

Zweifamilienhaus zu verkaufen



Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in direkter Schwarzwaldlage von Lenzkirch-Saig zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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 – 17
Grundrisse	18 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGB's	22 – 23



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Ausgezeichnetes Zweifamilienhaus in Höhenlage mit unvergleichlichem Ausblick bei Lenzkirch-Saig



Großzügige und harmonische Grundrissgestaltung der Einheiten mit lichtoffenen Räumlichkeiten



Das weitläufige Grundstück mit einer umfangreichen Gartenanlage und einladender Terrassenfläche bietet einen einmaligen Erholungs- und Freizeitwert



Hervorragende Parkplatzsituation durch geräumige Hofeinfahrt mit geräumiger PKW - Garage für 3 Fahrzeuge, zusätzliche PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt



In ruhiger und naturnaher Lage erwartet Sie eine erstklassige Landschaft mit wohlthuender, erholsamer Atmosphäre



Ideal für Eigennutzer, die auf der Suche nach etwas Einzigartigem sind - gute Aufteilung der privaten Wohnbereiche innerhalb des Objektes, zudem besteht die Möglichkeit zur Vermietung als Ferienwohnung



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 90 Minuten erreichbar; optimal für Erholungssuchende aus aller Welt

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Zweifamilienhaus aus **1962** in massiver Bauweise; unterkellert mit einer **ca. 2.007 m²** Grundstücksfläche inkl. **Gartenanlage** mit naturverbundenen und großzügigen Freiflächen; in den letzten Jahren wurden **fortlaufend Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt



Gesamtwohnfläche von **ca. 264 m²** verteilt auf **3 Stockwerke** und 2 Wohnungen mit gesamt 10 Zimmern



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



Wohnung 1: EG **ca. 86 m²**
Wohnung 2: OG/DG **ca. 178 m²**



Heizung basierend auf einer **Pelletzentralheizung** aus 2010 ausgeführt mit **Radiatoren**; zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über **Solarthermie** und **Pelletheizung**; **Schwedenofen** im OG zur Unterstützung vorhanden; doppelt verglaste Holzfenster aus 2002



Kaufpreis: 755.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in direkter Schwarzwaldlage von Lenzkirch-Saig zu verkaufen

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage besticht durch ein weitläufiges Grundstück und bietet ein komfortables Wohnerlebnis mit hohem Erholungswert. Die Immobilie wurde 1962 in massiver Bauweise errichtet, wobei fortlaufend Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 2.007 m² großen Grundstück mit privater Zufahrt und bietet einen Rückzugsort mit beeindruckendem Ausblick.

Auf ca. 264 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet dieses Haus eine großzügige Raumaufteilung mit klar voneinander getrennten Wohn- und Ruhebereichen, die Privatsphäre und Funktionalität gekonnt miteinander verbinden. Die weitläufige Gartenanlage mit großer Sonnenterrasse eröffnet vielfältige Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten im eigenen Zuhause. Ob zum Sonnen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – hier findet jede Idee den passenden Raum. Auch für diverse berufliche Tätigkeiten sind gute Bedingungen vorhanden.

Der großzügige Hofbereich mit mehreren Außenstellplätzen und einer geräumigen Garagenanlage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge von Bewohnern und Besuchern. Die praktische, breit angelegte Einfahrt ermöglicht ein komfortables Ein- und Ausfahren – auch mit größeren Fahrzeugen – und sorgt zugleich für eine angenehme Erschließung des gesamten Grundstücks. Dank der durchdachten Anordnung ist zudem genügend Rangierfläche vorhanden, was den täglichen Ablauf sowie das Abstellen von PKW, Anhängern oder Wohnmobilen erheblich erleichtert.

Das Objekt eignet sich insbesondere für Eigennutzer, die ein Zuhause mit Persönlichkeit, Privatsphäre und großzügigem Raum zur freien Entfaltung suchen. Es verbindet die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Lage mit einer Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung: Die Schweizer Grenze ist schnell erreichbar, und die internationalen Flughäfen Zürich und Basel sind etwa 90 Minuten entfernt – ideal für Pendler, Vielreisende oder die Nutzung als Ferienwohnung im Hochschwarzwald, die sowohl ländliche Ruhe als auch gute Erreichbarkeit schätzen.

