2 x EFH zu verkaufen

Einzigartiges Ensemble bestehend aus 2 traumhaften Schwarzwaldhäusern in Alleinlage von Klettgau - Bühl 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	6
Haus Kaiserweg 1	8 - 13
Haus Kaiserweg 2	14 - 19
Grundstück	20 - 21
Was wir Ihnen bieten	22 - 23
Über uns / AGBs	

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Stilvolles Ensemble in traumhafter Alleinlage mit privater Zufahrt
- Anlage eignet sich ideal für ein Mehrgenerationen Wohnen oder die Vermietung eines Ferienhauses neben dem eigengenutzten Wohnraum
- Hoher Freizeitwert durch schön angelegtes Gartengrundstück sowie tolle Terrassenflächen mit bester Aussicht und viel Privatsphäre
- Bei Einzelkäufen werden die Flurstücke entsprechend grundbuchlich geteilt
- Angrenzendes Waldgrundstück verläuft nahezu fließend mit dem Grundstück und bietet vor allem für Kinder vieles zu entdecken
- Beliebte Wohngegend von Bühl in familienfreundlicher Lage
- Flughafen Zürich ist in 25 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Zwei Einfamilienhäuser aus 2000 und 1965 inkl. angrenzendem Grünland sowohl als **Ensemble,** als auch **einzeln** zu verkaufen

Die vorhandenen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Haus Kaiserweg 1:	**260 m² Wohnfl.**
Haus Kaiserweg 2:	**125 m² Wohnfl.**
Anliegendes Grünland:	**2.250 m² Grundfl.**

Die Objekte wurden **regelmäßig Instandgehalten** und weisen keinen **Instandhaltungsstau auf;** Zuletzt **Kernsanierung** des Hauses **Kaiserweg 2 in 2024** erfolgt; Bau einer **PV-Anlage** auf Haus 1 in **2022** erfolgt; beide Immobilien verfügen über einen **Breitbandanschluss**

Eine **PKW-Doppelgarage** sowie **großzügige Hofplätze** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten; **Wallbox** in der Garage mit Anschluss an das **Netz** und an die **PV-Anlage** auf Haus 1

Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 2016** mit Radiatoren sowie **zentraler Warmwasser-aufbereitung;** Heizkonzept für **beide Gebäude** zuständig, **Abrechnung erfolgt getrennt**

Kaufpreise:
Haus Kaiserweg 1: 549.000 €
zzgl. Waldgrundstück für Kaiserweg 1
Haus Kaiserweg 2: 449.000 €
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Einzigartiges Immobilien-Ensemble bestehend aus 2 traumhaften Schwarzwaldhäusern in Alleinlage von Klettgau - Bühl

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft des Südschwarzwalds, umgeben von unberührter Natur, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Immobilien-Ensemble in privilegierter Alleinlage. Das harmonische Zusammenspiel zweier authentischer Schwarzwaldhäuser auf einem terrassenartig angelegten Grundstück mit altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen schafft ein Refugium der Ruhe und Lebensqualität – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

Über eine exklusive, private Zufahrt gelangen Sie direkt mit dem Auto bis zu den Hauseingängen – eine absolute Rarität in dieser Lage. Das rundum eingefriedete Grundstück vermittelt das Gefühl eines privaten Parks und lässt durch seine durchdachte Gliederung viel Raum zur Entfaltung. Kleine Wege, Natursteinmauern und Sitzplätze an sonnigen oder schattigen Orten machen das gesamte Areal zu einem Ort der Entschleunigung. Für Kinder ist dieses Anwesen ein wahres Paradies: Es bietet zahlreiche Spiel- und Erlebniszonen, fernab vom Straßenverkehr, in direkter Nachbarschaft zum Wald.

Die beiden Häuser wurden mit viel Liebe zum Detail erhalten und gepflegt. Dank ihrer durchdachten Anordnung auf dem Grundstück ermöglichen sie eine Vielzahl von Nutzungskonzepten. Ob Mehrgenerationenwohnen, Kombination von Wohnen und Arbeiten, Nutzung als Ferien- oder Gästehaus oder auch als getrennte Einheiten zur Vermietung – die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Auf Wunsch können die Häuser auch separat genutzt oder – je nach Konstellation – getrennt veräußert werden.

