

3-Familienhaus zu verkaufen



Gepflegtes 3-Familienhaus
in beliebter Lage von Eggingen
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 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Großzügiges 3-Familienhaus mit einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Objekt vollständig vermietet; ideal für Kapitalanleger



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 3-Familienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Eggingen als beliebter Wohnort mit diversen Freizeitmöglichkeiten sowie Nähe zur Schweizer Grenze



Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in 50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes 3-Familienhaus aus dem Jahr 1994 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 514 m²**



Insgesamt 3 Wohneinheiten mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 260 m²**

- EG ca. 101 m²
- DG ca. 96 m²
- UG ca. 63 m²



Moderater Instandhaltungszustand im Bereich der Oberflächen vorhanden; Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen **aus 1994**; Dach wurde bereits gedämmt



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Doppelgarage** sowie **3 weitere PKW-Abstellmöglichkeiten** auf dem Hofplatz



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung; **IST-Miete = 18.100 € p.a.**; **SOLL-Miete = 28.000 € p.a.**



Kaufpreis: 545.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

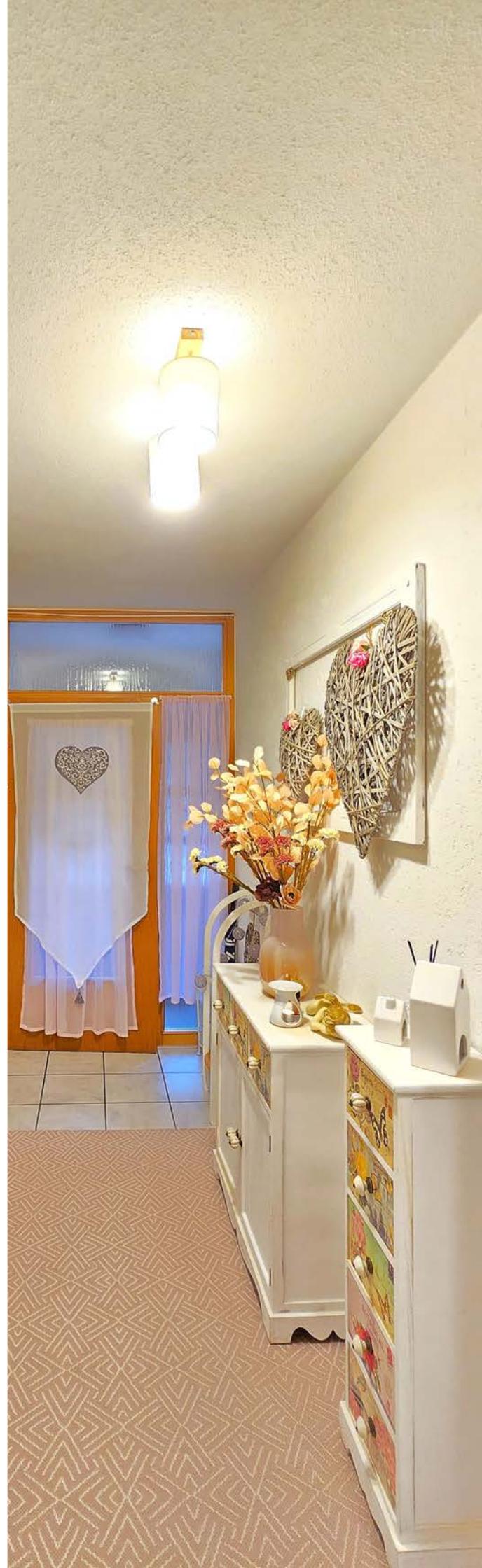
Gepflegtes 3-Familienhaus mit großem Grundstück in Eggingen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage von Eggingen und bietet dem neuen Eigentümer neben einem schönen Grundstück mit diversen Freizeitflächen eine perfekte Raumaufteilung auf 3 Etagen. Durch die geschickte Aufteilung eignet sich das 3-Familienhaus hervorragend für eine breite Nutzerschicht - ob Mehrgenerationenhaus oder die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims - hier ist vieles möglich. Die voll unterkellerte Immobilie wurde 1994 in Massivbauweise mit Poroton Mauersteinen errichtet. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, welches das Erdgeschoss und das Obergeschoss miteinander verbindet, die dritte Einheit im Gartengeschoss ist über eine eigene Eingangstür zugänglich. Aktuell ist das Gebäude vollständig vermietet, die Wohnung im Dachgeschoss wird Anfang 2025 frei und kann zur marktüblichen SOLL-Miete neu vermietet werden.

