Einfamilienhaus zu verkaufen

Schönes Einfamilienhaus mit separatem Ökonomieanteil in zentraler Lage von Grießen 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

- Gut gelegenes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit schönem Grundstück und Ökonomieanteil
- Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 3 Ebenen
- Objekt wurde 2014 umgehend kernsaniert; kleiner Pool auf der Hinterseite des Grundstücks
- Separater Ökonomieanteil bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung oder Erweiterung des Objekts
- Durchdachter Grundriss und gute Parkplatzsituation durch PKW-Stellplätze und Hofplatz
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Lage von Grießen
- Flughafen Zürich ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten erreichbar; sehr gut für Grenzgänger geeignet

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Schönes **Einfamilienhaus** ursprünglich aus **1896 in Massivbauweise**; umfassend **kernsaniert** in **2014** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 383 m²** inkl. diversen Freizeitflächen und Ökonomieanteil

Gesamtwohnfläche von **ca. 297 m²** verteilt auf **3 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung

Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Radiatoren**; **Stückholzofen** zur Unterstützung im **EG** vorhanden; **zweifach verglaste PVC-Fenstern** verbaut; **2014 umfassende Kernsanierung**; alle Zu- und Abwasserleitungen neu; Elektrounter- und Hauptverteilung erneuert; Datenverkablung neu inkl. Glasfaser

PKW-Stellplätze mit **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten; inkl. kleinem **Pool** auf der Rückseite des Grundstücks

Ideal für Familien dank optimaler Raumaufteilung und großzügiger Freizeitflächen, sowie auch für eine teilweise **Vermietung** als **Ferienobjekt** geeignet

Kaufpreis: **399.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Schönes Einfamilienhaus mit separatem Ökonomieanteil in zentraler Lage von Grießen zu verkaufen.

Dieses charmante Einfamilienhaus in zentraler Lage von Grießen verbindet historische Bausubstanz mit moderner Technik und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, kreative Köpfe oder als Ferienimmobilie. Ursprünglich im Jahr 1896 in massiver Bruchsteinbauweise errichtet, wurde das Objekt 2014 umfassend kernsaniert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Die Sanierung umfasste unter anderem die vollständige Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen in Kunststoff, eine neue Elektrohaupt- und Unterverteilung mit FI-Schutz in allen Bereichen sowie die Verlegung einer Datenverkabelung inklusive Glasfaseranschluss – ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen und Arbeiten. Auch das Dachgeschoss wurde im Zuge der Sanierung ausgebaut und von innen gedämmt. Die bestehenden doppelt verglasten PVC-Fenster sorgen in Verbindung mit der Gaszentralheizung und zusätzlichen Radiatoren für ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen Stückholzofen im Erdgeschoss, der zusätzlich für Behaglichkeit sorgt.

Die insgesamt ca. 297 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen mit einer offenen Grundrissgestaltung, die ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumgefühl schafft. Die massive Bauweise mit sichtbaren, handwerklich gefertigten Holzfachwerkverbindungen verleiht dem Gebäude nicht nur Stabilität, sondern auch einen besonderen architektonischen Charme.

Das Grundstück umfasst ca. 383 m² und bietet neben PKW-Stellplätzen auf dem Hof eine gute Parkplatzsituation sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das schön angelegte Grundstück mit separatem Ökonomieanteil und einem kleinen Pool im rückwärtigen Bereich, der – trotz vorhandenem Instandhaltungsstau – eine funktionale und attraktive Ergänzung darstellt.

Wegen des derzeitigen Leerstands besteht im Bereich der Oberflächen sowie bei den Außenanlagen ein gewisser Instandhaltungsbedarf. Die Bausubstanz des Objekts ist jedoch als sehr gut zu bewerten, was die Immobilie zu einer lohnenswerten Investition mit langfristigem Entwicklungspotenzial macht.

Die Kombination aus historischem Charakter, hochwertiger Sanierung und großzügigem Raumangebot macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Anlage – dieses Haus vereint solide Bausubstanz mit Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte.

Unser Fazit: Insgesamt bietet dieses kernsanierte Objekt eine gelungene Kombination aus historischem Flair, moderner Technik und vielfältigem Nutzungspotenzial – ideal für Menschen, die das Besondere suchen und Raum für individuelle Gestaltung schätzen.

LAGE
BESCHREIBUNG

Grießen - Historischer Ortsteil im Herzen des Klettgaus

Grießen ist ein traditionsreicher Ortsteil der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hochrheins. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende, die Wert auf Lebensqualität und landschaftliche Schönheit legen. Der Ort überzeugt durch seinen historischen Ortskern mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und einem gewachsenen Ortsbild mit ländlichem Charme. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht Grießen besonders attraktiv für Berufspendler, die das ruhige Dorfleben mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten. Gleichzeitig eröffnen sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Wanderer, Radfahrer und Naturfreunde in der umliegenden Region. Grießen verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung in den Nachbargemeinden – ideal für Familien, Pendler und alle, die ein Leben im Grünen suchen.

"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

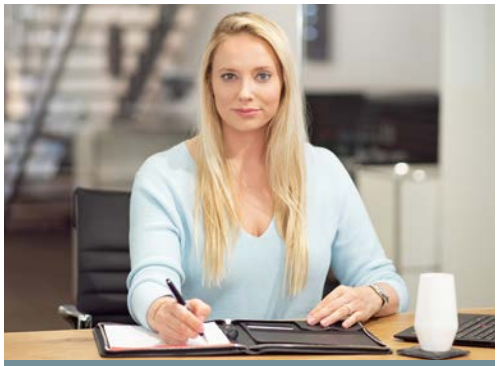
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

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.

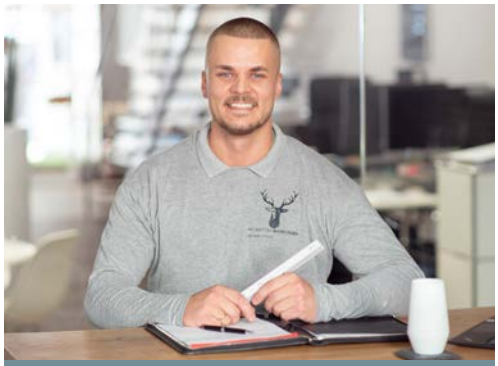
LEON KESSLER
IMMOBILIENWIRT DIA

DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

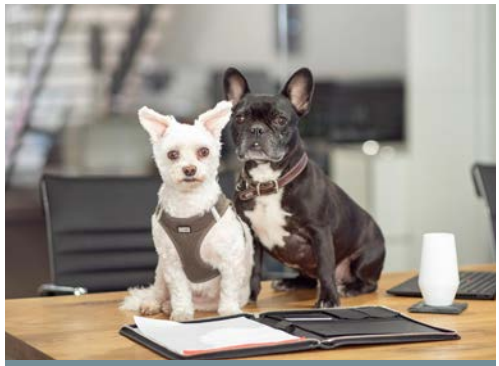
MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

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