

Einfamilienhaus zu verkaufen



Traumhaftes Architekten-  
haus mit modernem  
Glaswintergarten in  
ruhiger Lage von  
Remetschwiel



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Gepflegtes Einfamilienhaus mit ansprechender Architektur



Gute Grundrissgestaltung des Hauses mit großzügigen und offenen Räumlichkeiten



Hoher Freizeitwert durch ein traumhaftes Grundstück mit schön angelegten Terrassen- und Gartenflächen



Gute Parkplatzsituation durch 1 große PKW - Garage sowie einen PKW-Carportstellplatz



Großzügiges Nutzflächenangebot durch vollständige Unterkellerung; regelmäßige Instandhaltung sowie gepflegte Nutzung sorgen für nachhaltig guten Zustand



Praktischer Schwedenofen im EG zur Unterstützung der Zentralheizung



Wunderbare Lage im Schwarzwald mit ausreichend Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Einfamilienhaus** aus 1996 in massiver Bauweise; vollständig unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 733 m<sup>2</sup>** inkl. **Gartenanlage** mit kleinem Weiher



Gesamtwohnfläche von **ca. 140 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke mit insgesamt 4,5 Zimmern** zuzüglich einer Sauna im Kellergeschoss



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



Eine große **PKW-Garage** sowie einen **Carport** mit weiterem PKW-Abstellplatz vorhanden



Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit einzelraumgesteuerter **Fußbodenheizung**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**, zusätzlich **thermische Solaranlage** vorhanden.



**Kaufpreis: 575.000**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Traumhaftes Architektenhaus mit modernem Glaswintergarten in ruhiger Lage von Remetschwiel

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten bietet den neuen Eigentümern auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige und optimal aufgeteilte Wohnfläche der Immobilie wird durch weitere Nutzflächen im Innen- und Außenbereich zusätzlich aufgewertet und stellt ausreichend Platz für bis zu vier Personen zur Verfügung.

Das traumhafte Gartengrundstück mit kleinem Weiher und viel Freiraum bietet einen sehr hohen Freizeitwert und ist über die Terrasse vom Erdgeschoss aus begehbar. Die vollständig unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1996 verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, die sich auf zwei Stockwerke verteilen. Eine Nutzung durch eine junge Familie ist ebenso denkbar wie die Nutzung durch ein Paar mit Anspruch an hochwertigen Wohnraum.

Über den Haupteingang gelangt man in den Flur, der die Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, das offen mit dem Esszimmer kombiniert ist und durch die offene Decke ein besonders großzügiges Wohngefühl vermittelt. Ein weiterer Pluspunkt ist der Schwedenofen, der durch die offene Bauweise für eine angenehme Wärme im gesamten Gebäude sorgen kann. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC, die Küche, ein weiteres Zimmer sowie die gemütliche Terrasse, von der aus das Grundstück direkt betreten werden kann.

Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das Dachgeschoss des Objektes. Dort befinden sich zwei weitere Zimmer sowie das großzügige Badezimmer, das über Dusche, Badewanne, WC und Bidet verfügt. Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie, die dem Gebäude seinen besonderen Charakter verleiht und für räumliche Tiefe sorgt.

Im Untergeschoss befinden sich neben zwei Kellerräumen auch eine hochwertige Sauna mit zusätzlicher Sanitäreinrichtung, die nach einem Saunagang für die nötige Erfrischung sorgt.

Gebäudetechnisch befindet sich das Objekt in einem soliden, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Ölzentralheizung ist funktional und übernimmt die Warmwasserversorgung des Hauses. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine thermische Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung. Der Schwedenofen im Erdgeschoss ergänzt das Heizsystem nachhaltig.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die private Auffahrt, die in Kombination mit der natürlichen Einfriedung für eine außergewöhnlich hohe Privatsphäre sorgt.



# OBJEKT BESCHREIBUNG

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Das ist die Gelegenheit in wunderbarer Schwarzwaldlage ein sehr gepflegtes Objekt zu erwerben. Lassen sie sich von der hochwertigen Architektenbauweise überzeugen und genießen Sie trotz der ruhigen Lage eine zügige infrastrukturelle Anbindung.