Die Einheit im Dachgeschoss erstreckt sich über 96 m² und ist auf 3,5 Zimmer verteilt. Vom zentralen Flur aus gelangt man in jede Räumlichkeit dieser Wohnung. Die Küche ist praktisch und direkt mit dem Esszimmer kombiniert und kann somit ideal mit diesem genutzt werden. Direkt nebenan befindet sich das großzügige Wohnzimmer, welches mit dem Zugang auf den wunderbaren Balkon ein besonderes Highlight darstellt. Im weiteren Teil der Wohnung finden sich 2 Schlafzimmer und das Badezimmer, welches in einem sehr gepflegten Zustand ist. Abgerundet wird das Flächenangebot von einer Galeriefläche, die über eine Treppe im Wohnzimmer erreichbar ist. Mit etwas Ausbau kann hier zusätzliche Wohnfläche errichtet werden.

Die Einheit im Erdgeschoss umfasst ca. 101 m² und verteilt sich ebenfalls auf 3,5 Zimmer. Die Raumaufteilung ist hierbei fast identisch mit der Wohnung im Dachgeschoss. Zusätzlich hat diese Wohnung einen eigenen Kellerzugang, der das Nutzflächenangebot unterstreicht.

Das Gartengeschoss umfasst 63 m², ist ebenfalls vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit 2 Zimmern, Bad und WC eignet sich diese Wohnung ideal für einen 2 Personen Haushalt und vervollständigt die Wohnflächen dieses Hauses.



OBJEKTBSCHREIBUNG

Technisch befindet sich das Objekt in einem moderaten Zustand. Das Heizkonzept basiert auf einer Ölzentralheizung aus dem Baujahr mit Radiatoren in der Wohnung. Ein Gasanschluss wurde bereits installiert für ein zukünftiges Heizkonzept. Die Fenster sind doppelt verglaste Holzfenster und das Dach wurde bereits gedämmt und ist in einem einwandfreien Zustand. Um das Nutzflächenangebot ideal abzurunden steht für jeden Bewohner ein Waschmaschinenanschluss im gemeinsamen Waschräum zur Verfügung, ein Geräteraum sorgt zudem für ausreichend Stauraum. Parkmöglichkeiten sind ausreichend gewährleistet durch eine PKW-Doppelgarage und 3 weitere Stellplätze.

Unser Fazit zu diesem Objekt: Eine sehr gepflegte Immobilie, ideal geeignet als Anlageobjekt oder selbst genutzte Immobilie mit Vermietung zur Refinanzierung des Investments. Nutzen Sie die Chance auf ein einmaliges Objekt in beliebter Lage von Eggingen.

