

Doppelhaushälfte zu verkaufen



Sympathische Doppelhaus-  
hälfte mit Alpenblick in  
ruhiger Lage von Ricken-  
bach zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objektbeschreibung

---

6 - 7

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 17

---

Was wir Ihnen bieten

---

20 - 21

Über uns / AGB's

---

22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Attraktive Doppelhaushälfte im Schwarzwaldstil aus 1981; familienfreundliche Lage direkt im Ortsteil Altenschwand



Gut aufgeteilte Wohnfläche über 2 Stockwerke mit zusätzlichen Nutzflächen im Kellerbereich; schönes Gartengrundstück direkt am Objekt



Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch ein Carport und einen Stellplatz gegeben



Große und offene Wohnflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl; die großen Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in allen Wohnbereichen



Ideal für Familien zur Eigennutzung mit mehreren Kindern; sehr freundliche und ruhige Wohngegend in Rickenbach



Einziger Ausblick sowohl in die Natur als auch ein Panorama Alpenblick; diverse, traumhafte Außenbereiche (Terrassen, Garten)



Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 25 Minuten erreichbar

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Doppelhaushälfte** aus dem Jahr 1981;  
ca. **513 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche



Gesamtwohnfläche von **ca. 137 m<sup>2</sup>**  
verteilt auf **2 Stockwerke**; **Nutzflächen im Kellerbereich** mit **ca. 28 m<sup>2</sup>**



**Gepflegtes** Objekt welches **2021 kernsaniert**  
wurde; schöner **Garten** mit **Terrasse** vorhanden;  
moderater Instandhaltungszustand im Bereich der  
Oberflächen, Elektrik (FI-Schalter) und Fenster



**Gute Parkplatzsituation** durch  
einen **Carport** und einen **Stellplatz**;  
**umlaufende Galerien** vorhanden auf  
allen Ebenen, erreichbar durch Türen  
in allen Wohnräumen



**Haustechnik** basierend auf einem **DACHS aus 2014** ausgeführt mit  
**Radiatoren**; Fenster sind alle **2-fach verglaste Holzfenster**; **Einbauchküche**  
mit Geräten vorhanden; **Bad** mit Dusche, Wanne und WC; **Gäste-WC** mit  
Dusche; **Kamin** im Wohnzimmer und **Kachelofen** im Essbereich vorhanden



**Kaufpreis: 429.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Symphatische Doppelhaushälfte mit Alpenblick in ruhiger Lage von Rickenbach zu verkaufen.**

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1981 überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage in Rickenbach, den traumhaften Panorama-Alpenblick und ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Mit einer durchdachten Grundrissgestaltung und großzügigen Fensterflächen, die für viel Licht in allen Wohnbereichen sorgen, bietet die Immobilie ein behagliches Wohnambiente inmitten einer familienfreundlichen Umgebung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Stockwerke und wird ergänzt durch ca. 28 m<sup>2</sup> an praktischer Nutzfläche im Kellerbereich. Die Raumaufteilung bietet nicht nur ein angenehmes Maß an Wohnkomfort, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung – sei es für Familien mit mehreren Kindern oder Paare mit Platzbedarf und Wunsch nach Rückzugsmöglichkeiten. Der Schwarzwaldstil des Hauses unterstreicht den ländlich-edlen Charakter des Objekts und fügt sich harmonisch in das naturnahe Umfeld ein.

Besonders hervorzuheben ist der offene Wohnbereich im Erdgeschoss, der dank seiner großzügigen Fensterflächen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen schafft. Die angrenzende Terrasse mit Blick in den liebevoll gepflegten Garten lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein – eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Naturerlebnis. Auch für Hobbygärtner oder Familien mit Kindern bieten sich hier attraktive Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight stellen die verschiedenen Außenbereiche dar: eine großzügige Terrasse, ein schön angelegter Garten sowie der freie Blick in die Natur und bis hin zu den Alpen schaffen eine besondere Lebensqualität. Auch die Parkplatzsituation ist durch einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus äußerst komfortabel gelöst.

Das Objekt wurde zuletzt 2021 kernsaniert und seither stetig instandgehalten. Die Haustechnik basiert auf einem DACHS-System aus dem Jahr 2014 mit Radiatoren zur Beheizung. Fenster sind durchgehend als 2-fach verglaste Holzfenster ausgeführt, die dem Gesamtbild des Hauses einen stimmigen Charakter verleihen. Ein Kamin im Wohnzimmer und ein Kachelofen im Essbereich sorgen an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre. Die Einbauküche mit Geräten sowie zwei Bäder – eines mit Wanne und Dusche, ein weiteres als Gäste-WC mit Dusche – ergänzen das stimmige Gesamtpaket.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause für Eigennutzer mit Anspruch an Lage, Ausblick und Wohnqualität. Ein altersbedingt moderater Instandhaltungsstau betrifft primär die Oberflächen sowie einige technische Details wie Elektrik (fehlender FI-Schutz) und Fenster. Dennoch besticht das Haus durch eine ausgezeichnete Grundsubstanz, einen gepflegten Zustand und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.