Technisch befindet sich das Gebäude in einem gepflegten und fortlaufend instandgehaltenen Zustand. Die im Jahre 2010 installierte Pelletzentralheizung mit Radiatoren wird durch einen zusätzlichen Schwedenofen ergänzt, der bei Bedarf für eine effiziente und zusätzlich angenehme Wärme sorgt. Holzfenster mit Thermoverglasung, sowie im Jahre 2019 überprüftes und gereinigtes Dach unterstreichen die gute Bausubstanz. Die Elektrik wurde 2019 durch Erneuerung der Zählerkästen modernisiert. Weitere Maßnahmen wie Insektenschutztüren im Balkonbereich von 2021 und eine von 2010 ausgeführte Fassadensanierung mit 15 cm Wärmedämmung runden den soliden Gesamteindruck ab.



UNSER FAZIT

Unser Fazit bei dieser Immobilie: Dieses idyllische Zweifamilienhaus in Lenzkirch-Saig bietet weit mehr als nur Wohnraum – es ist ein Rückzugsort, an dem Ruhe, Natur und Lebensqualität harmonisch zusammenkommen. Das großzügige Grundstück mit Sonnenterrasse, Garten und Hofbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung Ihrer Ideen, sei es für gesellige Stunden mit Familie und Freunden, entspannte Stunden im Grünen oder berufliche Projekte. Die durchdachte Raumaufteilung, die solide Bausubstanz und die moderne, umweltfreundliche Heiztechnik verbinden Komfort mit Beständigkeit. Ein seltenes Angebot für all jene, die Wert auf Raum, Ruhe und Exklusivität legen.



LAGE BESCHREIBUNG

Lenzkirch-Saig – Idyllisch wohnen im Herzen des Hochschwarzwalds

Die Gemeinde Lenzkirch mit ihren rund 5.800 Einwohnern liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und besticht durch ihre naturnahe Lage im Hochschwarzwald, eingebettet zwischen malerischen Bergen, Wäldern und Seen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Freiburg, Titisee-Neustadt und Donaueschingen sind bequem innerhalb von ca. 30–50 Autominuten erreichbar, während Basel und Zürich in rund 90 Minuten erreichbar sind.

Die ruhige und naturnahe Lage, bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten von Wander- und Radwegen, Seen, Wintersportgebiete und kulturelle Angebote, ideal für Familien, Naturliebhaber und all jene, die Stille, Erholung und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

