

Einfamilienhaus zu verkaufen



Großzügiges Bauernhaus mit
separatem Ökonomieanteil
in zentraler Lage von
Grießen 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 - 13
Grundriss	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



HIGHLIGHTS



Zentral gelegenes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit schönem Grundstück und Ökonomieanteil



Eine clevere Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 3 Ebenen



Das Objekt wurde immer wieder instandgehalten, Nutzflächen in mehreren Bauabschnitten fertiggestellt



Separater Ökonomieanteil bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung oder Erweiterung des Objekts



Sehr gute Parkplatzsituation durch PKW-Doppelgarage und Hofplatz



Freundliches Familienumfeld in attraktiver, zentraler Lage von Gießen



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten erreichbar; sehr gut für Grenzgänger geeignet



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Historisches Bauernhaus, ursprünglich aus dem Jahr 1880, in **Massivbauweise**; stetig modernisiert, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 1.911 m²** inklusive diverser Freizeitflächen und verschiedener Ökonomieteile



Die Wohnfläche beträgt **ca. 160 m²** und verteilt sich auf **drei Stockwerke** mit guter Grundrissanordnung; zusätzlich stehen **ca. 575 m² Nutzfläche** zur Verfügung



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Radiatoren aus 2011**; **zweifach verglaste Holz-Fenster** verbaut; **Großzügiges Nutzflächenangebot** aus unterschiedlichen Baujahren (Stallgebäude, Scheune mit Traktorengarage, Werkstatt und Gartenhaus)



PKW-Doppelgarage mit **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten; weitere Nutzflächen ebenfalls als Parkflächen nutzbar



Unglaubliches Entwicklungspotenzial durch großzügiges Flächenangebot, ideal zur **nachhaltigen Entwicklung**



Kaufpreis: 475.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügiges Bauernhaus mit separatem Ökonomieanteil in zentraler Lage von Griesßen zu verkaufen.

Dieses historische Einfamilienhaus in zentraler Lage von Griesßen verbindet massive Bausubstanz mit gepflegten Flächen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, kreative Köpfe. Ursprünglich im Jahr 1880 in massiver Bruchsteinbauweise errichtet, wurde das Objekt immer wieder modernisiert und technisch auf einen angemessenen Stand gebracht.

Die Sanierungen umfassten unter anderem den Einbau neuer doppelt verglaste Holzfenster im gesamten Gebäude sowie die Erneuerung der Heizanlage auf eine Gaszentralheizung im Jahre 2011.

Die insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen mit einer guten Grundrissgestaltung, die ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumgefühl schafft. Die massive Bauweise mit den starken Bruchsteinmauern verleiht dem Gebäude neben einer hohen Stabilität auch einen historischen Charme, welcher durch den spannenden Gewölbekeller unterstrichen wird.

Das Grundstück umfasst ca. 1.911 m² und bietet neben PKW-Stellplätzen auf dem Hof ein reichliches Ensemble an Nutzflächen sowie weitläufige Grünflächen, die für einen hohen Freizeitwert sorgen. Egal ob als Spiewiese für Kinder oder gemütliches Erholungszentrum für einen Selbst, Freunde oder die Familie. Die Möglichkeiten sind so vielseitig, wie das Gebäude selbst.

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 Nutzflächen sind aktuell teilweise vermietet und werden als Abstell- und Lagerflächen genutzt. Die Mietverhältnisse können nach Bedarf übernommen werden oder werden vor Vertragsabschluss von Eigentümerseite gekündigt.

Die Kombination aus historischem Charakter, gepflegten Räumlichkeiten 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 gepflegte Objekt eine gelungene Kombination aus historischem Flair, orientlicher Haustechnik und vielfältigem Nutzungspotenzial – ideal für Menschen, die das Besondere suchen und Raum für individuelle Gestaltung schätzen.



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.







