

Doppelhaushälfte zu vermieten



Moderne Doppelhaushälfte
in ruhiger Lage von
Indlekofen zu vermieten



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
Bilder	8 – 9
Grundriss	10 – 11
Was wir Ihnen bieten	12–13
Über uns / AGB's	14–15



HIGHLIGHTS



Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Indlekofen



Praktischer Grundriss und angenehme Raumaufteilung sorgen für helle Räumlichkeiten



Ideale Parkplatzsituation durch einen großen Hofplatz



Ruhige Gegend am Ortsrand sorgen für angenehmes Wohngefühl



Modernste Ausstattung sorgen für grenzenlosen Komfort, Anmietung auch möbliert möglich



Das Objekt ist voll funktionsfähig und in einem sehr guten Zustand



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 60 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Komfortable Doppelhaushälfte mit moderner Ausstattung in **massiver** Bauweise aus dem Jahre **2023**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 115 m²** verteilt auf **3 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC, 2 Schlafzimmer



Haustechnik basierend auf einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe** ausgeführt mit einer Fußbodenheizung; Fenster sind **3-fach verglaste Kunststofffenster**



Strom- und Müllgebühren sowie Telekommunikationsgebühren sind vom Mieter zu tragen; Mietkaution in Höhe von **3 Monatsmieten** wird bei Anmietung fällig



Gute Parkplatzsituation dank **großem Hofplatz** direkt vor dem Haus



Mietpreis: 1.100 €
zzgl. 200 € Nebenkosten
Courtage: Provisionsfrei

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Indlekofen zu vermieten

Diese moderne Haushälfte erstreckt sich über 115 m² und wurde erst 2023 in hochwertiger KFW 40 Bauweise erbaut.

Schon beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein kleiner Flur mit offenem Treppenhaus, der alle Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet. Am Ende der Diele befindet sich die großzügige Wohnküche mit moderner Ausstattung. Der Wohnbereich ist offen und hell gestaltet und sorgt dank großer Fensterflächen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt und einen wunderbaren Blick über die im Tal liegenden Wälder gewährt. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein modernes Gäste-WC, welches die privaten Flächen angenehm vor Gästen bewahrt und zusätzlich sanitäre Anlagen auf dieser Ebene bietet.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine stilvolle Treppe von der Diele aus. Hier befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein weiteres Badezimmer ergänzt diese Etage und fügt sich mit seiner modernen Gestaltung harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.

Parkplätze sind genügend gewährleistet durch den großzügigen Hofplatz direkt vor dem Objekt und ermöglichen ein unkompliziertes Abstellen von mehreren PKW.

Technisch ist das Gebäude in einem einwandfreien Zustand. Die Haustechnik basiert auf einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in den Flächen. Eine zusätzliche Lüftungsanlage rundet die Technik des Gebäudes entsprechend ab. Die Fenster basieren auf 3-fach verglasten Kunststofffenstern und sorgen somit für ausgezeichnete Dämmwerte was Geräusch oder Temperatur angeht. Das Gebäude selbst wurde in moderner massiver KFW 40 Bauweise errichtet und lässt keine Wünsche an ein modernes Wohnen offen.

Unser Fazit: Die zur Vermietung stehende Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Indlekofen bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und attraktiver Lage. Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare oder Selbstständige, die Anspruch an ein modernes Wohnen haben. Die Nähe zur Schweizer Grenze und die gute Anbindung in alle Richtungen machen die Immobilie besonders interessant für Grenzgänger und Berufspendler.



Indlekofen – grünes Wohnen in naturnaher Lage

Der idyllische Ortsteil Indlekofen gehört zur Stadt Waldshut-Tiengen und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Südschwarzwalds. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Ruhe und einem harmonischen Dorfbild, das besonders Menschen anspricht, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und Erholung im Alltag legen. Trotz der ruhigen Lage sind die Innenstadt von Waldshut, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die gute Anbindung über die B34 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist Indlekofen verkehrstechnisch günstig gelegen – ideal für Berufspendler, die die Nähe zur Schweizer Grenze oder den Zugang zu den größeren Städten der Region schätzen. Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung sowie die landschaftlich reizvolle Lage machen Indlekofen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.