LAGE BESCHREIBUNG

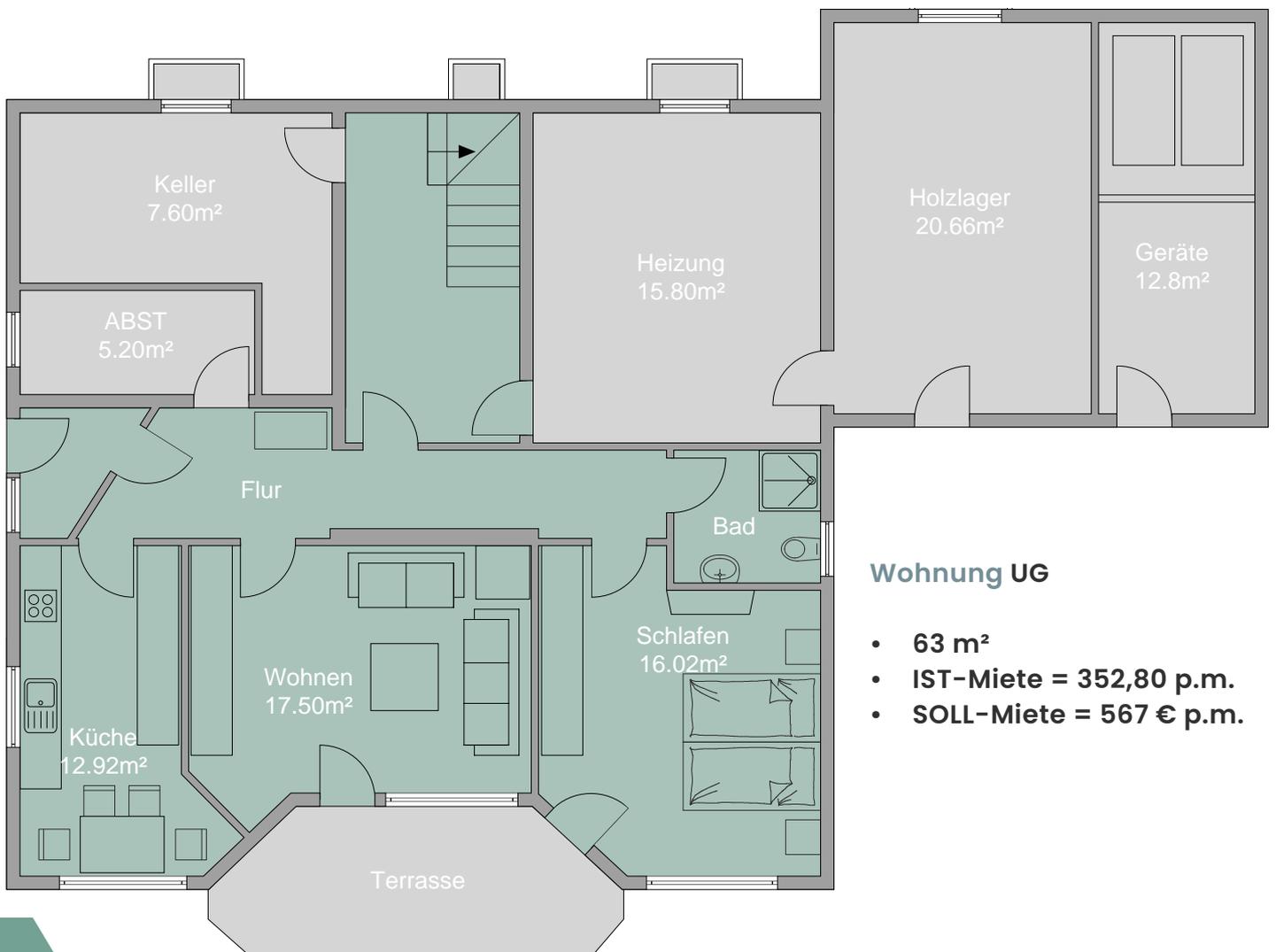
Eggingen – eine idyllische Gemeinde am Hochrhein!

Eggingen ist eine idyllische Gemeinde im südlichen Schwarzwald, unweit der Schweizer Grenze und etwa 15 Minuten von Waldshut-Tiengen entfernt. Die malerische Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln, die zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur einladen. Trotz der ruhigen Lage verfügt Eggingen über eine gute Verkehrsanbindung und bietet in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Hier genießen Sie die Kombination aus ländlicher Idylle und der Nähe zur Schweiz – ideal für Familien, Naturliebhaber und Pendler.