Technisch befindet sich das Anwesen in einem gepflegten Zustand: Beide Häuser werden über eine zentrale Ölzentralheizung aus dem Jahr 2016 beheizt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls zentral geregelt. Die haustechnischen Anlagen sind so konzipiert, dass sie getrennt abgerechnet werden können – optimal für eine wirtschaftlich saubere Trennung von Nutzungseinheiten.

Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Großzügigkeit des Grundstücks, das nicht nur Privatsphäre und Ruhe garantiert, sondern auch Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ob ein eigener Obstgarten, ein Naturteich, Spielbereiche für Kinder oder Rückzugsorte für Erwachsene – die Fläche lässt sich vielseitig nutzen. Die Ausrichtung des Geländes sorgt für ideale Lichtverhältnisse über den Tag hinweg und unterstützt die natürliche Schönheit des Ortes auf eindrucksvolle Weise. Wer einen Lebensraum sucht, der naturnahe Freiheit mit gehobenem Wohnkomfort verbindet, findet hier das ideale Zuhause.

Unser Fazit: Dieses Anwesen vereint naturnahes Wohnen mit außergewöhnlicher Privatsphäre und einem Höchstmaß an Gestaltungsfreiheit. Die Kombination aus Lage, Grundstück und Gebäudeensemble stellt in dieser Form eine echte Rarität dar – ideal für Familien, Ruhesuchende, Naturfreunde oder Investoren mit Weitblick.

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

LAGE
BESCHREIBUNG

Klettgau Bühl – das Tor zur Schweiz

Klettgau-Bühl ist ein bezauberndes Dorf in der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg. Gelegen inmitten einer idyllischen Landschaft aus Weinbergen, Wiesen und sanften Hügeln, bietet Bühl eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort besonders attraktiv für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in den umliegenden Ortsteilen und in der nahen Stadt Waldshut-Tiengen gut erreichbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und hohem Erholungswert ist Klettgau-Bühl ein idealer Wohnort für Familien und Naturliebhaber. Vor allem Pferdeliebhaber können durch das in der Nähe liegende Hofgut Albführen einige Reitsportangebote genießen.

HAUS KAISERWEG 1

- 260 m² Wohnfläche
- 5,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche/ Esszimmer, 1 Abstellraum
- 1 Terrasse und 1 Balkon sowie ein Freisitz hinter dem Haus am Hang
- Ansprechender Grundriss im traumhaften Landhausstil mit charmvollem Cheminée
- zzgl. dem Waldgrundstück
- **Kaufpreis: 549.000 €**
- **Makler Courtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.**