## LAGE BESCHREIBUNG

### Remetschwiel – Naturnahe Gemeinde inmitten des Südschwarzwaldes

Remetschwiel ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Weilheim im südlichen Schwarzwald und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und weitläufigen Wiesen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Trotz der ländlichen Atmosphäre überzeugt der Standort durch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Waldshut-Tiengen und Bad Säckingen sowie die Nähe zur Schweizer Grenze, was ihn besonders für Pendler attraktiv macht. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften, sodass eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit entsteht. Remetschwiel eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile einer gut angebundenen Infrastruktur zu verzichten.













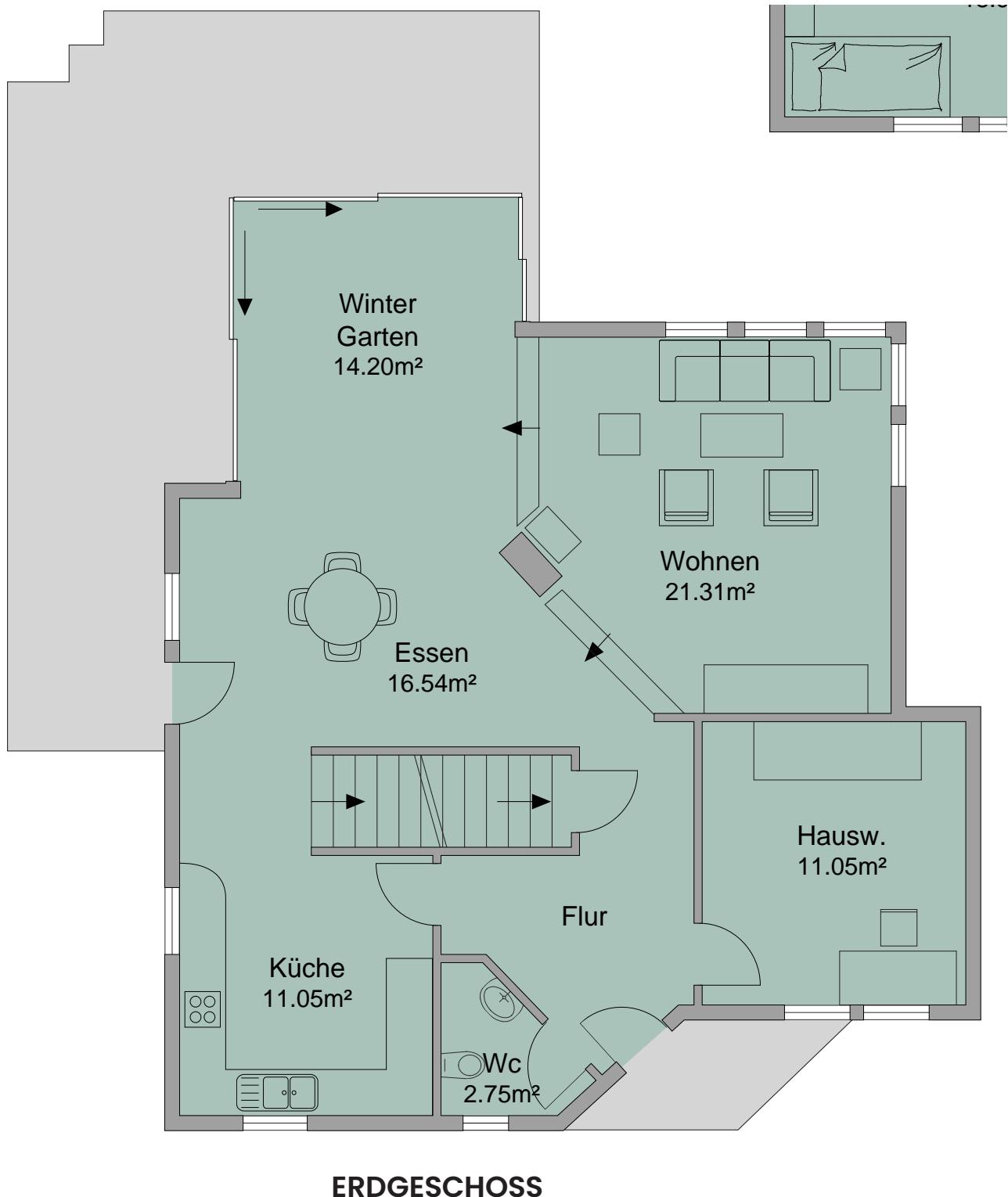








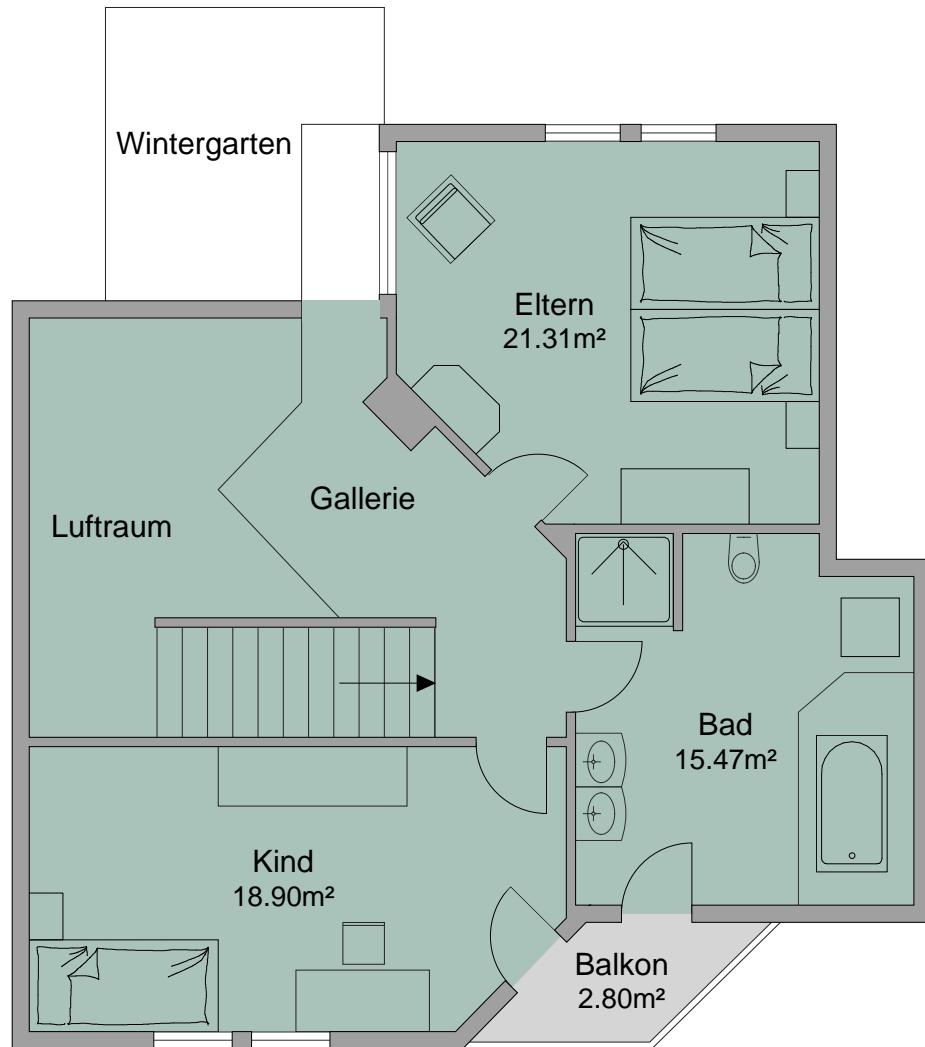
# GRUNDRISS



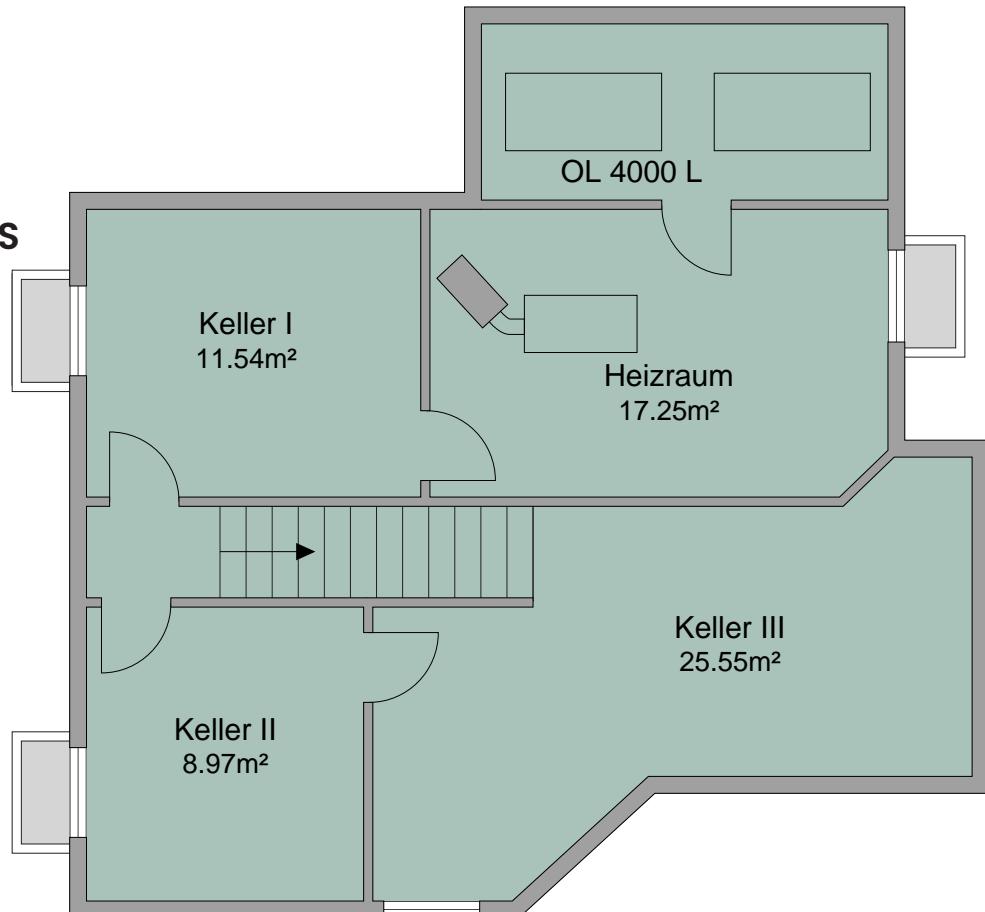
"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"

# GRUNDRISS

## OBERGESCHOSS



## UNTERGESCHOSS



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

# WAS WIR IHNNEN 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 Diligence