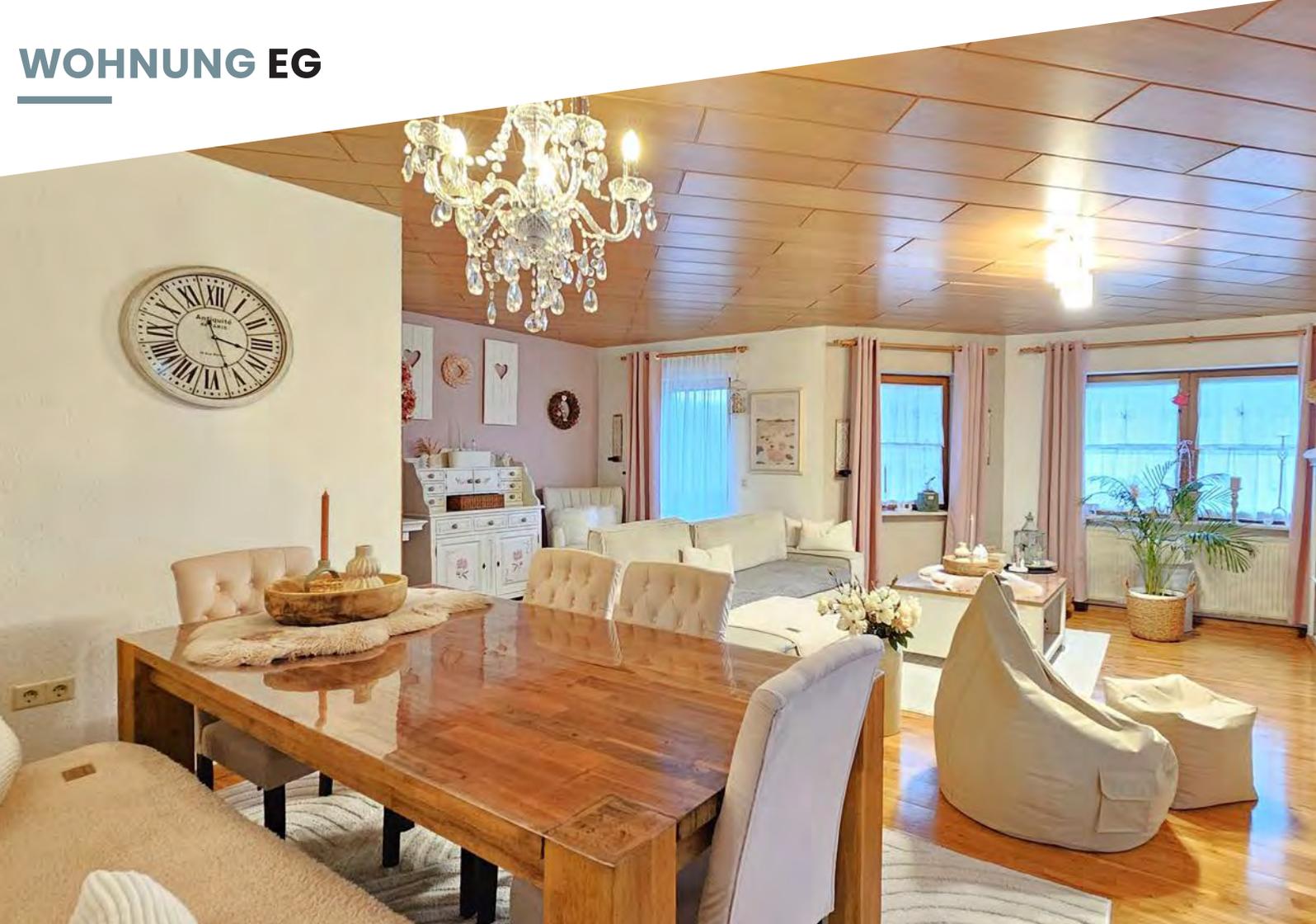




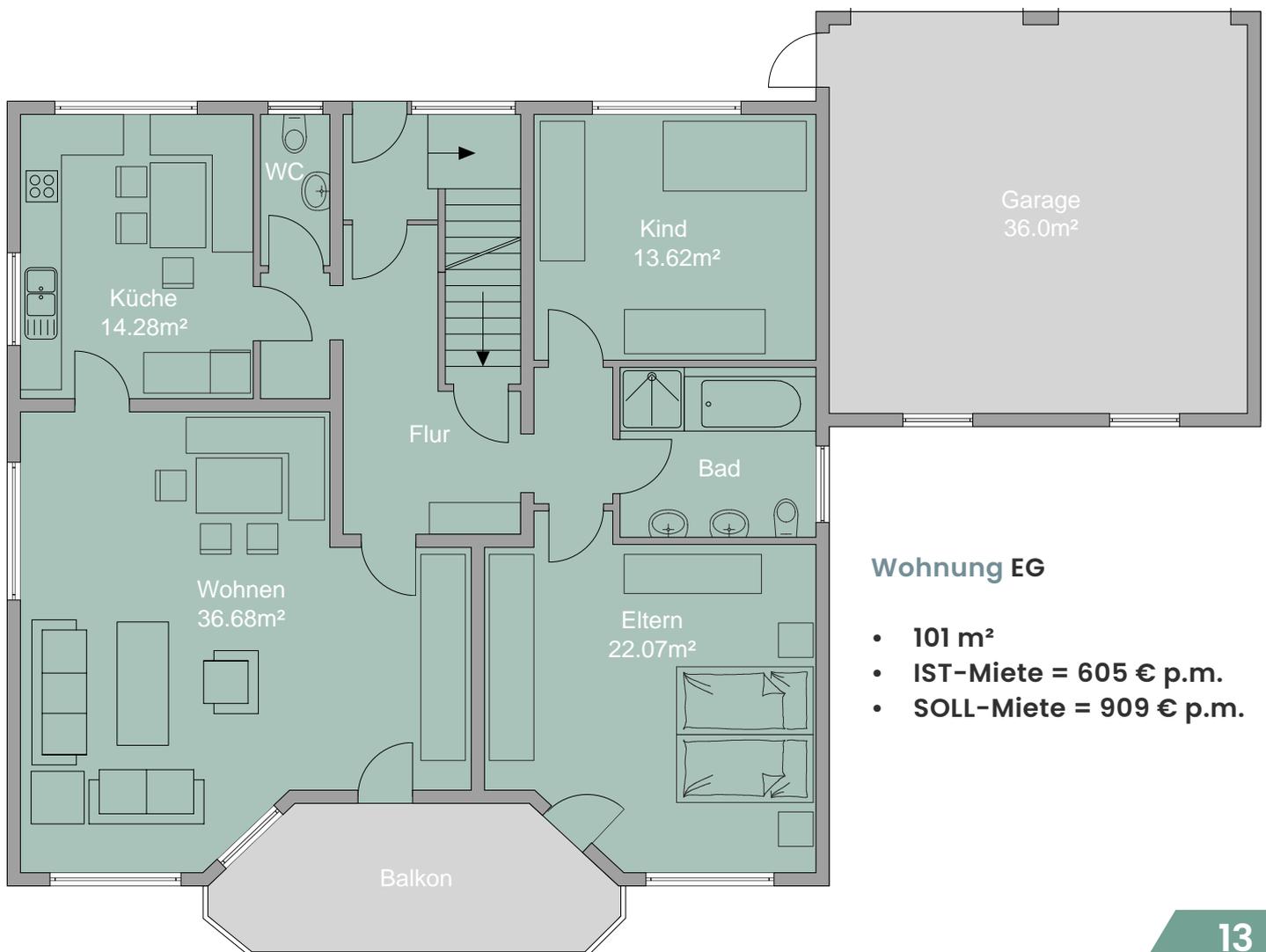