HAUSBESCHREIBUNG

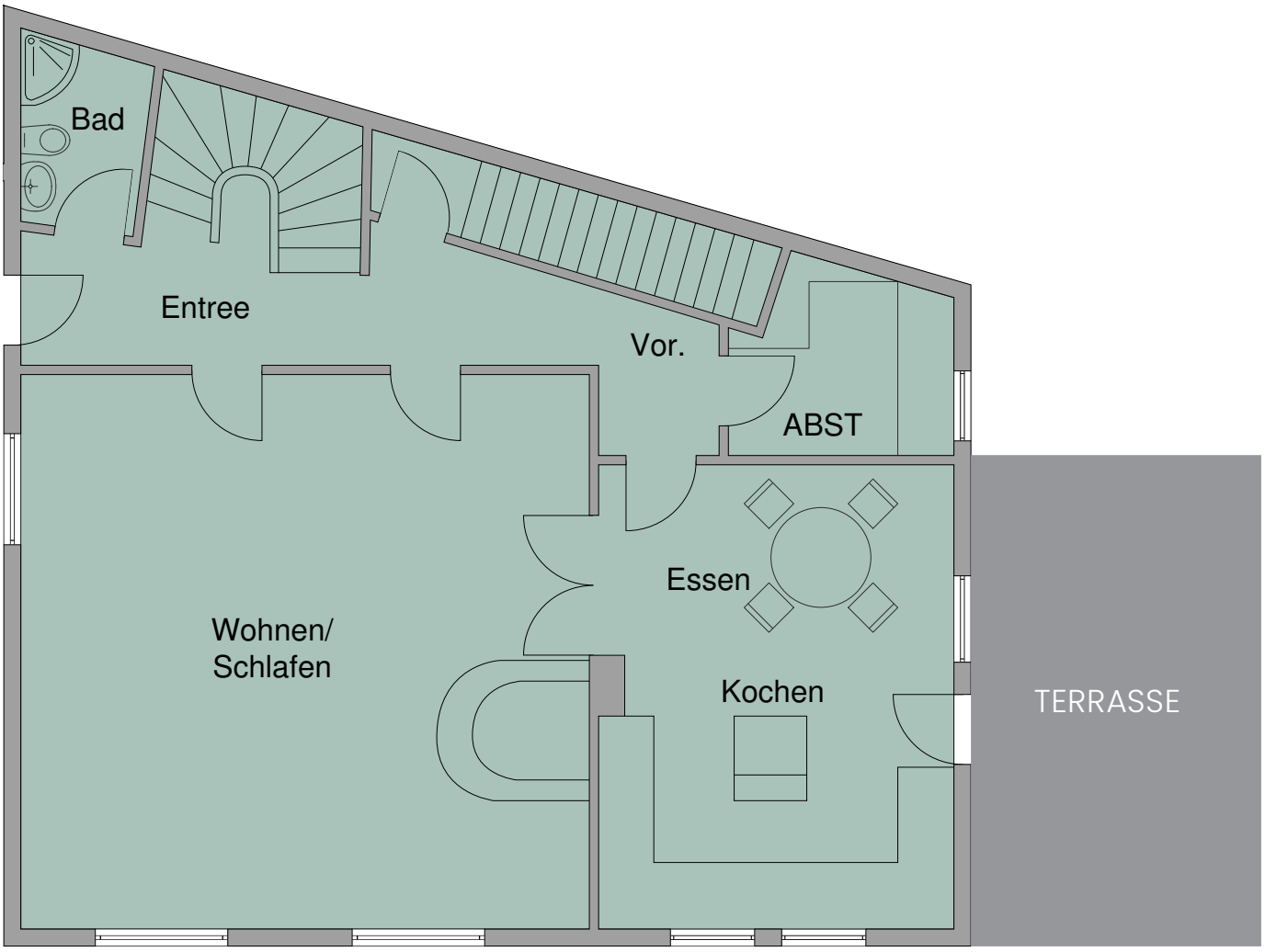
Der Kaiserweg 1 - traumhaftes Familienanwesen in Alleinlage

Das Haus „Kaiserweg 1“ ist das größere der beiden Immobilien und wurde 2000 in massiver Bauweise errichtet. Beim Eintreten in diese wunderbare Immobilie wird man gleich von einer zentralen Diele empfangen, die alle Räume im Erdgeschoss sowie das Treppenhaus miteinander verbindet. Die große, offene Küche dieses Hauses fügt sich im Landhausstil ideal in das Haus ein. Direkt mit dem Esszimmer verbunden, stellt die Küche somit einen zentralen Punkt des Familienlebens dar, was durch den direkten Zugang zur Terrasse nochmals unterstrichen wird. Das nebenliegende Wohnzimmer ist sehr großzügig gestaltet und beherbergt mit dem Cheminée und zusätzlichen Warmluftleitungen ein gemütliches Highlight zur Erwärmung der Räume. Die sehr großen Fensterflächen sorgen zusätzlich für viel Tageslichteinfall und ein ganz besonderes Ambiente. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene ein gepflegtes Gästebad sowie ein kleiner Abstellraum am Ende der Diele.

