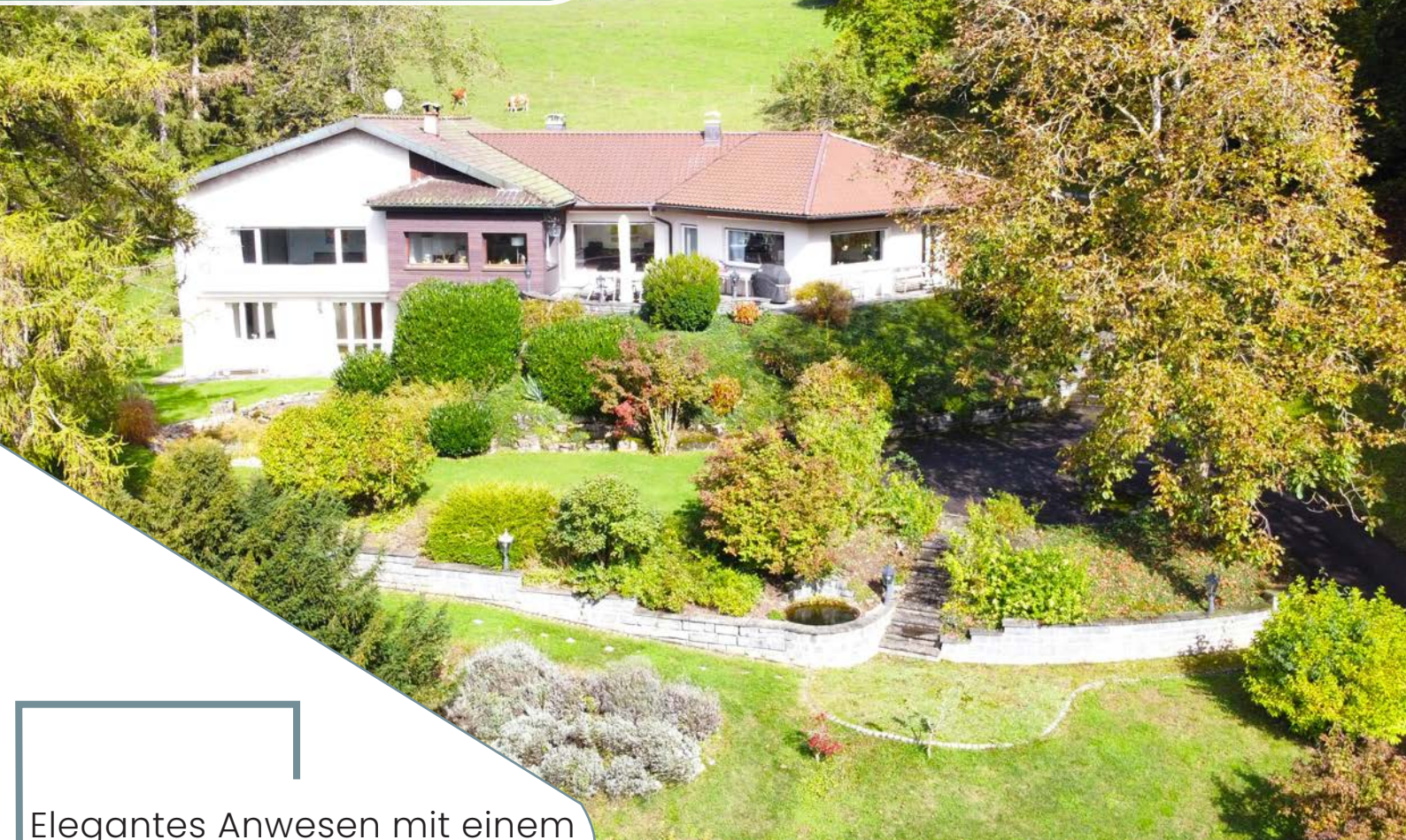


Elegantes Anwesen zu verkaufen



Elegantes Anwesen mit einem
unvergleichlichen Ausblick
in bester Lage von Esch-
bach 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
<hr/>	
Objekt- und Lagebeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Grundriss	8
<hr/>	
Bilder	9 – 19
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
<hr/>	
Über uns / AGB's	22 – 23