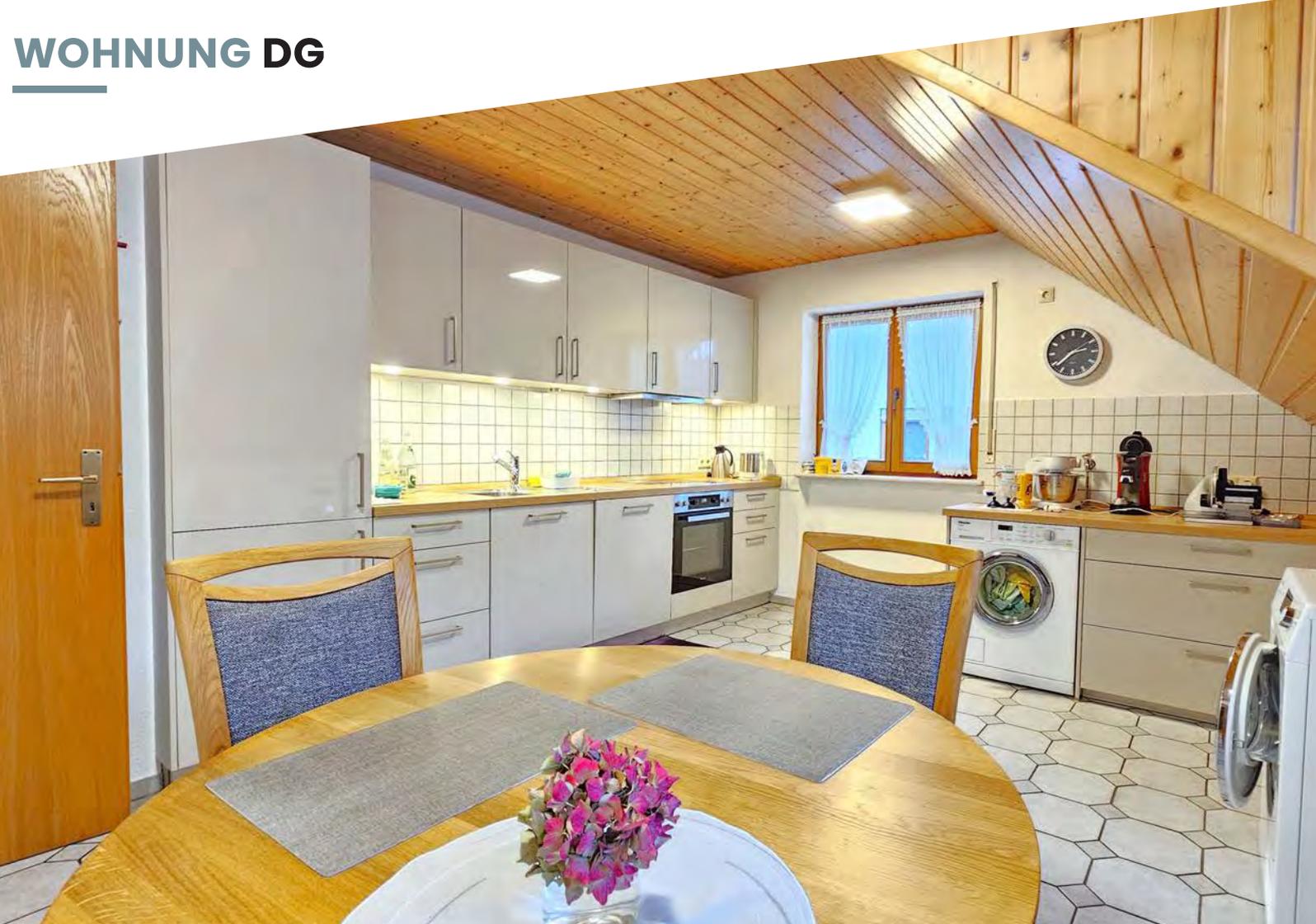
Wohnung UG

- 63 m²
- IST-Miete = 352,80 p.m.
- SOLL-Miete = 567 € p.m.