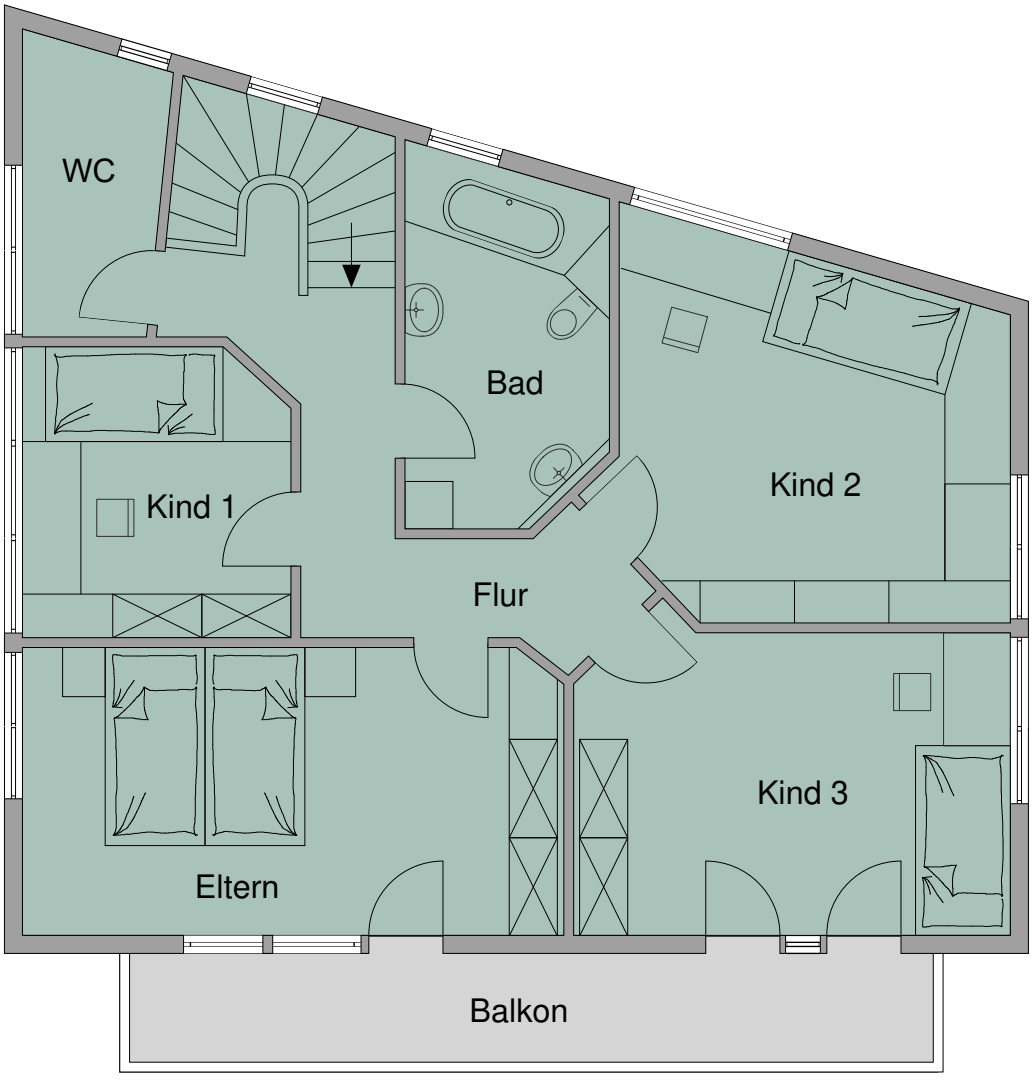
Das Obergeschoss der Immobilie erreicht man über eine geschwungene Treppe von der Diele aus. In diesem befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer sowie drei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Elternschlafzimmer sowie eines der Kinderzimmer überzeugen zusätzlich durch einen Balkon mit interessantem Weitblick. Das Hauptbadezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und ist in einem sehr gepflegten, stilvollen Zustand. Direkt gegenüber befindet sich ein weiteres Bad, welches die sanitären Anlagen dieses Hauses abrundet. Das Gebäude ist zudem unterkellert und bietet somit noch zusätzliche Abstellflächen.

