Einfamilienhaus zu verkaufen

Ruhig gelegenes Einfamilien-
haus mit Einliegerwohnung
in Albbruck-Schachen
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
Objekt- und Lagebeschreibung	6 - 7
Bilder	8 - 13
Grundriss	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19

HIGHLIGHTS

- Gepflegtes Haus für individuelle Nutzungsmöglichkeiten mit Einliegerwohnung
- Hoher Freizeitwert durch ein groß-zügiges Grundstück mit gepflegtem Garten und Gartenhaus
- Gut aufgeteilte Wohnfläche über 2 Stockwerke mit komfortabler Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl
- Der großzügige Hofplatz bietet gute Parkmöglichkeiten sowie ein geräumiger und praktischer Keller mit viel Nutzfläche inkl. Sauna
- Das Haus wurde kontinuierlich sorgfältig instandgehalten und regelmäßig gewartet, um seinen gepflegten Zustand zu erhalten
- Sehr freundliches Familienumfeld in einem ruhigen Wohngebiet in schöner Lage von Schachen
- Flughafen Zürich/Basel ist in ca. 45 Minuten erreichbar; Optimal für Grenzgänger

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Einfamilienhaus aus **1992** in Fertig-bauweise; vollständig massiv unterkellert mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 614 m²** inkl. **gepflegter Gartenanlage**

Wohnfläche von **ca. 183 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** inkl. einer **Einliegerwohnung**

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; ob als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung** zur **Refinanzierung**; hier ist vieles machbar

Zwei PKW-Garagen, sowie ein **großzügiger Hofplatz** mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten vorhanden

Haustechnik basiert auf einer **Pelletheizung** aus **2022**; **Schwedenofen** im Wohnbereich; **Sauna** von Klafs aus 2016; alle Zimmer sind mit **SAT-TV Anschluss** ausgestattet

Kaufpreis: **549.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Ruhig gelegens Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Albbruck-Schachen zu verkaufen.

Das im Jahr 1992 errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Bauweise sowie ein großzügiges, gepflegtes Grundstück von ca. 614 m² in ruhiger und gefragter Lage von Schachen. Mit einer Wohnfläche von ca. 183 m² bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen und punktet zusätzlich mit einer hellen, gut ausgestatteten Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung oder als separate Wohneinheit eignet. Der idyllische Garten lädt zum Entspannen ein und bietet viel Raum für Kreativität.

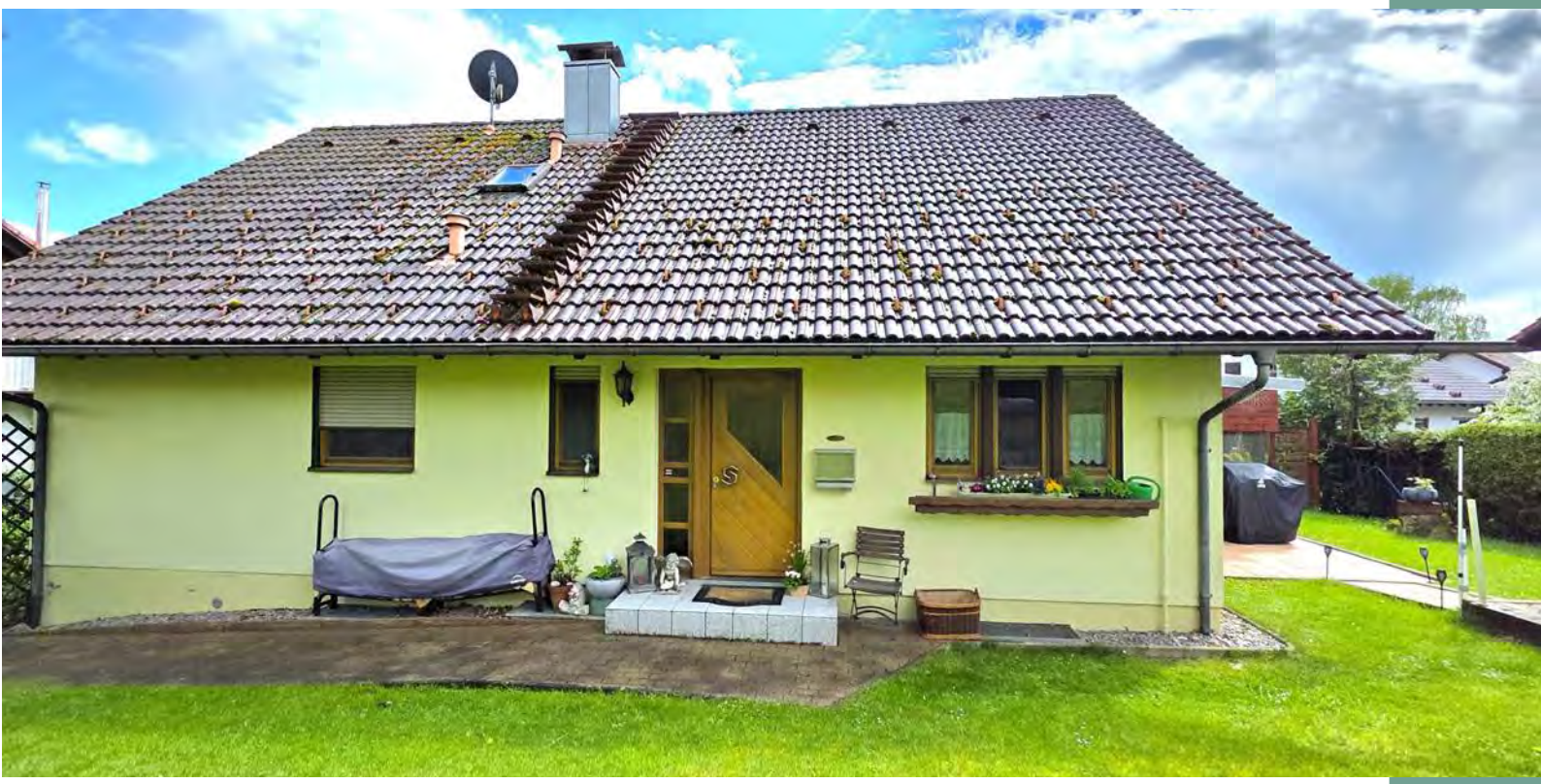
Die Immobilie wurde in Fertigbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Im Jahr 2022 erfolgte die Umstellung auf eine moderne Pellet-Heizung, die eine nachhaltige und kosteneffiziente Wärmeversorgung garantiert. Zudem wurde 2016 eine Sauna der Marke Klafs im Keller installiert, welche den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die doppelt verglasten Fenster aus dem Baujahr sorgen für gute Isolierung und ein angenehmes Wohnklima, während die größtenteils verlegten Parkettböden eine wohnliche Atmosphäre schaffen.