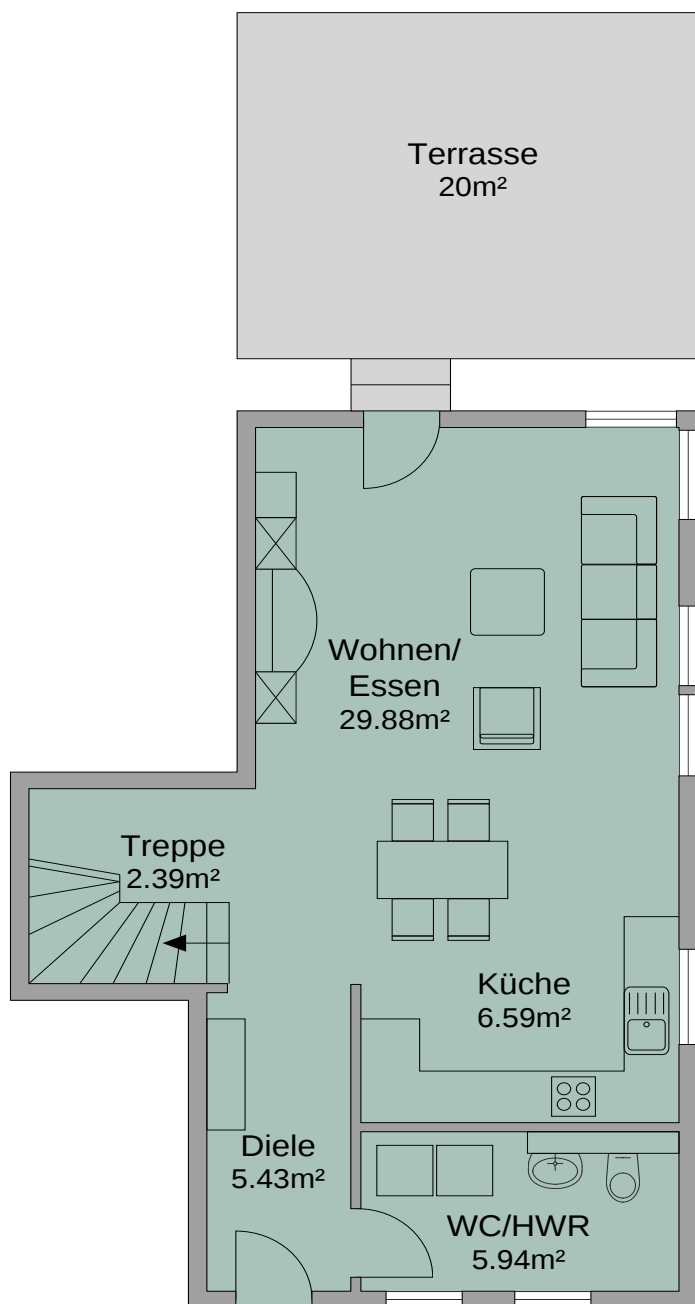
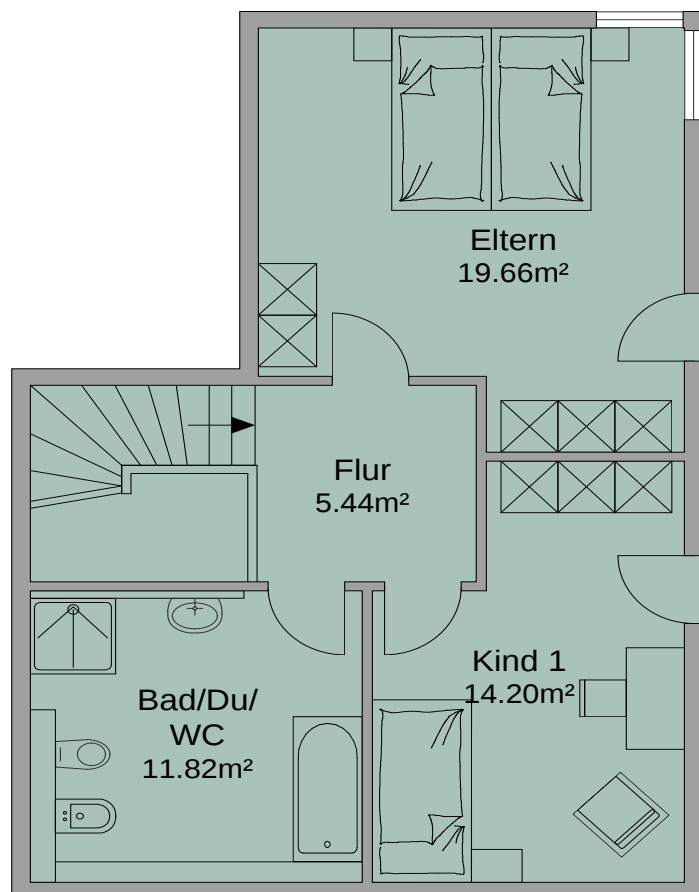
SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS









EG**DG**

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

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 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.