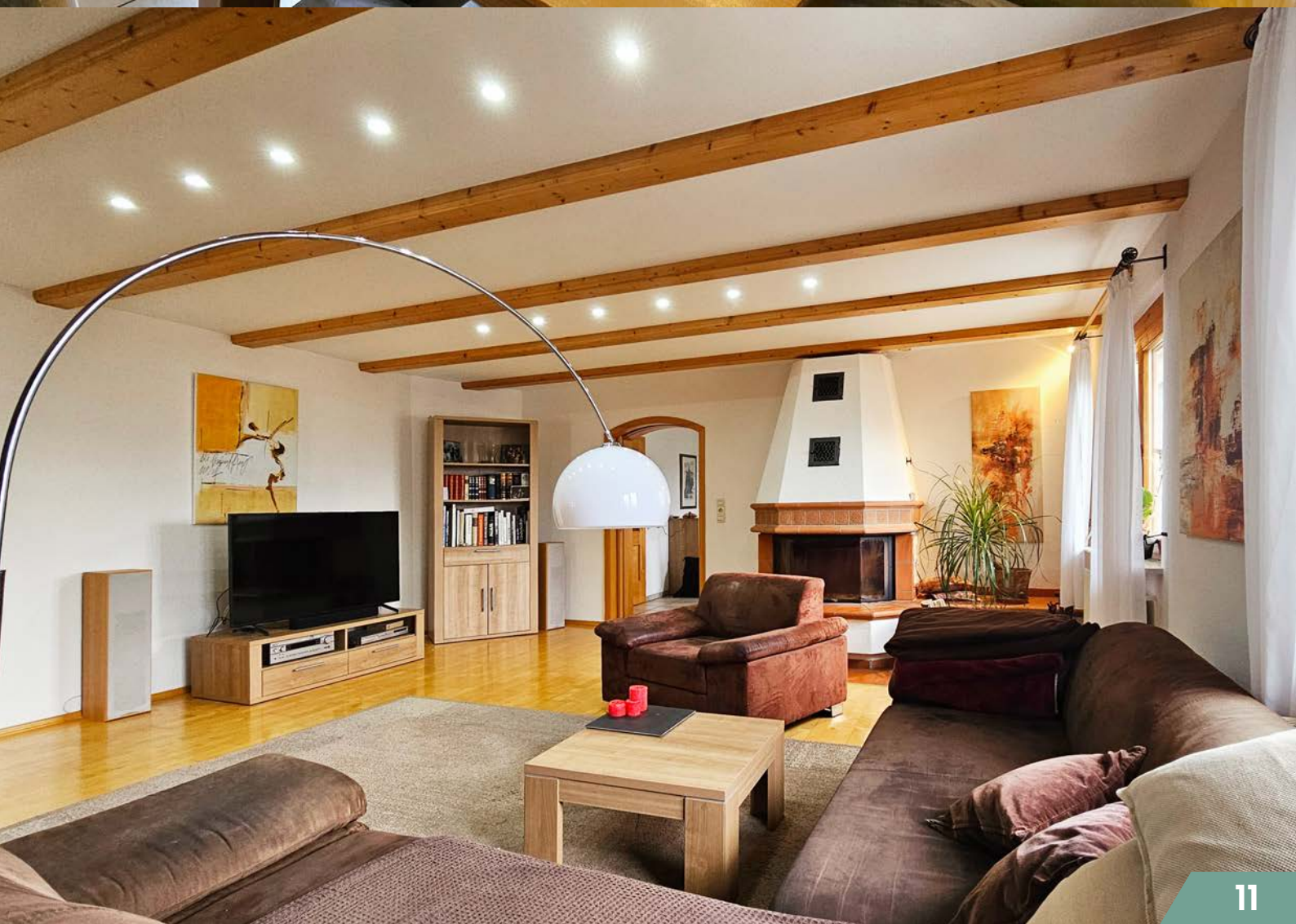
Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist neben den wunderbaren Wohnflächen der große Freisitz am Hang über dem Gebäude. Von diesem aus lässt sich gerade im Sommer eine sehr angenehme Zeit genießen. Dieses Gebäude ist auch einzeln erwerbbar; eine sachgemäße Teilung wird dann durchgeführt.

EG


Bad
Entree
Vor.
ABST
Essen
Wohnen/
Schlafen
Kochen
TERRASSE

OG


WC
Bad
Kind 1
Kind 2
Flur
Kind 3
Eltern
Balkon



HAUS KAISERWEG 2

- 125 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche mit Esszimmer, 1 Abstellraum
- 1 Terrasse und 1 Balkon
- Ansprechender moderner Grundriss; kernsaniertes Objekt
- **Kaufpreis: 449.000 €**
- **Makler Courtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.**

"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"