Das Dach der Immobilie ist mit Tonziegeln gedeckt und zusätzlich gedämmt, was den energetischen Standard weiter verbessert. Zwei PKW-Garagen sowie ein großzügig angelegter Hofplatz bieten ausreichend Parkmöglichkeiten und runden das Gesamtbild ab.

Besonders hervorzuheben ist die liebevoll gestaltete Grundstücksanlage welche vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet und neben den weitläufigen Grünflächen auch schön angelegte Beete, die das gesamte Jahr über für Farbakzente sorgen. Die gepflegte Rasenfläche lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während schattige Bereiche unter den Bäumen an heißen Sommertagen kühle Rückzugsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie die Natur genießen, ein Buch lesen oder einfach die Ruhe auf sich wirken lassen.

Die Außenflächen bieten zudem reichlich Raum für individuelle Gestaltungsideen: Ob ein gemütlicher Grillplatz, ein kleiner Gemüsegarten oder ein Spielbereich für Kinder – die Möglichkeiten sind vielfältig und laden zur persönlichen Entfaltung ein. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Schachen, die durch ihre ruhige Lage und dennoch gute Erreichbarkeit sämtlicher infrastruktureller Einrichtungen überzeugt. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, einem attraktiven Grundstück und der Einliegerwohnung macht diese Immobilie zu einer Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Zürich und Basel sind in rund 45 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar.

Unser Fazit:
Eine gute Gelegenheit in der ruhigen und naturnahen Lage von Albbruck-Schachen bietet sich hier, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt nicht nur durch seine großzügigen Wohnflächen und das weitläufige Grundstück, sondern auch durch die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, in dem mehrere Generationen unter einem Dach leben und dennoch ihre Privatsphäre genießen können, oder als eigengenutzte Immobilie mit der Möglichkeit zur Refinanzierung durch die separate Wohneinheit im Dachgeschoss – hier sind Ihnen viele Möglichkeiten offen. Die durchdachte Raumaufteilung erlaubt flexible Wohnkonzepte und schafft Raum für individuelle Lebensmodelle in einem Umfeld, das sowohl Ruhe als auch Naturnähe bietet.