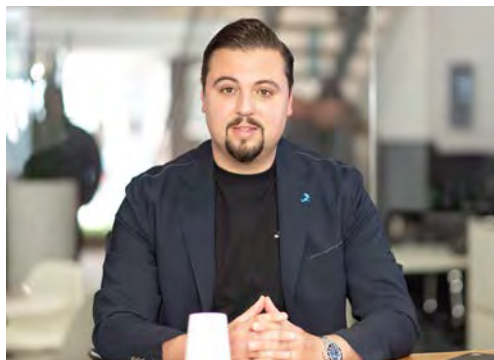


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



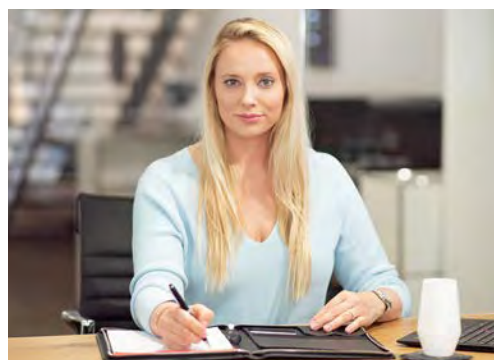
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



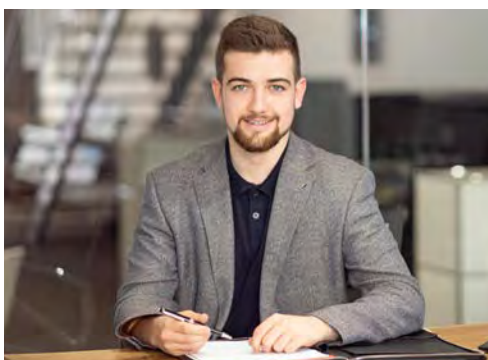
BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



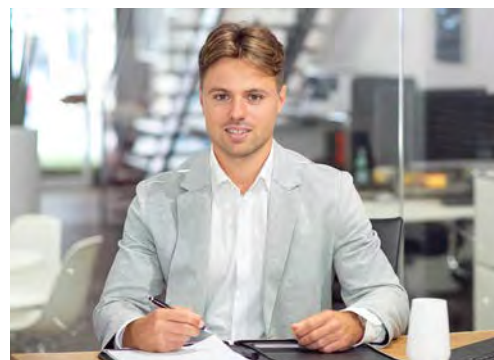
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



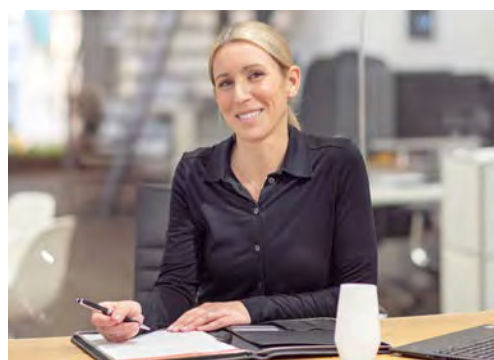
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



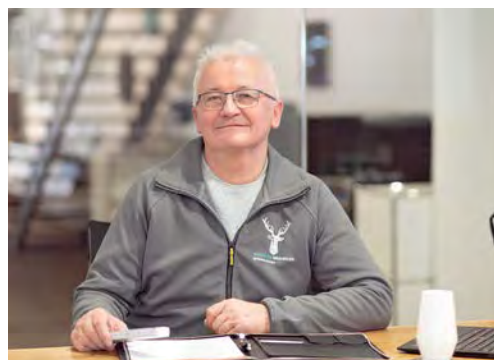
NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



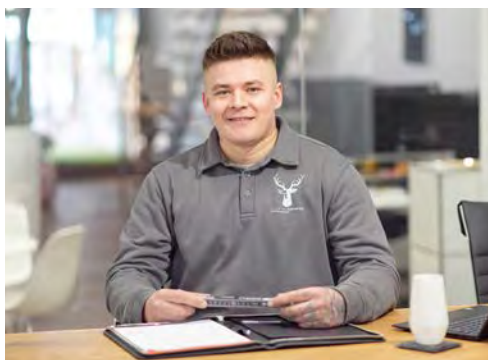
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



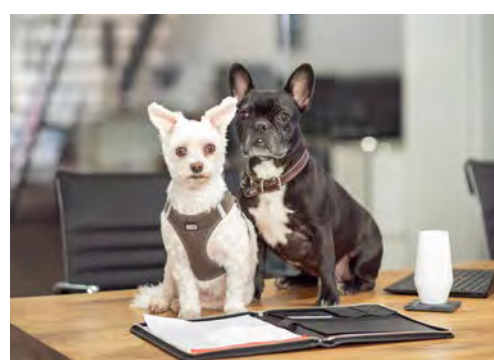
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH 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 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