HAUSBESCHREIBUNG

Der Kaiserweg 2 - vermietete Unterstützung oder geschickte Ergänzung

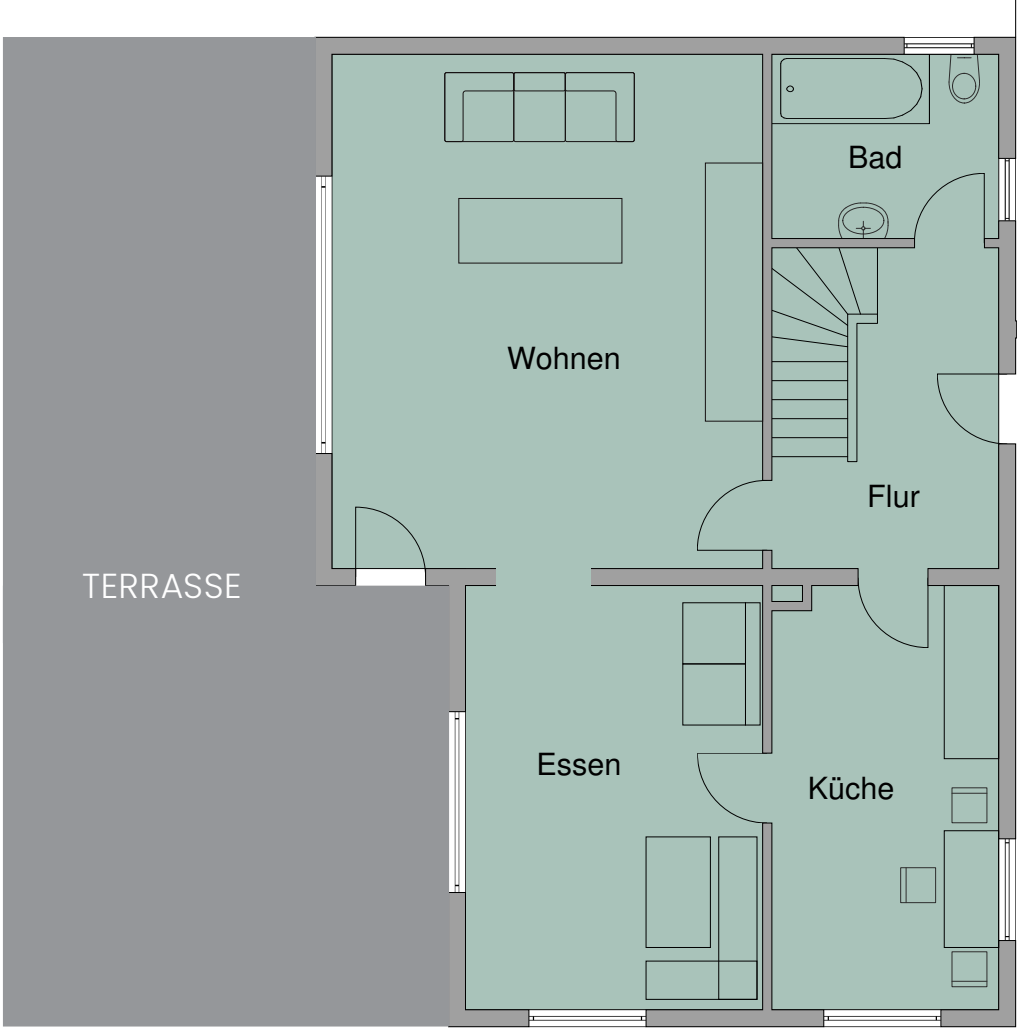
Das Haus „Kaiserweg 2“ ist das kleinere der beiden Immobilien und wurde ursprünglich 1965 in massiver Bauweise errichtet. Im Jahr 2024 wurde das Gebäude jedoch vollständig kernsaniert.

Direkt beim Betreten dieser Immobilie empfängt einen ein kleiner Flur mit offenem Treppenhaus, der alle Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet. Links befindet sich die Küche mit dem angrenzenden Esszimmer, das sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und über einen Anschluss für einen Schwedenofen verfügt. Das nebenliegende Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und sorgt durch große Fensterflächen für ein besonderes Wohngefühl. Ein Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene ein gepflegtes, und komplett neu errichtetes Badezimmer.