LAGE
BESCHREIBUNG

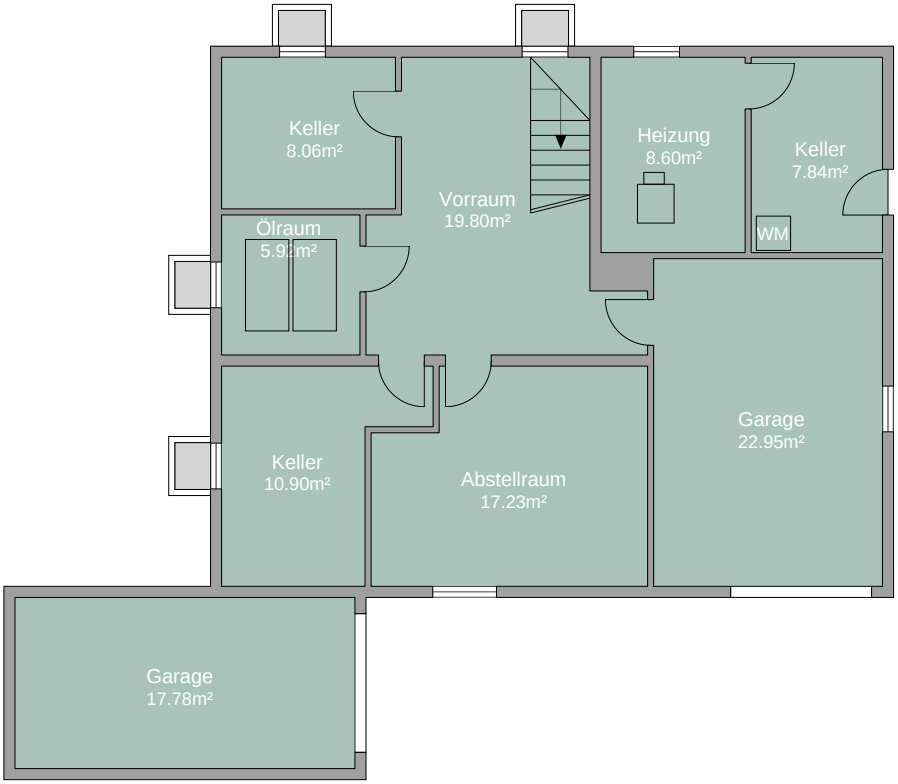
Albbruck - Die Aufstrebende Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Albbruck mit seinen knapp 7.400 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in dem schönen Ortsteil Schachen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Albbruck ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Das geplante Krankenhaus, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albbruck vor allem für Familien höchst attraktiv.

