

Einfamilienhaus zu verkaufen



Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung in ruhiger  
Lage von Kadelburg  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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

Lagebeschreibung

---

7

Grundriss

---

8

Bilder

---

9 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGBs

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit großem und schönen Gartengrundstück



Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 3 Ebenen



Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen



Gute Infrastruktur in Kadelburg mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs



Perfekter Grundriss und gute Parkplatzsituation durch Carport und Hofplatz



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Randlage von Kadelburg



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Gepflegtes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **1990 in Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 750 m<sup>2</sup>** inkl. diversen Freizeitflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 168 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung



**Heizkonzept** basierend auf einer **Ölzentralheizung mit Radiatoren** in den Räumen, **Schwedenofen** zur Unterstützung im Obergeschoss vorhanden; das Objekt ist mit **zweifach verglasten Kunststofffenstern** ausgestattet



**Carport mit 2 Stellplätzen** sowie der **Hofplatz** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



**Ideal für Familien** dank optimaler Raumaufteilung und großzügiger Freizeitflächen; aktuell sind **beide Einheiten vermietet**



**Kaufpreis: 395.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Kadelburg zu verkaufen

Dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 wurde in solider Massivbauweise errichtet und bietet auf ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Wohnkomfort. Die Wohnfläche verteilt sich über 3 Stockwerke und überzeugt durch eine offene Grundrissgestaltung, die für ein lichtdurchflutetes und geräumiges Wohngefühl sorgt. Das gesamte Grundstück erstreckt sich über ca. 750 m<sup>2</sup> und bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungen im Außenbereich.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss empfängt einen mit einem offenen Eingangsbereich, der direkt in das Wohn- und Esszimmer dieser kleinen Wohnung mündet. Die Küche ist nahtlos in den Wohn- und Essbereich integriert, was das Raumgefühl zusätzlich verstärkt und zu einem gemütlichen Beisammensein einlädt. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und geben den Blick auf den Außenbereich frei. Im hinteren Teil dieser Wohnung befindet sich das Schlafzimmer. Abgerundet werden die Flächen dieser Wohnung durch das Badezimmer und den Abstellraum im Eingangsbereich.

Die Haupteinheit ist über einen separaten Eingang im Erdgeschoss zugänglich und empfängt einen zunächst mit einem praktischen Eingangsbereich, welcher sich ideal als Garderobe eignet. Über eine angenehme Treppe gelangt man in das erste Obergeschoss, welches durch seine geschickte Anordnung für grenzenloses Wohngefühl sorgt. Das offene Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche ist durch eine freistehende Garderobe geschickt von vom Rest der Ebene abgetrennt und sorgt durch seine großen Fenster für einen ausreichenden Tageslichteinfall. Weiter auf dieser Ebene befindet sich noch ein Gästezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum und ein Bad mit Dusche. Ein besonders Highlights ist die Terasse auf der sich die Strahlen der Nachmittagssonne wunderbar genießen lassen.

Das Obergeschoss dieser Immobilie empfängt einen mit der offenen Galerie, welche dem Raum durch die Offenheit zum unten gelegenen Wohnzimmer eine angenehme Tiefe gibt. Weiter auf dieser Ebene befinden sich noch 2 Schlafzimmer, welche sich bestens als Hauptschlafzimmer und Kinderzimmer eignen. Abgerundet wird das Raumangebot dieses Hauses durch ein weiteres Badezimmer, sodass die sanitären Anlagen auf beiden Ebenen gewährleistet sind.

Technisch ist das Haus in einem ordentlichen Zustand. Das Heizkonzept basiert auf einer Ölzentralheizung mit Radiatoren in den Räumen. Parkmöglichkeiten sind durch den großen Carport sowie den Hofplatz ausreichend gegeben.

**Unser Fazit:** Eine wunderbare Gelegenheit ein gepflegtes Einfamilienhaus in beliebter Lage von Kadelburg zu erwerben. Nutzen Sie Ihre Chance.

