Einfamilienhaus zu verkaufen

Hochwertiges Einfamilienhaus mit nachhaltiger Gebäudetechnik in Albbruck-Albert 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

- Sehr gepflegtes und modernes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit großem und schönen Gartengrundstück
- Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über zwei Ebenen
- Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen
- Sehr neue und nachhaltige Gebäudetechnik im gesamten Objekt verbaut; PV-Anlage auf dem Dach
- Sehr gute Parkplatzsituation durch großzügige PKW-Garage und Hofplatz
- Freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Lage von Albbruck-Albert
- Flughafen Zürich ist in ca. 60 Minuten erreichbar; sehr interresant für Pendler

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Traumhaftes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **2006 in Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 685 m²** inkl. Freizeitflächen

Gesamtwohnfläche von **ca. 150 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung

Heizkonzept basierend auf einer **Luftwasser-Wärmepumpe** ausgeführt mit **Fußbodenheizung** inkl. **Kühlelement**; das Objekt ist mit **doppelt verglasten PVC-Fenstern** ausgestattet; **Dach** komplett **neu eingedeckt**; Dach ist zusätzlich **komplett gedämmt**

Großzügige PKW-Garage mit **Hofplatz** für ausreichend Park-möglichkeiten

Ideal für Familien dank optimaler Raumaufteilung und großzügiger Freizeitflächen

Kaufpreis: **649.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Schönes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Albbruck-Albert zu verkaufen.

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur, nachhaltige Technik und ein großzügiges Raumangebot. Auf ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Ebenen, bietet es sowohl Komfort als auch eine hohe Lebensqualität. Das Haus wurde in massiver Bauweise mit Liapor-Steinen errichtet, einer hochwertigen und langlebigen Baumaterialwahl, die durch ihre wärmedämmenden Eigenschaften überzeugt. Das gesamte Anwesen umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 685 m², die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung bietet.

Die Immobilie zeichnet sich besonders durch ihre umfassenden Modernisierungsmaßnahmen aus. Besonders hervorzuheben ist das vollständig erneuerte Dach, das nicht nur mit einer neuen Eindeckung versehen wurde, sondern zusätzlich mit einer Gutex-Aufdachdämmung und einer Zwischensparrendämmung ausgestattet ist. Diese Maßnahmen gewährleisten eine hervorragende Isolierung und tragen zu einer deutlichen Reduzierung der Heizkosten bei. Eine 19-kW-Photovoltaikanlage, die in drei Etappen auf dem Gebäude installiert wurde, ermöglicht die umweltfreundliche Erzeugung und Nutzung von Strom. Überschüssige Energie kann ins öffentliche Netz eingespeist werden, was sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll ist.

Das Heizkonzept des Hauses ist gleichermaßen durchdacht und zukunftsorientiert. Eine moderne Luftwasser-Wärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung im gesamten Haus, wodurch eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung garantiert wird. Im Sommer bietet die sogenannte Bauteilaktivierung eine passive Kühlfunktion, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zusätzlich ist im Obergeschoss eine Split-Klimaanlage installiert, die an besonders heißen Tagen für zusätzliche Abkühlung sorgt.

Auch die Innenausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Alle Oberflächen wurden hochwertig ausgeführt und befinden sich in einem erstklassigen Pflegezustand. Die großzügigen Fenster, ausgestattet mit doppelt verglasten PVC-Rahmen, sorgen nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung, sondern lassen auch viel Tageslicht ins Innere, was ein helles und freundliches Wohnambiente schafft. Die sehr offene und durchdachte Grundrissgestaltung verstärkt dieses Gefühl von Weite und Großzügigkeit.

Die Außenanlage ist ebenso beeindruckend. Eine massive Garage, die zusätzlich beheizt werden kann, bietet Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Das große Sektionaltor ermöglicht eine komfortable Zufahrt. Die Außenflächen sind hochwertig angelegt und umfassen eine teilweise überdachte Terrasse, die sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Das gepflegte Grundstück bietet nicht nur viel Raum für Entspannung, sondern auch Platz für Freizeitaktivitäten und kreative Gestaltungsideen.