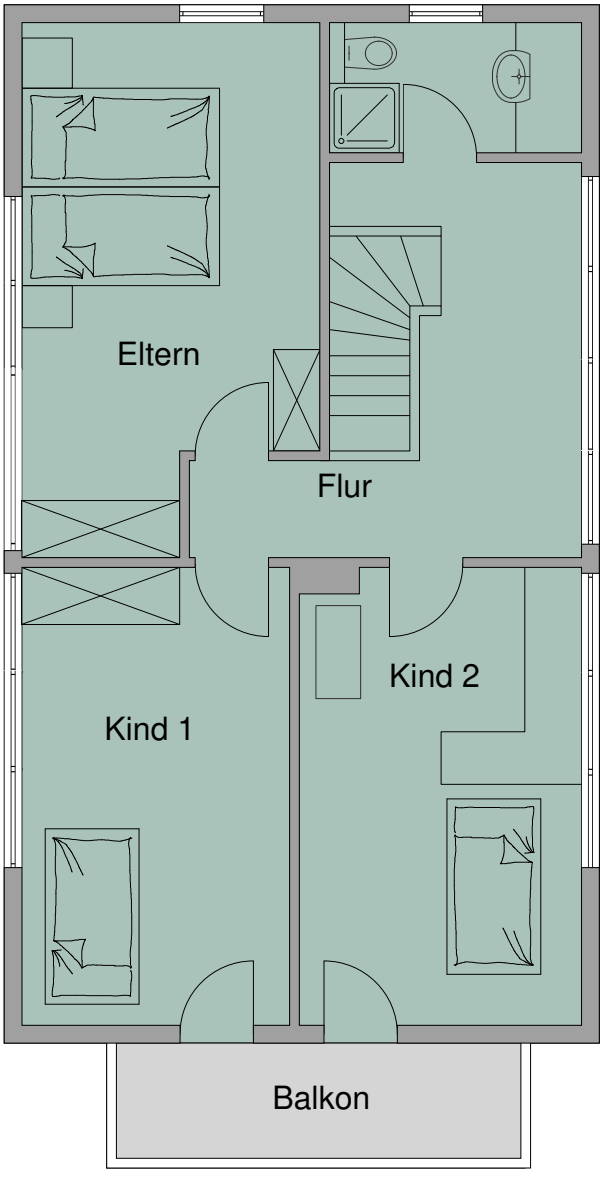
Das Obergeschoss der Immobilie erreicht man über eine stilvolle Treppe von der Diele aus. Hier befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Elternschlafzimmer sowie eines der Kinderzimmer überzeugen zusätzlich durch einen Balkon mit beruhigendem Weitblick. Ein weiteres Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und fügt sich stilistisch modern in das Gesamtbild des Hauses ein. Auch dieses Gebäude ist unterkellert und bietet somit angenehme Abstellmöglichkeiten. Zusätzlich steht eine kleine Waschküche direkt neben der Eingangstür zur Verfügung.

Genießen Sie die Vorzüge eines modern renovierten Hauses und nutzen Sie die Chancen, die zwei Baukörper auf einem Flurstück bieten. Auch dieses Gebäude ist einzeln erwerbbar; eine sachgemäße Teilung des Flurstücks wird dann durchgeführt.