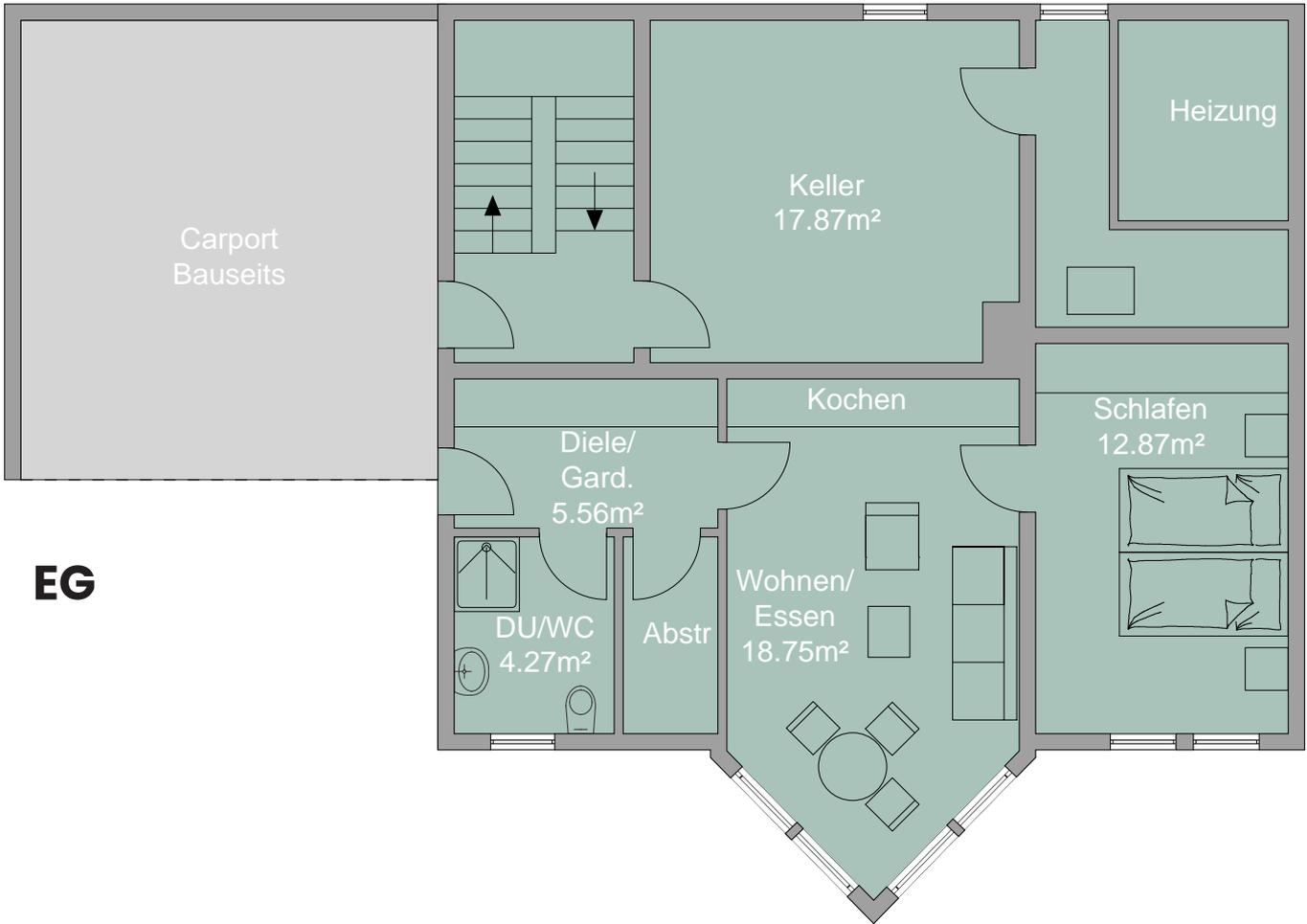


### Kadelburg – Eine charmante Gemeinde inmitten der Natur

Kadelburg ist ein charmantes Dorf in der Gemeinde Küssaberg im Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hochrheins. Die idyllische Lage am Ufer des Rheins, unweit der Schweizer Grenze, verleiht dem Ort einen besonderen Reiz. Kadelburg überzeugt durch seine harmonische Mischung aus historischer Architektur, wie liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern, und moderner Infrastruktur. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung: Spaziergänge entlang des Rheins, Ausflüge in die nahegelegenen Wälder oder sportliche Aktivitäten wie Radfahren und Wandern. Durch die gute Verkehrsanbindung eignet sich Kadelburg nicht nur für Naturliebhaber, sondern auch für Pendler, die das beschauliche Landleben mit der Nähe zu urbanen Zentren wie Waldshut oder Zürich verbinden möchten.