1. OG WOHNUNG







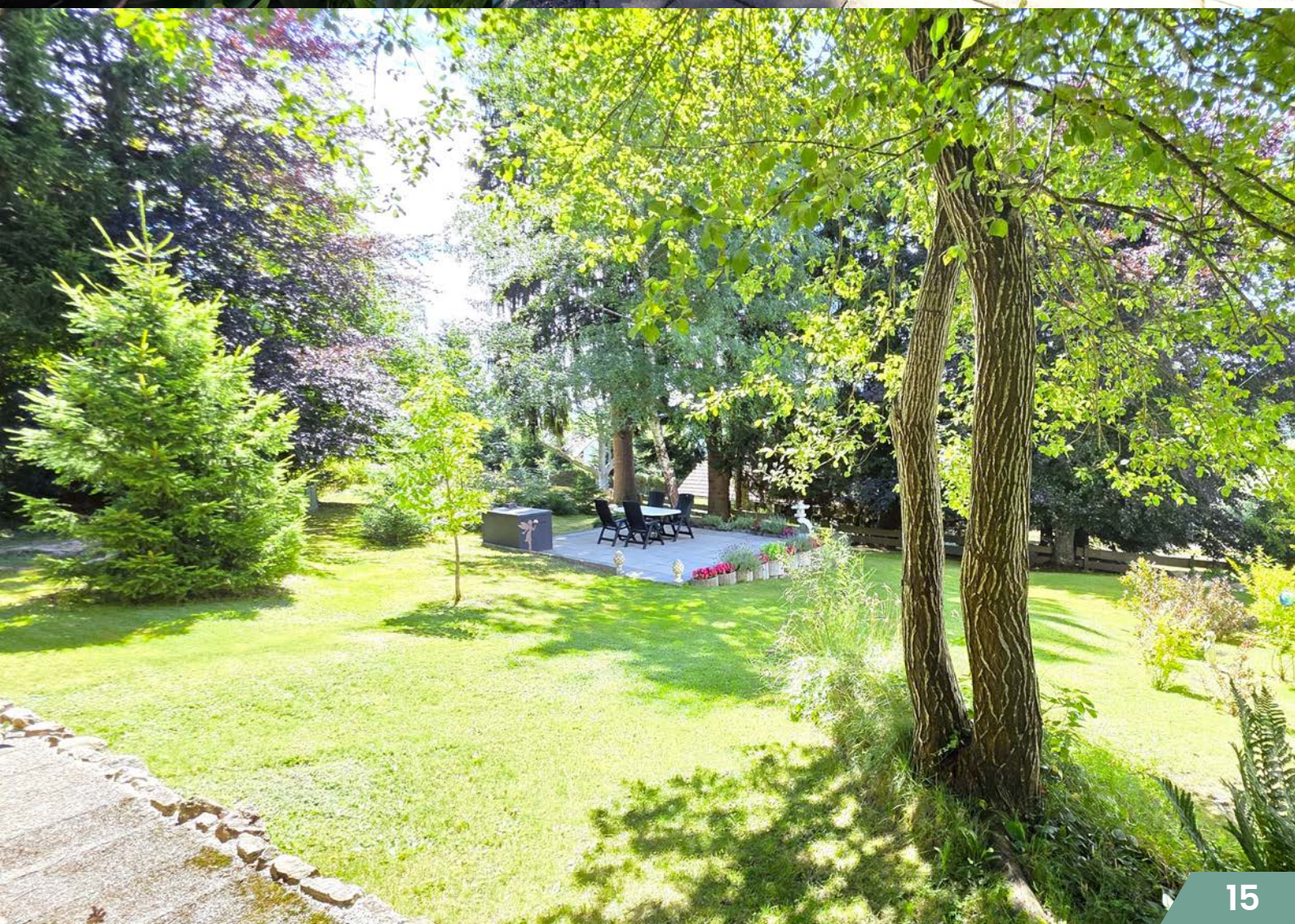


2. OG WOHNUNG









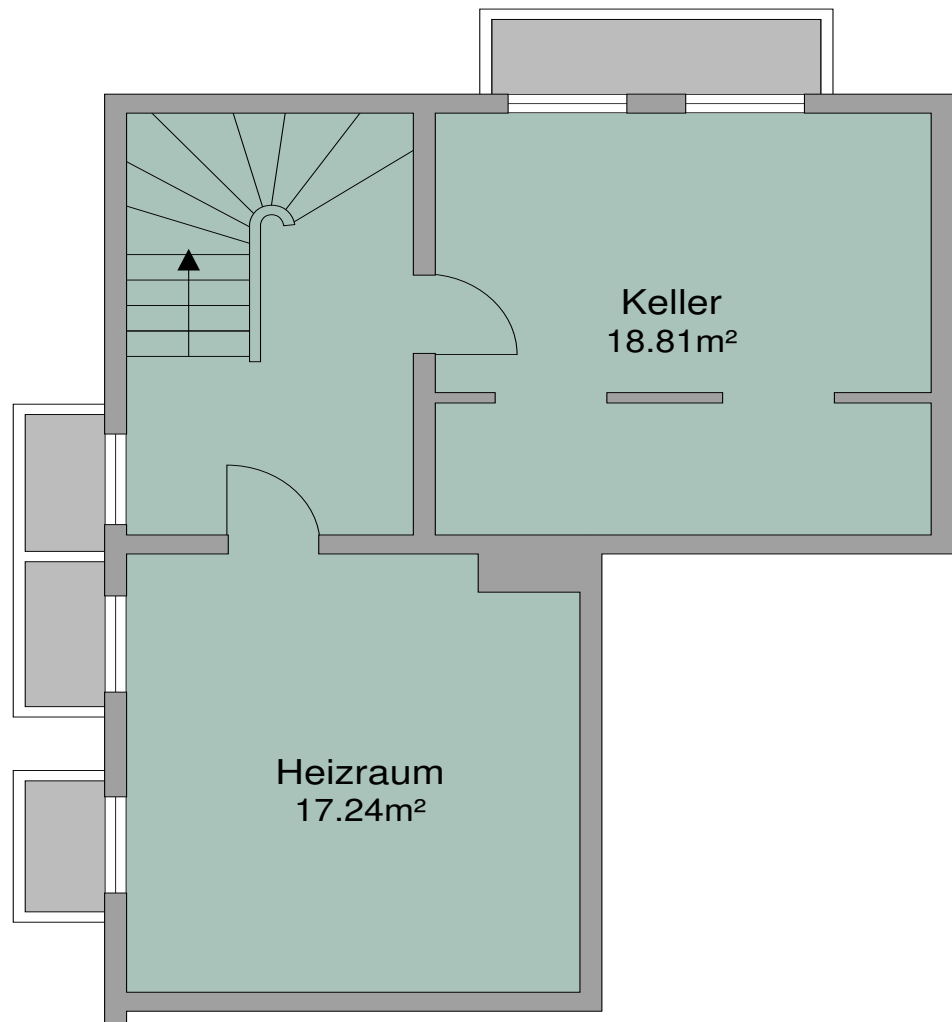




GRUNDRISS

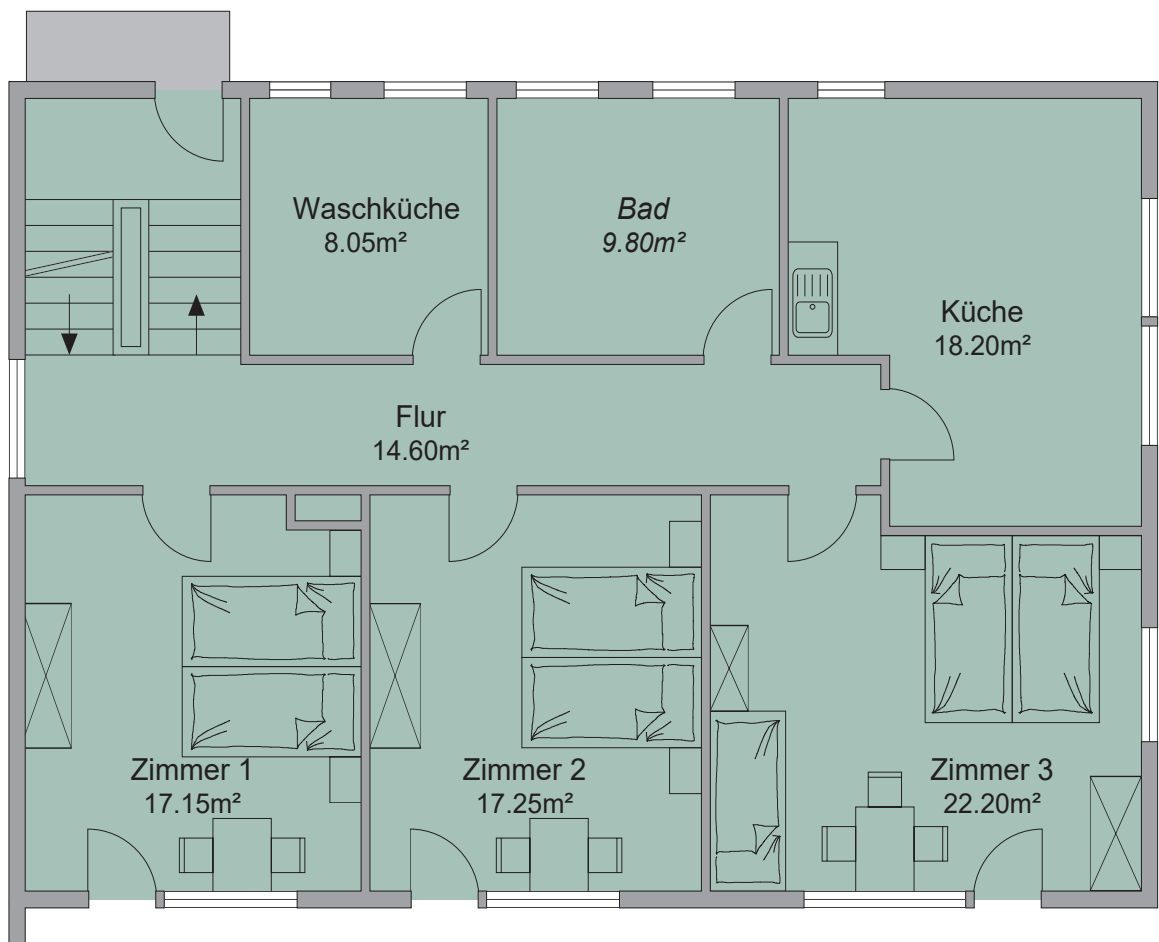
KG

CA. 36m²



WOHNUNG 1 EG