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 Machbarkeitssanalyse 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; DIPLO.-WIRT.-ING.



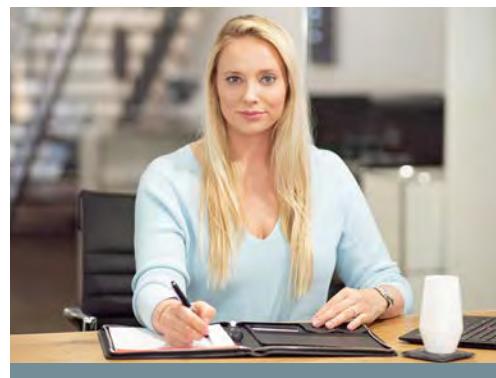
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



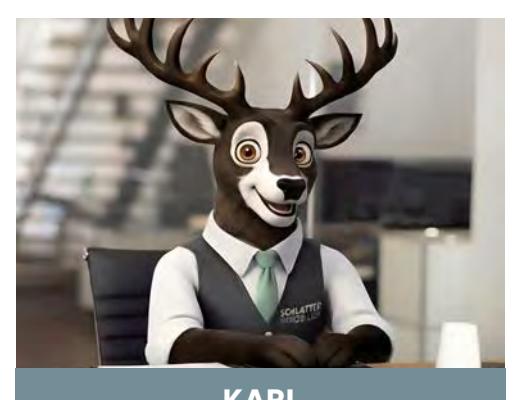
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

"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 Exposéeinsicht. 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 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)

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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