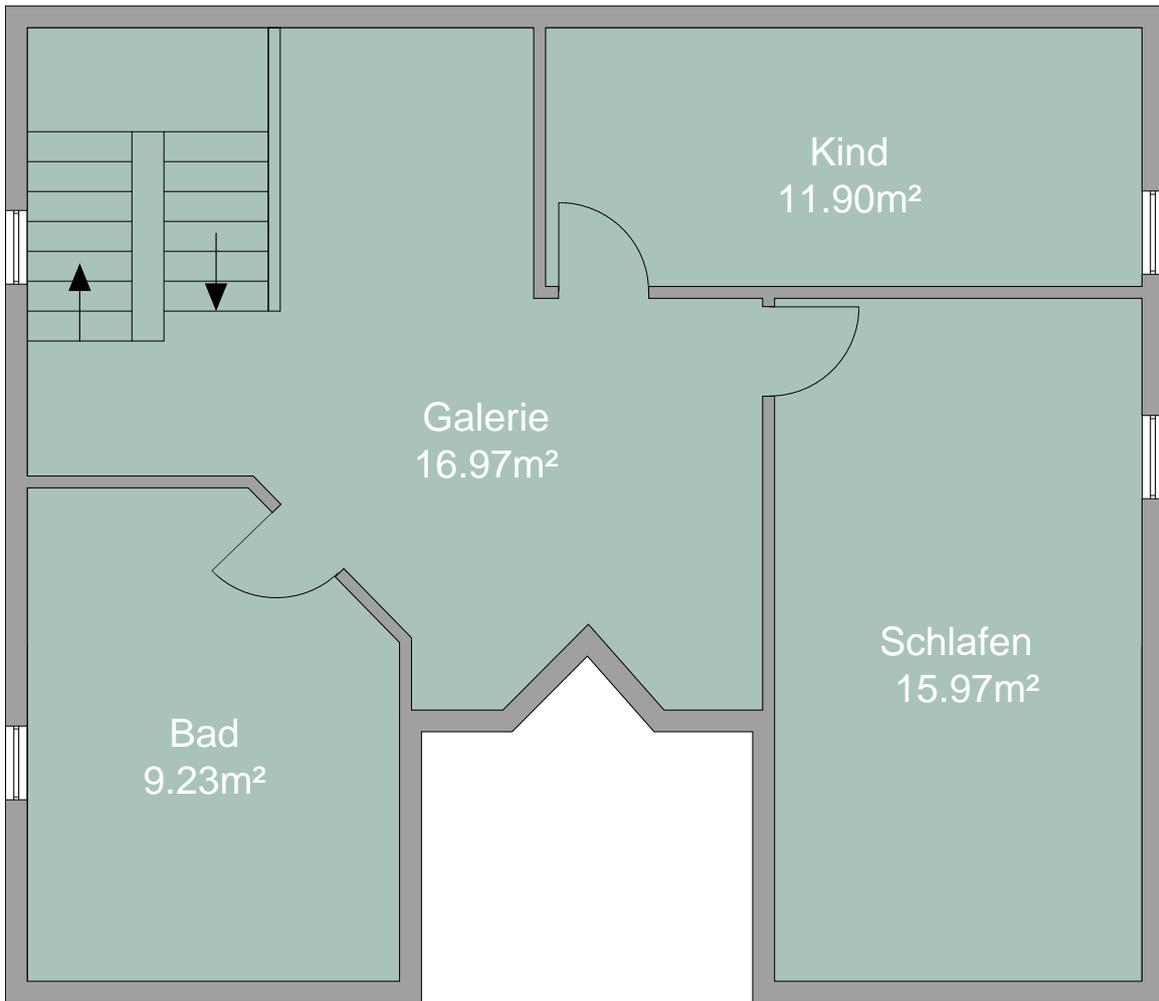
# GRUNDRISSSE



## OG



DG



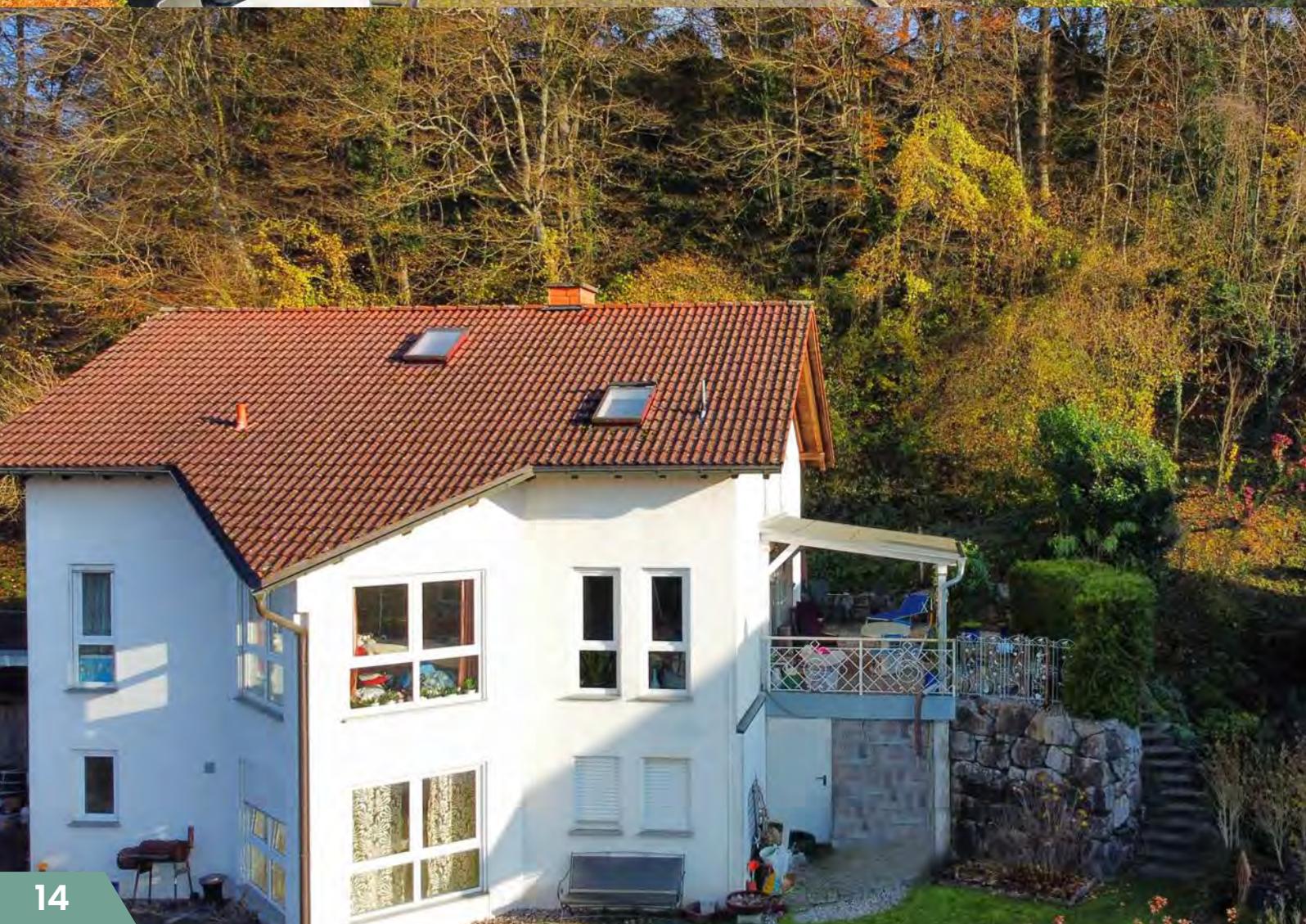


№ 5











# 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.



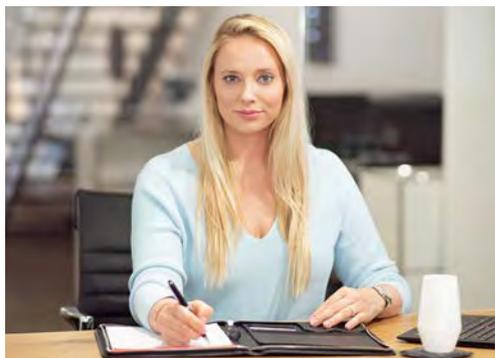
**DAVIDE ROSATO**

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



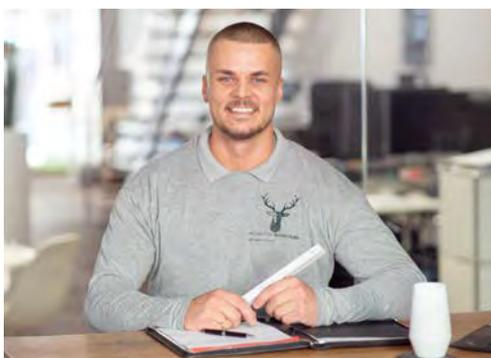
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



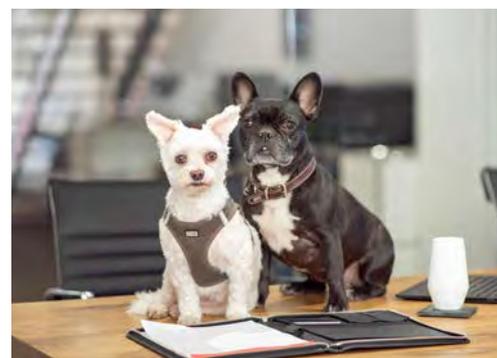
**KAZIMIERZ MROZKA**

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. 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