Unser Fazit: Dieses Einfamilienhaus bietet eine gelungene Kombination aus modernster Bauweise, nachhaltiger Technik und hochwertiger Ausstattung. Die durchdachten energetischen Lösungen sorgen nicht nur für ein hohes Maß an Effizienz, sondern auch für eine spürbar gesteigerte Wohnqualität. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, der hochwertigen Innenausstattung und der ruhigen Lage ist es ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit legen. Die harmonische Verbindung von zeitgemäßer Architektur, umweltfreundlicher Technik und einem großzügigen Außenbereich macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit, die anspruchsvolle Käufer begeistern wird.

LAGE
BESCHREIBUNG

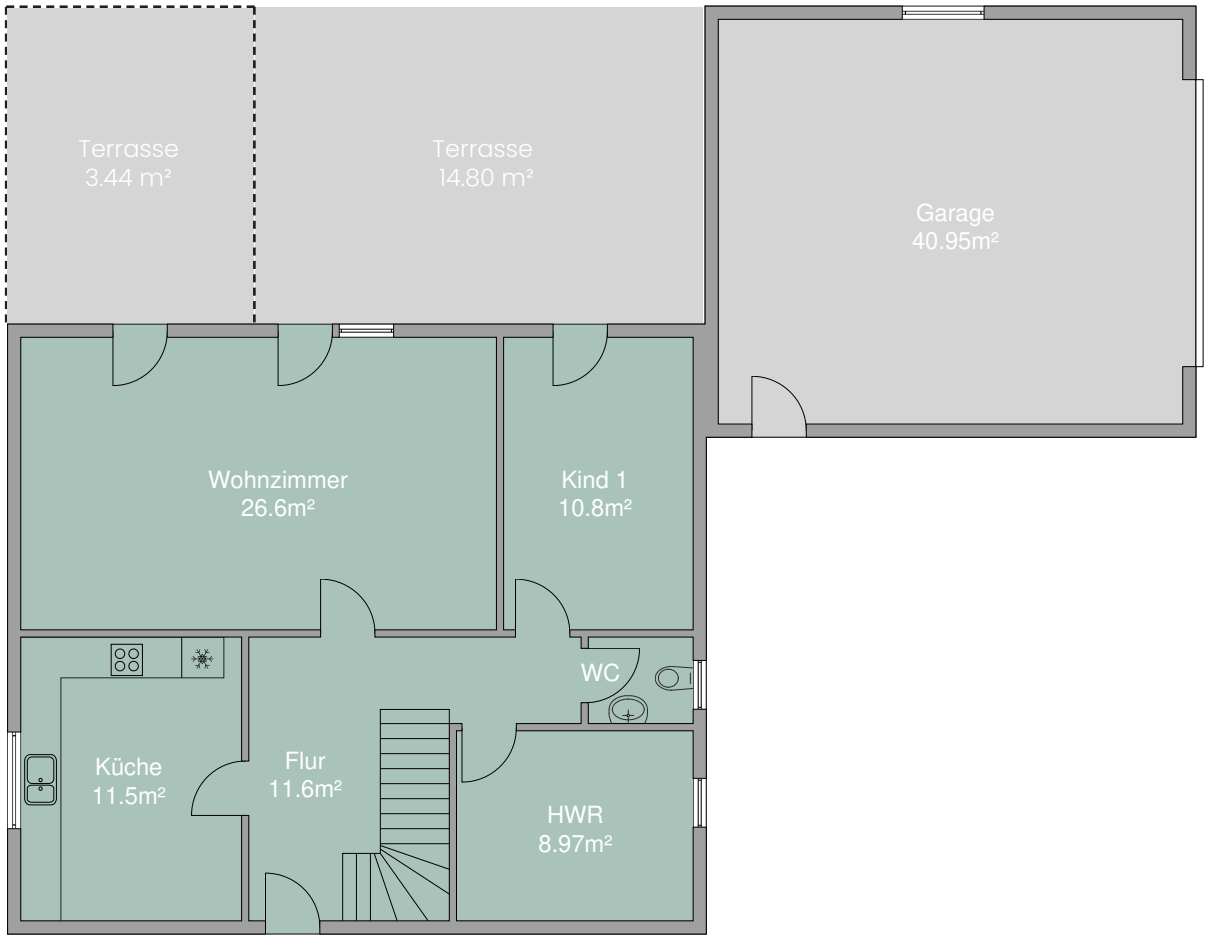
Albbruck-Albert – das charmante Dorf am Hochrhein!