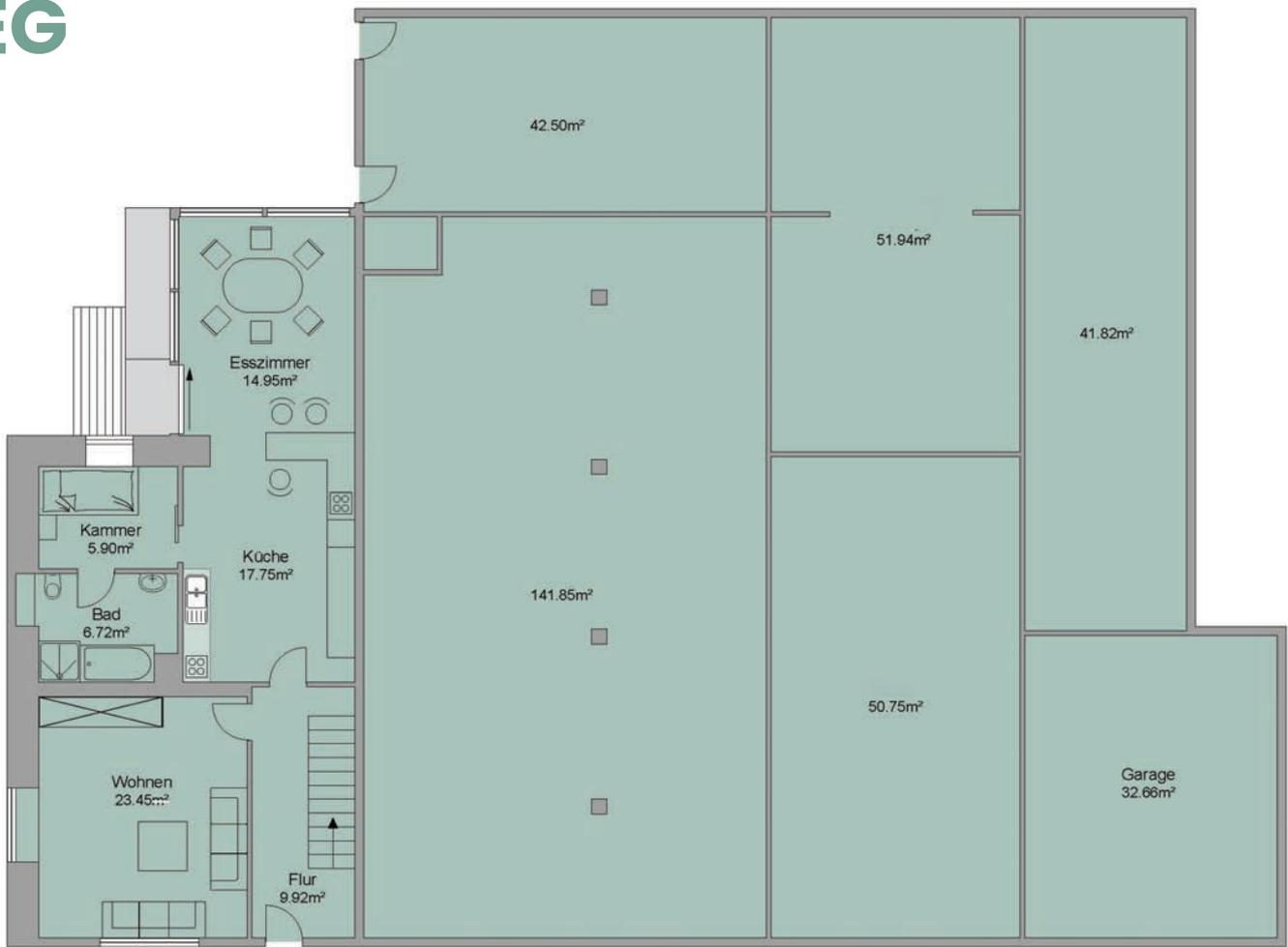


NUTZFLÄCHEN





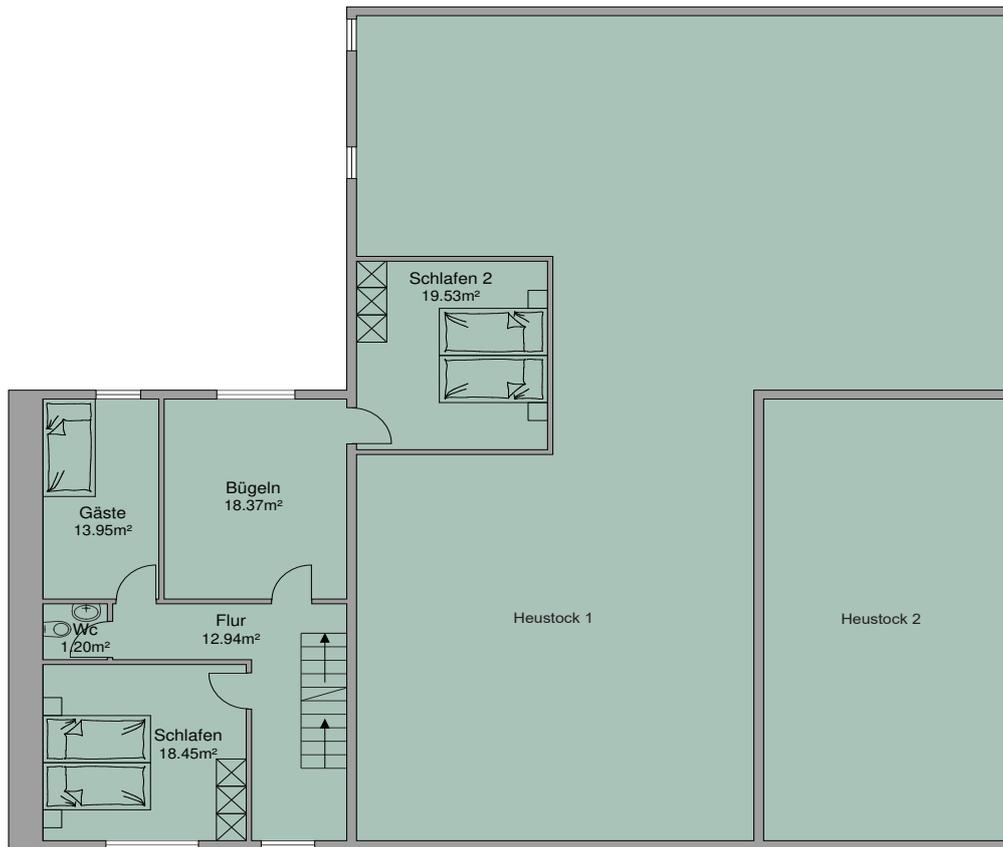




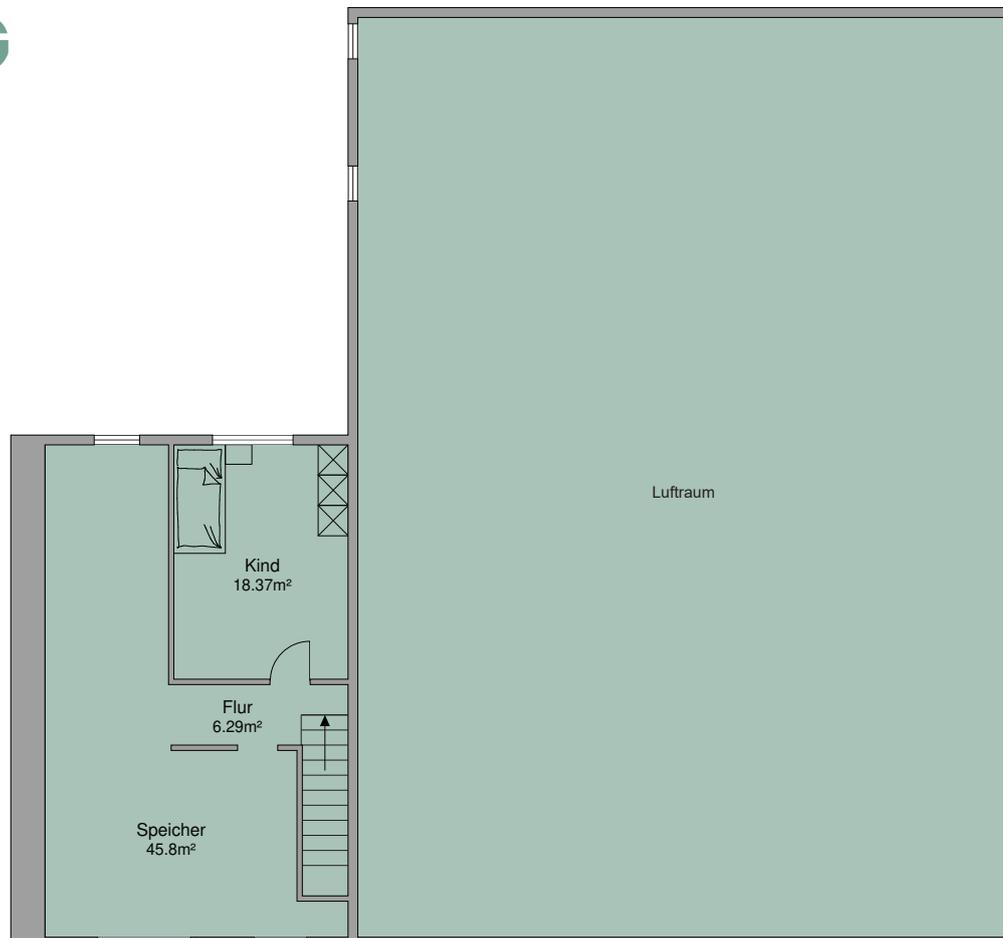
SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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

1.OG



2.OG



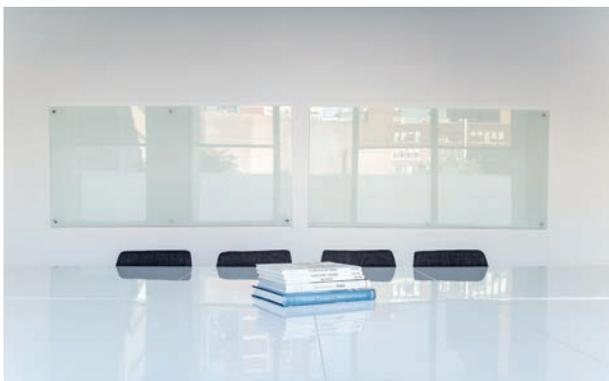
*Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

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**



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“).