CA. 86m²

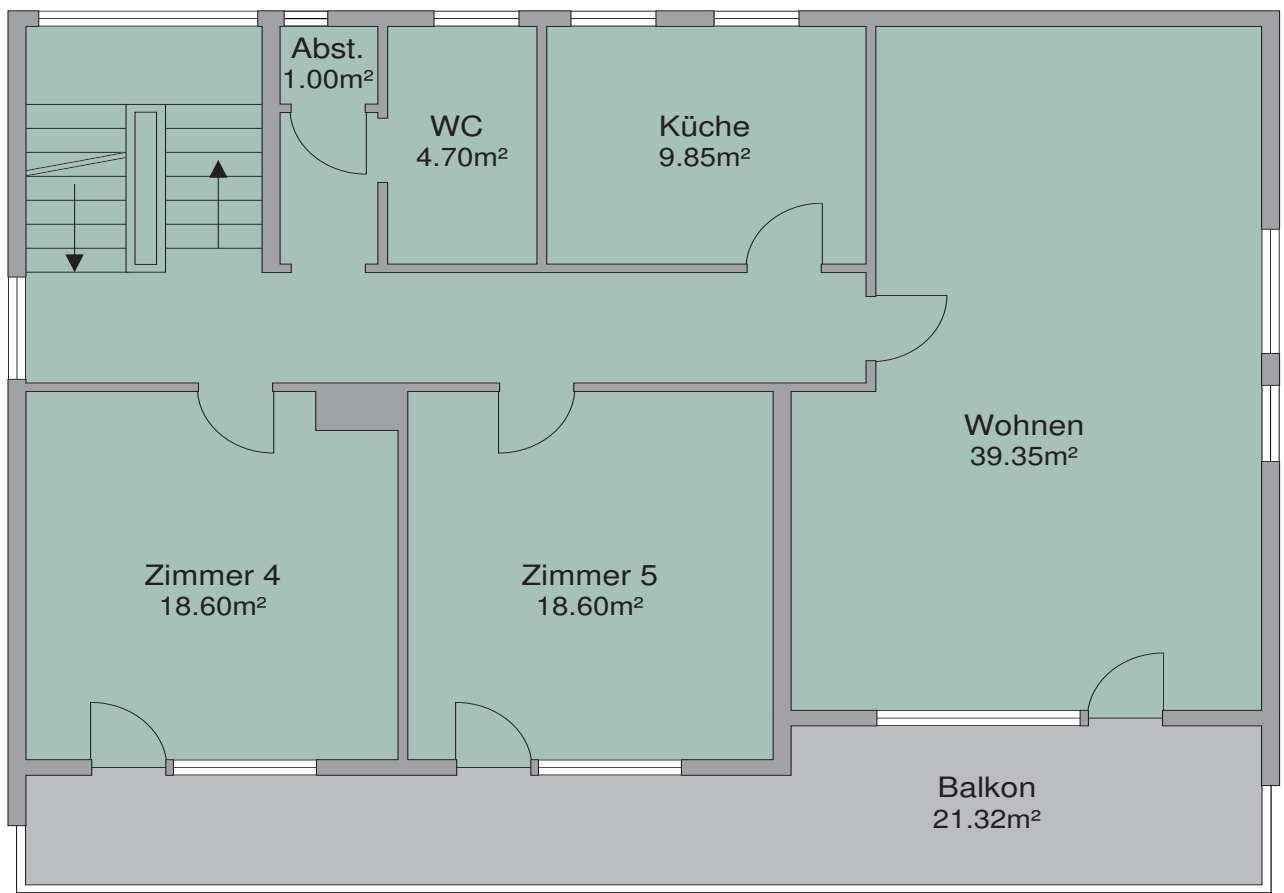


* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

GRUNDRISS

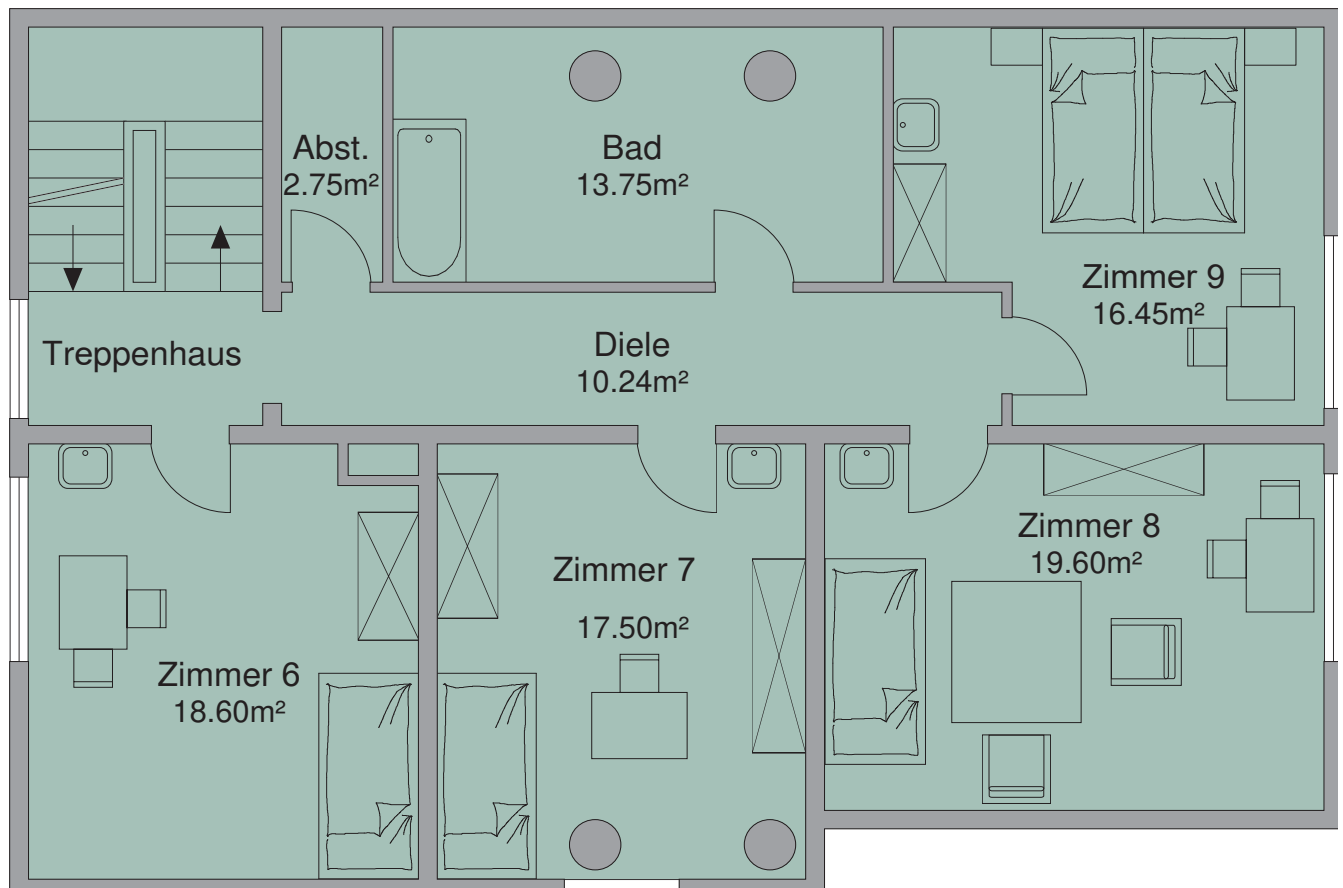
WOHNUNG 2 OG

CA. 95m²



DG

CA. 83m²