HIGHLIGHTS



Stilvolles Traumhaus in bester Lage von Eschbach mit unvergleichlichem Ausblick



Elegantes Anwesen mit privater Hofzufahrt. Höchstgelegenes Haus in Eschbach mit Alleinlage



Das weitläufige Grundstück mit einer großzügigen Gartenanlage und zahlreichen Terrassenflächen bietet einen herausragenden Erholungs- und Freizeitwert



Der großzügige Hof bietet reichlich PKW-Stellplätze sowie eine geräumige Garagenanlage mit vier zusätzlichen Parkmöglichkeiten



In ruhiger, naturnaher Lage von Eschbach erwartet Sie eine idyllische Landschaft und eine wohltuende, erholsame Atmosphäre



Ideal für Selbstnutzer oder als Mehrgenerationenhaus durch gute Aufteilung der Privatflächen sowie Refinanzierung durch mögliche Teilbarkeit



Flughafen Zürich/Basel ist in ca. 60 Minuten erreichbar; Optimal für Erholungssuchende aus aller Welt



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **Anwesen aus 1961** auf einem traumhaften **Grundstück von ca. 3.500 m²**, einschließlich **großzügiger Parkanlage**



Wohnfläche von **ca. 330 m²** verteilt auf **8,5 Zimmer** über **2 Stockwerke**; mögliche **Teilbarkeit** der Stockwerke ist vorhanden. Zusätzlich stehen ca. 40 m² Nutzfläche zur Verfügung



Unbegrenzter Freizeitwert dank einer **weitläufigen Gartenanlage** und einer **großzügigen Terrasse**. Zudem wurden etwa **60 %** des vorderen **Dachs** im **Jahr 2021 neu gedeckt**. Die **Fenster** sind **2-fach verglaste Holzfenster**



Nach Absprache kann die **komplette Möblierung** übernommen werden; **große Garagenanlage** sowie div. PKW-Stellplätze sind auf den zwei **Hofplätzen vorhanden**



Moderne Ölzentralheizung aus ca. 2022 mit **Radialatoren** in den Wohnräumen, **ergänzt** durch **Stückholz- und Kachelofen** im Wohnbereich. Im **Bad** des **Hauptschlafzimmers** sorgt eine **Fußbodenheizung** für Komfort



Kaufpreis: 875.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Elegantes Anwesen mit einem unvergleichlichen Ausblick in bester Lage von Eschbach zu verkaufen.

Das Anwesen, erbaut 1961 in massiver Bauweise, besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 330 m², verteilt auf zwei Stockwerke. Das Gebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Selbstnutzer oder als Mehrgenerationenhaus. Dank der durchdachten Aufteilung lässt sich das Haus bei Bedarf in zwei Einheiten umwandeln, da separate Eingänge und ein Zugang zum Waschraum vorhanden sind.

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem allgemein gutem Zustand. Besondere Aufmerksamkeit verdient die moderne Ölzentralheizung aus dem Jahr 2022, welche in Kombination mit einem 10.000 Liter Tank für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren, ergänzt durch einen gemütlichen Stückholzofen und einen Kachelofen im Wohnbereich. Im Badezimmer des Hauptschlafzimmers wurde zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert, um den Wohnkomfort zu maximieren, welches 2023 vollständig erneuert wurde.