Eingebettet in die malerische Landschaft des Hochrheins liegt das charmante Dorf Albbruck-Albert, das sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort besonders attraktiv für Pendler, die grenzüberschreitend arbeiten. Der Flughafen Zürich und der Flughafen Basel sind innerhalb von 40 bis 60 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten hervorragende Verkehrsanbindungen. Die naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die sich perfekt für Familien, Wanderfreunde und Naturliebhaber eignen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen sind in den benachbarten Ortschaften gut zu erreichen.

GRUNDRISSE

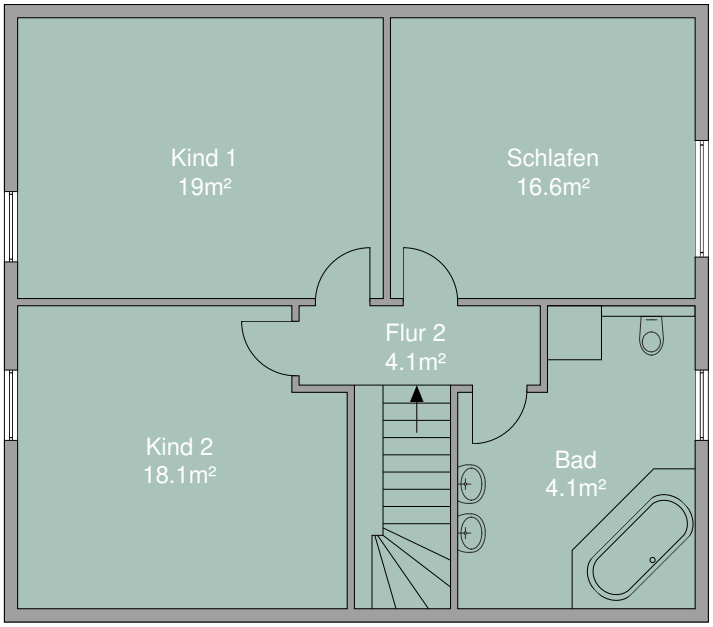
EG

CA. 88 M²



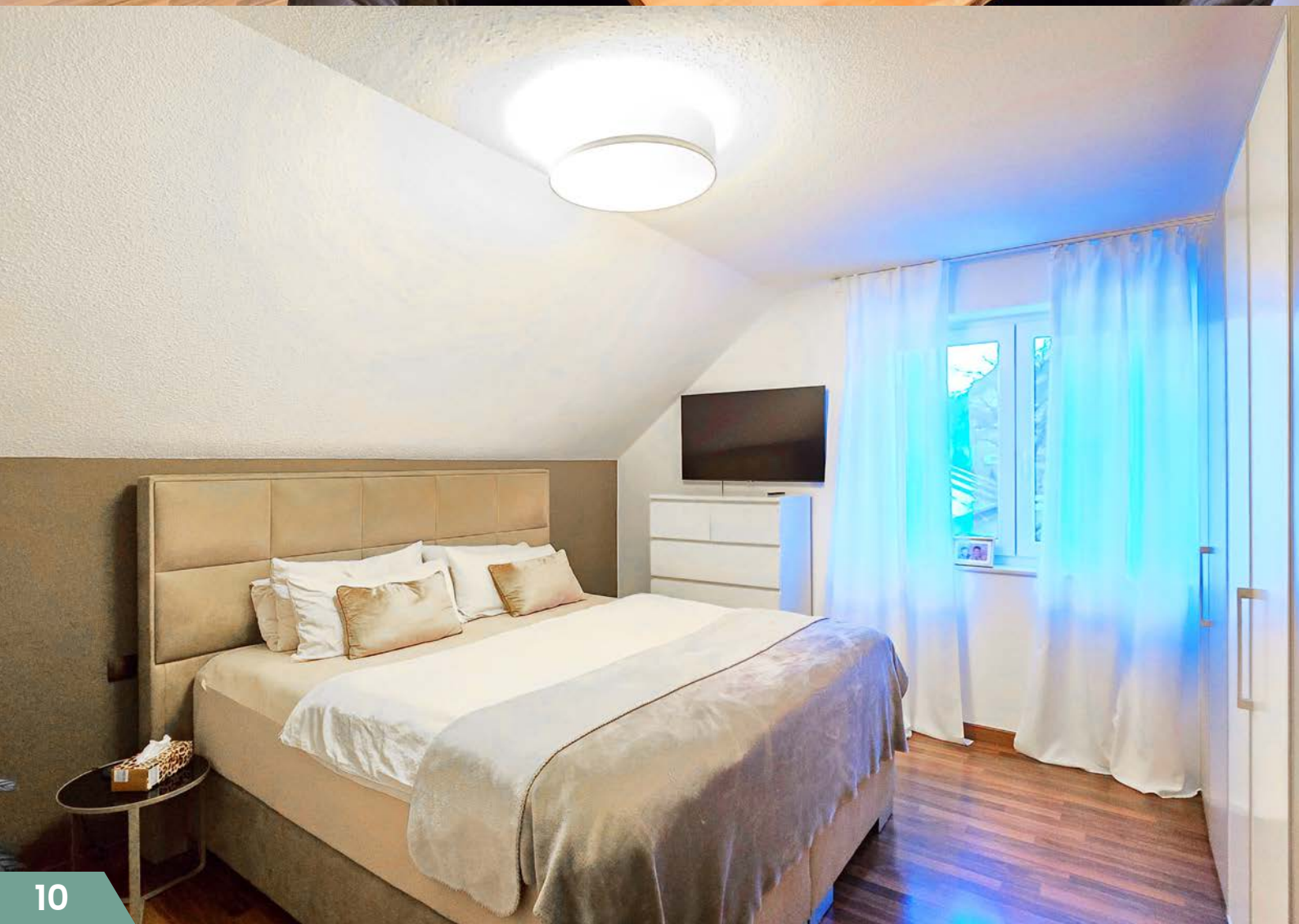
OG

CA. 63 M²



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

N°5
CHANEL



N°5
CHANEL

TOM FORD
OMBRÉ LEATHER

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

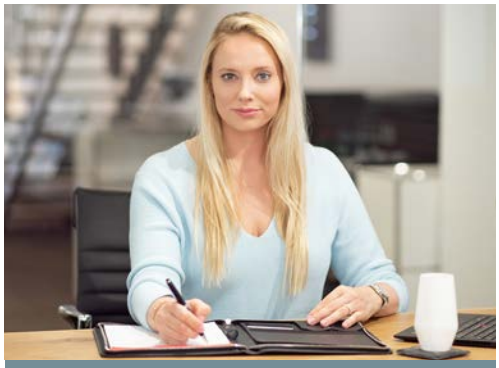
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

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.

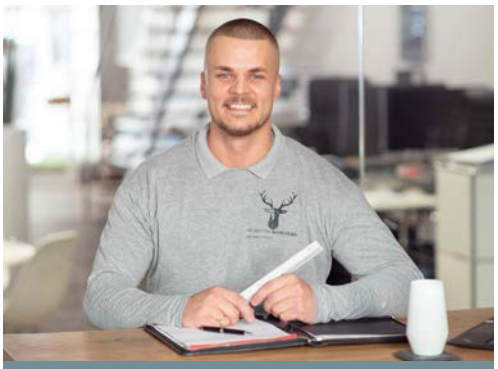
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

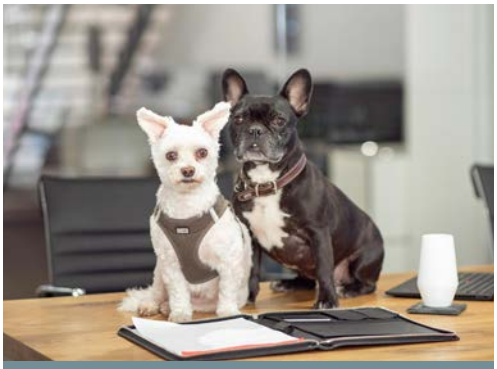
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

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