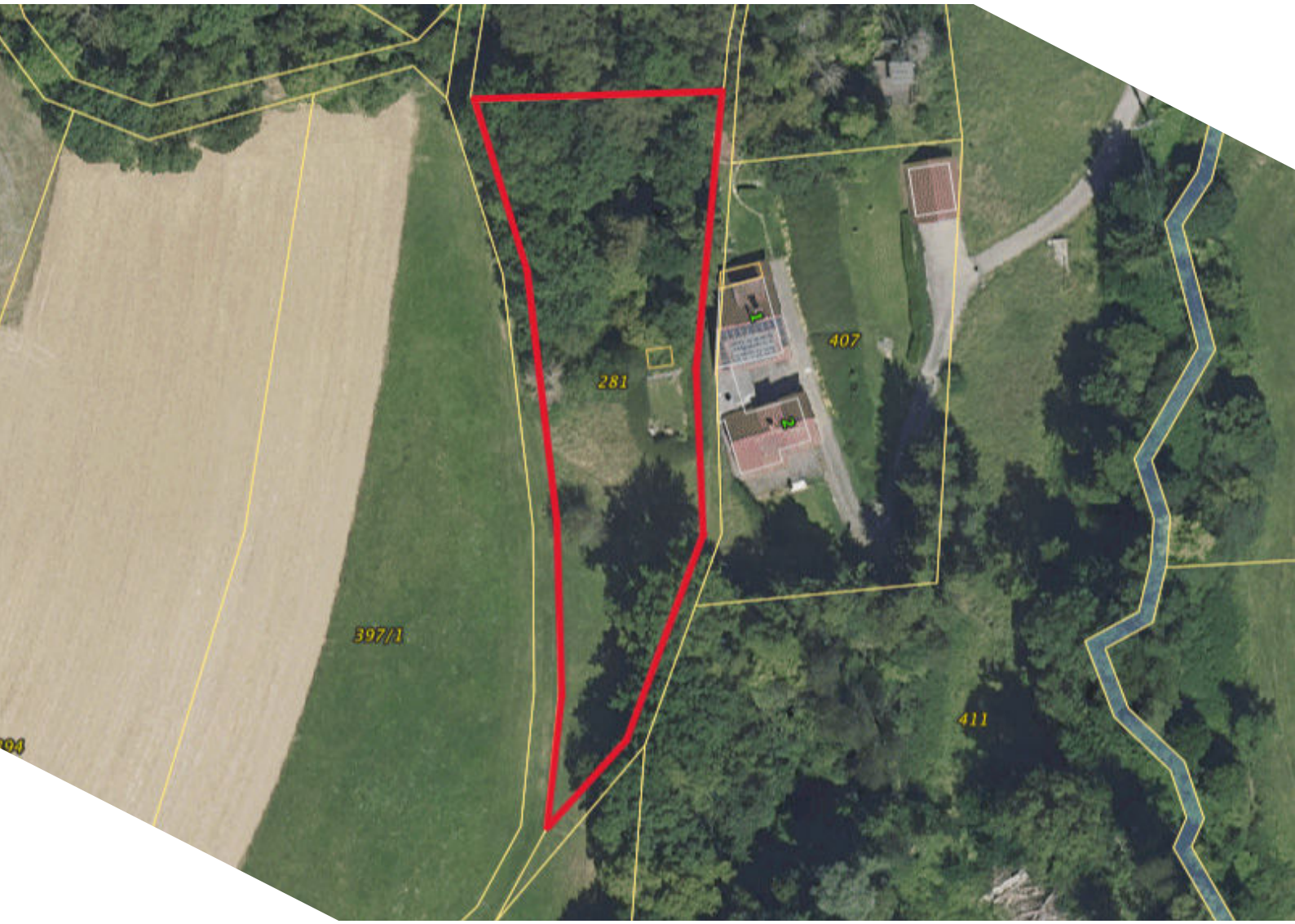
EG


Bad
Wohnen
Flur
TERRASSE
Essen
Küche

OG


Eltern
Flur
Kind 2
Kind 1
Balkon

FLURSTÜCK FLSTK. 281



- **2.259 m² Fläche**
- **Kaufpreis: bei Kaiserweg 1 im Preis mitinbegriffen**

"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"

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

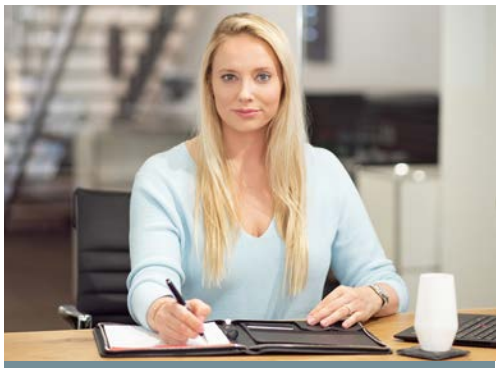
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

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.

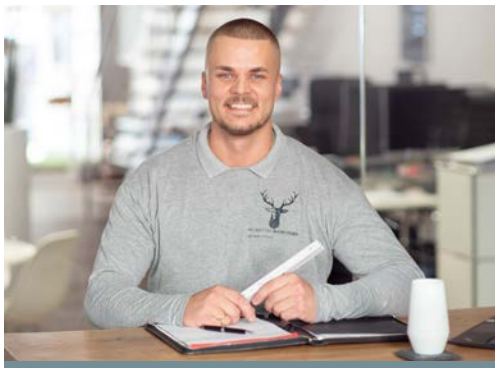
LEON KESSLER
VERMIETUNG & VERKAUF

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

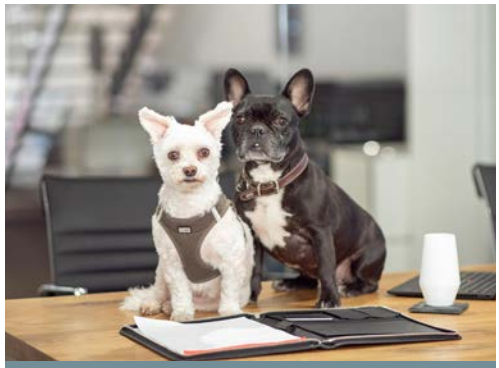
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

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