Ein Highlight der Immobilie sind die hochwertigen Parkett- und Steinböden, die teilweise durch Teppichböden ergänzt werden. Jede Etage verfügt über eine eigene Einbauküche, wobei die Einbaugeräte im Erdgeschoss kürzlich erneuert wurden. Die Fenster sind ebenfalls modernisiert: Holzfenster, teils zweifach verglast aus den Jahren 1998 und 2004, sowie dreifach verglaste Holzfenster aus dem Jahr 2020 bieten eine hervorragende Isolierung.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 3.500 m² beeindruckt durch seine liebevoll gestaltete Gartenanlage, die zahlreiche Rückzugsorte und Entspannungsflächen bietet. Die großzügige Terrasse, angrenzend an den Garten, eröffnet einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Naturlandschaft und trägt maßgeblich zum Freizeitwert der Immobilie bei. Für PKW stehen sowohl zahlreiche Stellplätze als auch eine geräumige Garagenanlage mit vier zusätzlichen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine besondere Option für Investoren bietet die Möglichkeit, auf dem vorhandenen Grundstück, insbesondere im Bereich der Garagen, zusätzliche Wohneinheiten zu errichten. Darüber hinaus lässt sich das Anwesen flexibel nutzen, da die beiden Stockwerke relativ leicht in separate Einheiten teilbar sind. Auf Wunsch kann das Objekt voll möbliert übernommen werden, was einen sofortigen Einzug erheblich erleichtert.



Das Dach des Hauses ist insgesamt in gutem Zustand. Etwa 60% der vorderen Dachfläche wurden vor zwei bis drei Jahren neu gedeckt, während der restliche Teil aus dem Baujahr stammt und sich ebenfalls in einem soliden Zustand befindet, sodass eine Sanierung nicht erforderlich ist.

Unser Fazit: Insgesamt bietet dieses Anwesen eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Platzangebot, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und moderner Technik, eingebettet in eine idyllische, naturnahe Lage. Es ist perfekt geeignet für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Investmentobjekt mit Entwicklungspotenzial.



LAGE

BESCHREIBUNG

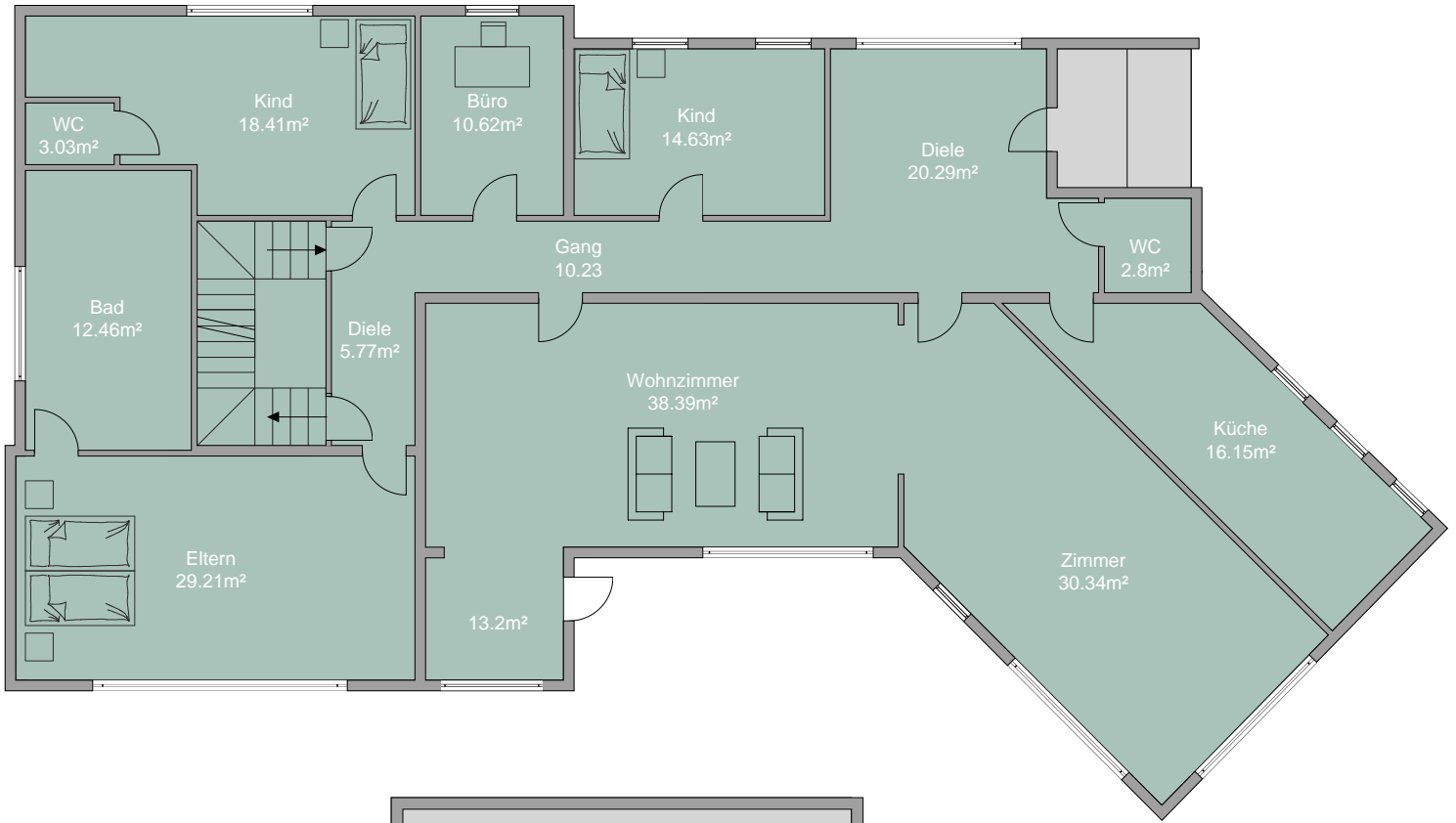
Eschbach – Charmante Gemeinde im Landkreis Waldshut