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.



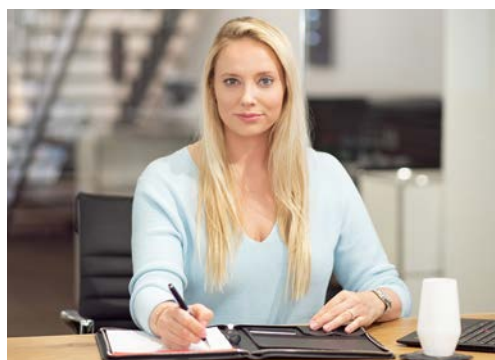
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



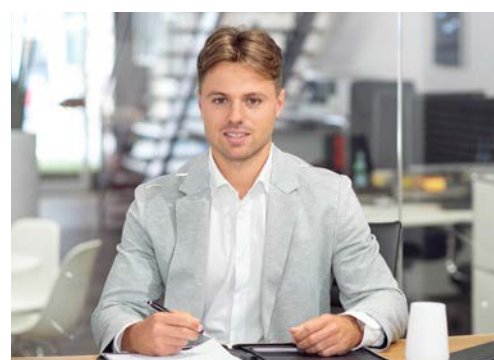
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



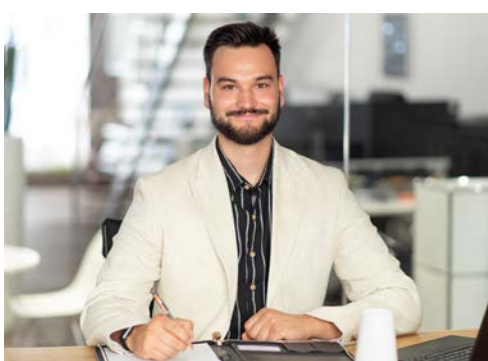
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



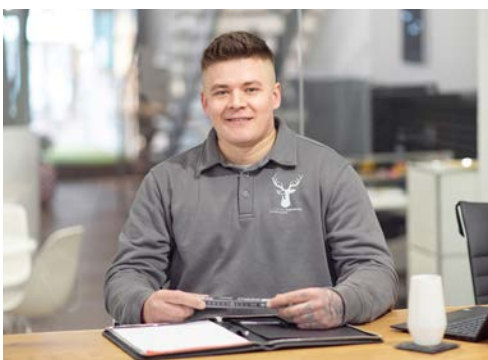
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



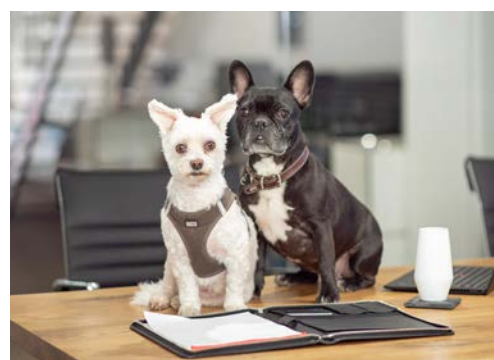
KAZIMIERZ MROCCKA

LEITUNG SANIERUNG & 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 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