GRUNDRISSE

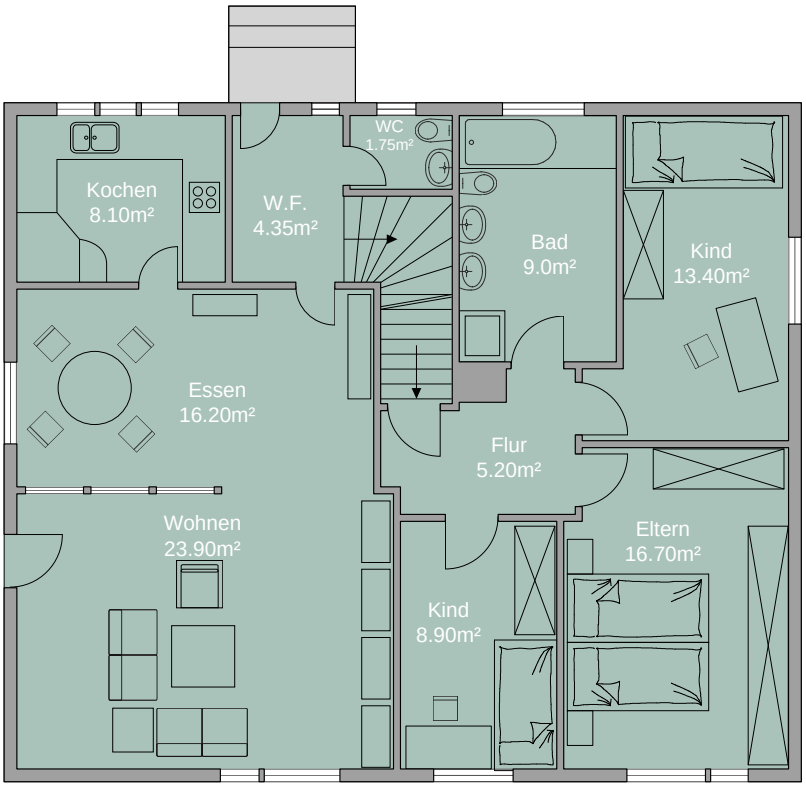
UG

CA. 119 M²



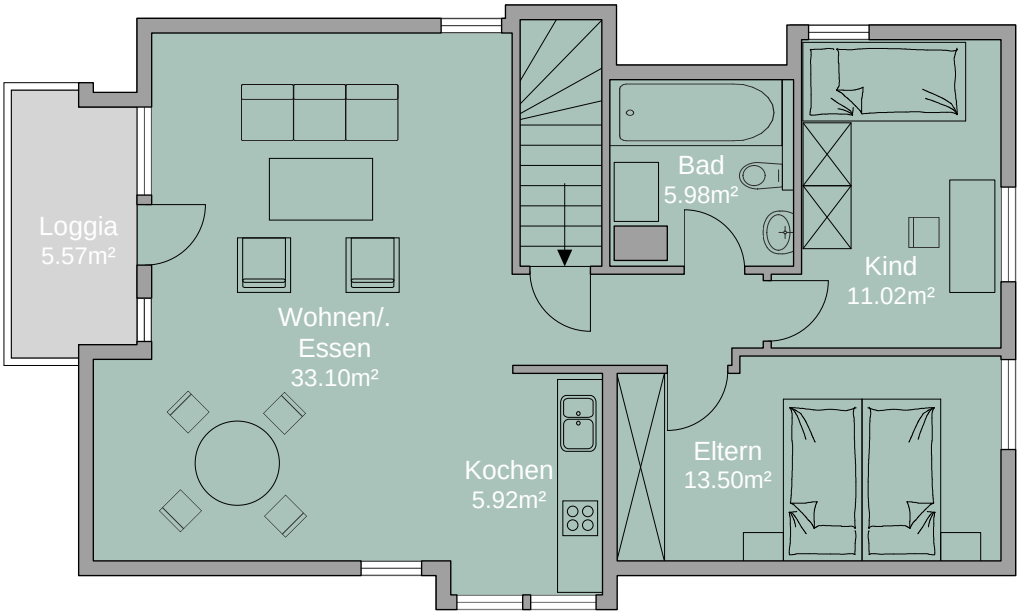
EG

CA. 108M²



DG

CA. 75 M²



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

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

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.**

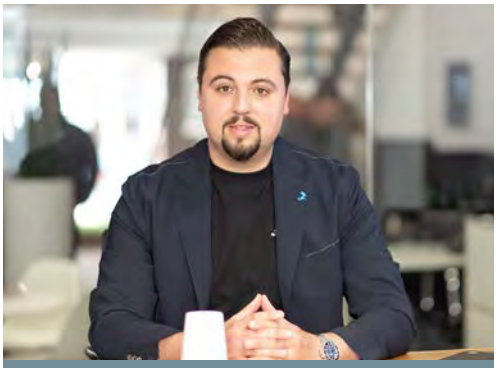
Bauherrenberatung

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

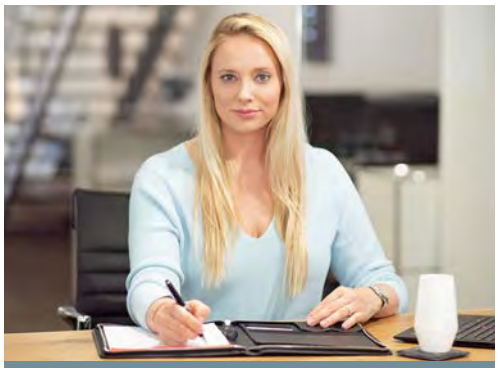
UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



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.

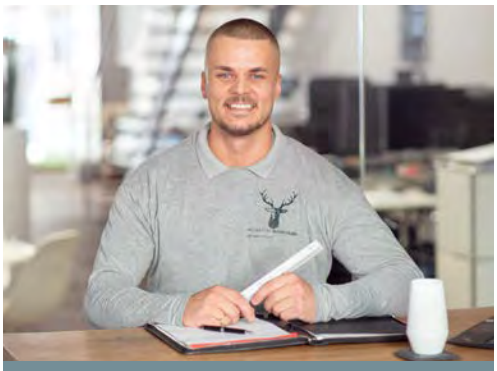
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

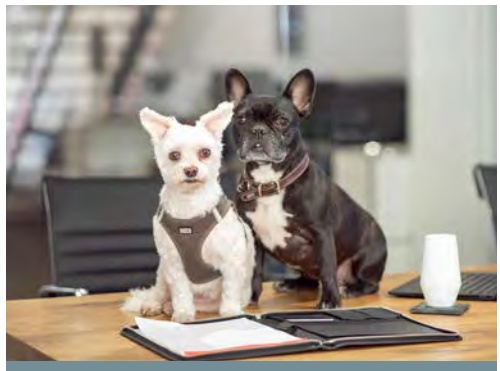
MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

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 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