Die Gemeinde Eschbach mit rund 1.200 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg und bietet eine idyllische, naturnahe Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Minuten erreichbar. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen Eschbach besonders attraktiv für Erholungssuchende. Der Ort ist gut an das Nahverkehrsnetz angebunden, mit Bus- und Bahnverbindungen, die regelmäßige Fahrten zu den nahegelegenen Städten ermöglichen. Basel und Zürich sind in etwa 60 Minuten mit dem Auto zu erreichen, während Freiburg in ca. 70 Autominuten erreichbar ist.

GRUNDRISSSE

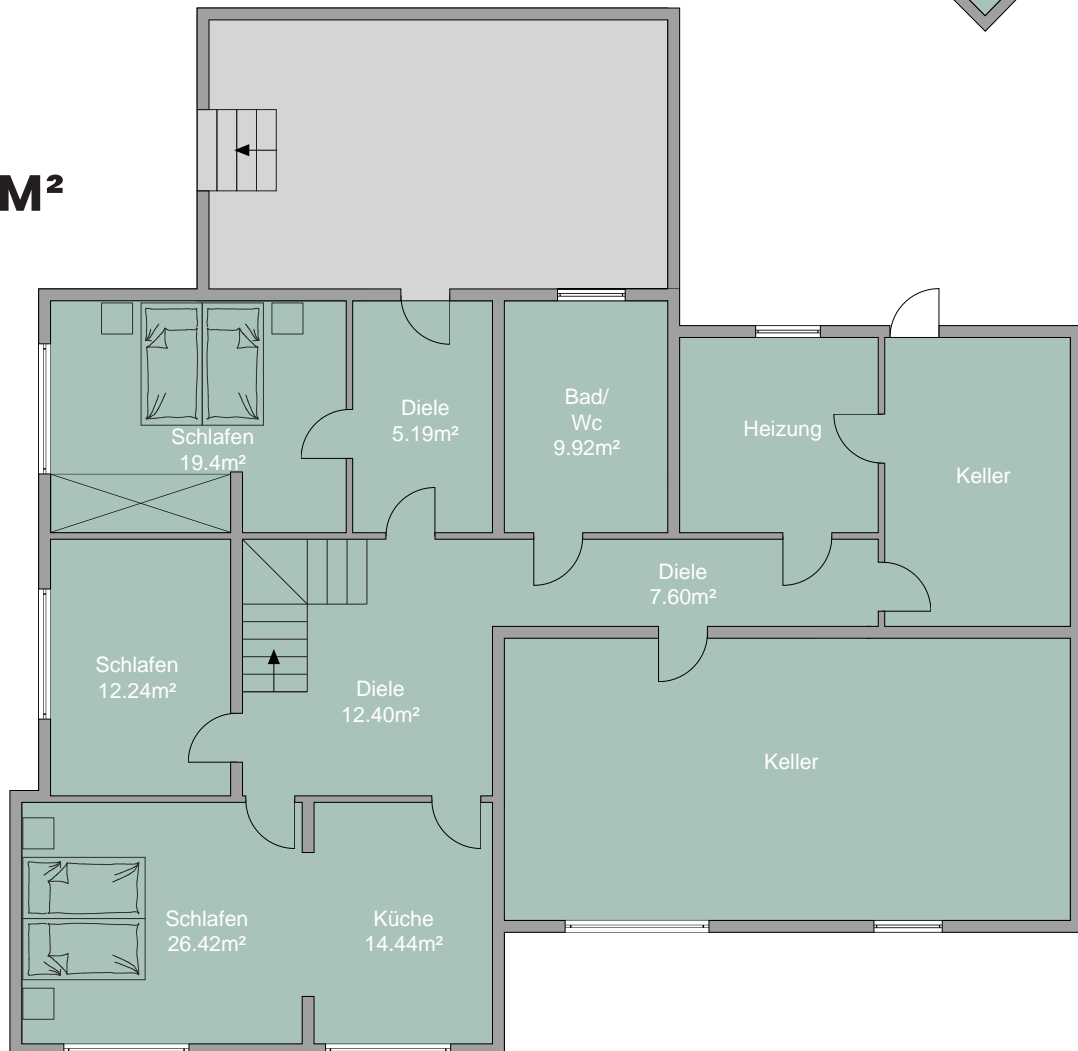
EG

CA. 225 M²



UG

CA. 105 M²

















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 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.



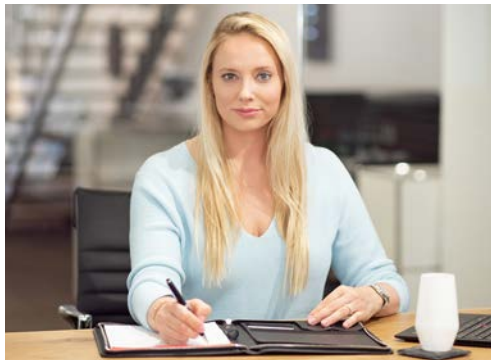
DAVIDE ROSATO

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



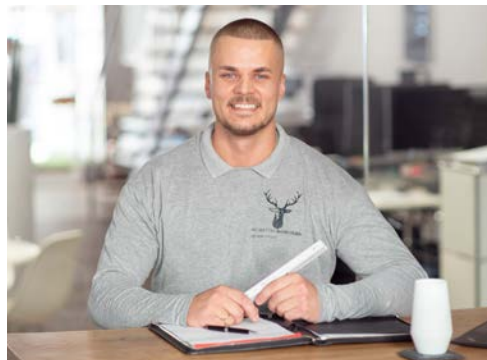
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



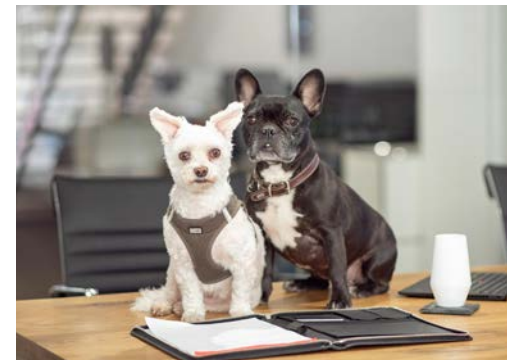
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

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 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