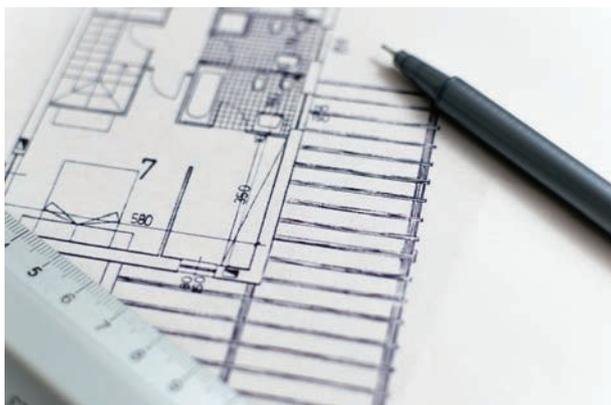
Professionelle Immobilien Bewertung

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.



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.



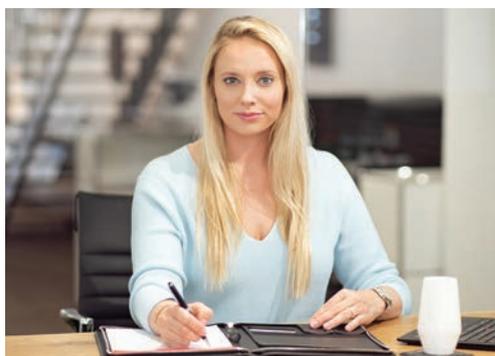
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



BERNHARD KÜBLER

SENIOR; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



NICLAS FURGER

VERWALTUNG & VERTRIEB



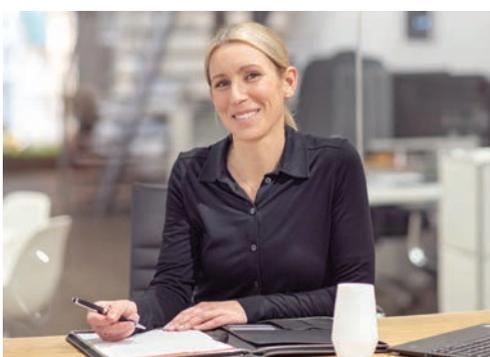
LEON KESSLER

IMMOBILIENWIRT DIA



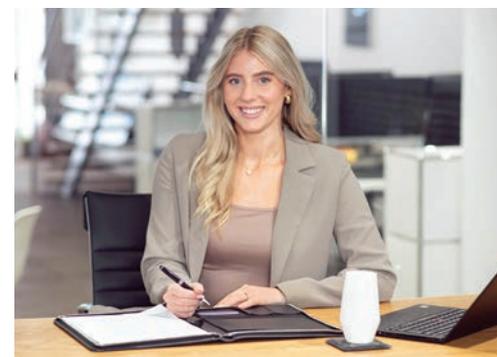
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



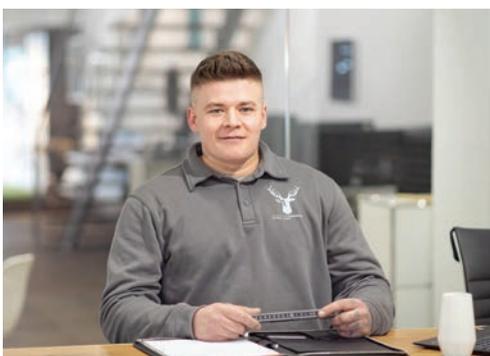
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



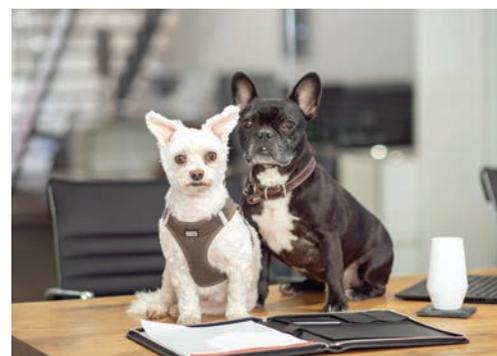
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