**Unser Fazit:** Ein attraktives Zuhause in ruhiger Lage mit solider Bausubstanz und herrlichem Alpenblick – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf naturnahes Wohnen und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten legen. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, ausbaufähigem Potenzial und reizvoller Umgebung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer mit Weitblick.



## LAGE BESCHREIBUNG

### **Rickenbach – ein lebenswerter Ort mit idealer Lage im Südschwarzwald!**

Rickenbach zählt zu den beliebten Wohnorten im Südschwarzwald und überzeugt durch seine reizvolle, naturnahe Lage sowie eine sehr gute, alltagstaugliche Infrastruktur mit vielfältigen Vorzügen. Die Gemeinde bietet eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busverbindungen in Richtung Bad Säckingen und Waldshut sowie guter Erreichbarkeit der Schweizer Grenze für Berufspendler. Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der näheren Umgebung gibt es Kindergärten, eine Grundschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Banken und Apotheken. Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Gesundheitseinrichtungen zuverlässig gewährleistet. Zahlreiche Freizeitangebote, Gastronomiebetriebe und die landschaftlich schöne Umgebung bieten eine hohe Lebensqualität und machen Rickenbach besonders attraktiv für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende.

















# 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 Instandhaltungstaus 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.



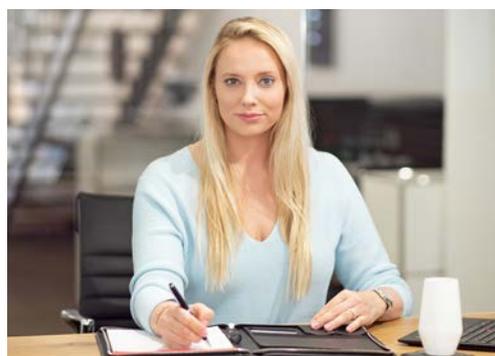
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



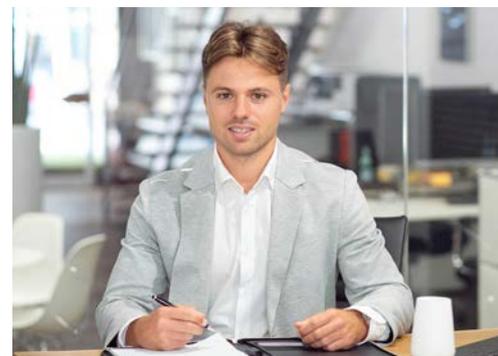
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



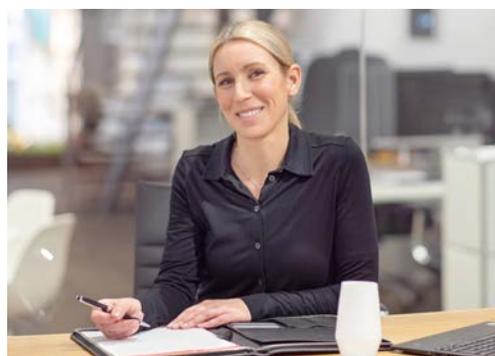
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



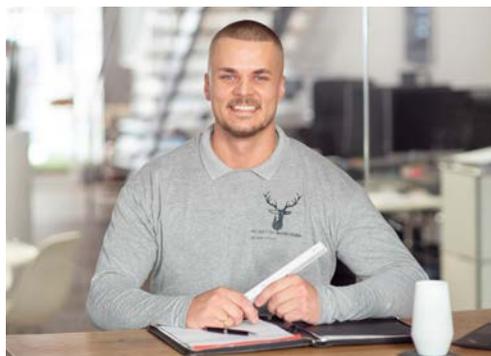
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



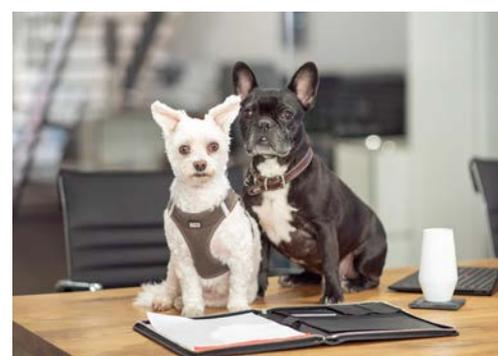
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