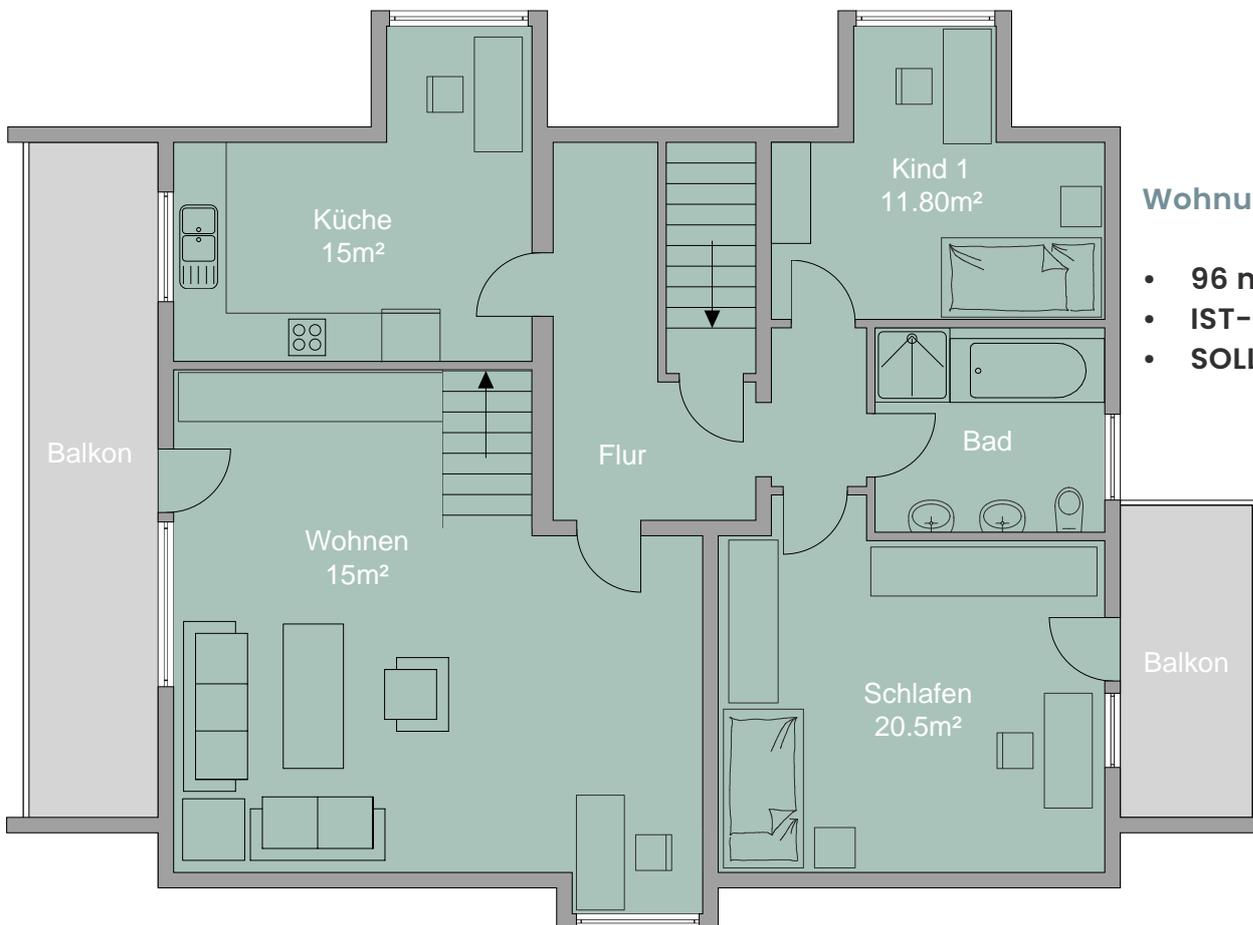












Wohnung DG

- 96 m²
- IST-Miete = 552 p.m.
- SOLL-Miete = 864 € p.m.







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.



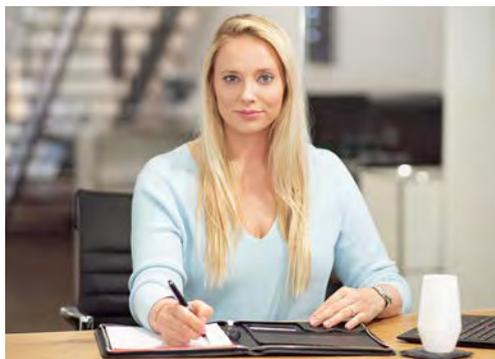
DAVIDE ROSATO

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



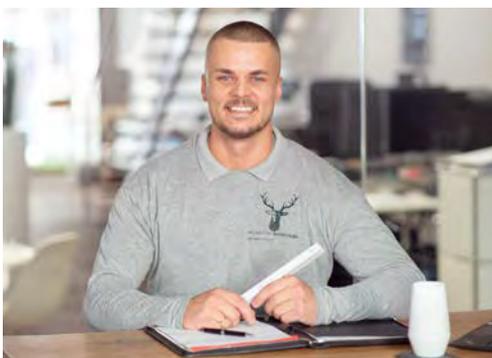
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



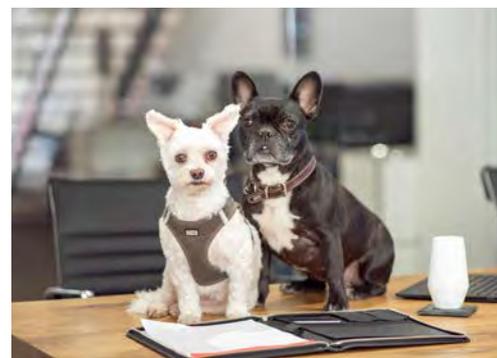
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

“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 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

