

Doppelhaushälfte zu verkaufen



Sympathische Doppelhaus-
hälfte mit ruhiger, zentraler
und familienfreundlicher
Lage in Albbruck
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 – 7
--------------------	-------

Lagebeschreibung	7
------------------	---

Bilder	8 – 17
--------	--------

Was wir Ihnen bieten	20 – 21
----------------------	---------

Über uns / AGB's	22 – 23
------------------	---------



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Attraktive Doppelhaushälfte aus 1960; familienfreundliche und ruhiger Lage direkt in Albbruck



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



Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch eine PKW-Garage 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 großzügiges Angebot an Infrastruktur in unmittelbarer Nähe



Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch zusätzliches, kleines Baufenster auf dem Gartengrundstück; großzügige Terrasse direkt über der Garage vorhanden



Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 50 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960;
ca. **600 m²** Grundstücksfläche



Gesamtwohnfläche von **ca. 100 m²**
verteilt auf **2 Stockwerke**; **Nutzflächen im Kellerbereich** sind vorhanden



Gepflegtes Objekt mit schönem **Garten** und **großzügiger Terrasse**
mit **ca. 80 m²** vorhanden; **teilweise Sanierung** der **Oberflächen**
bereits erfolgt; Instandhaltungsstau im Objekt vorhanden



Gute Parkplatzsituation durch eine
PKW-Garage und einen Stellplatz



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung aus 2025** ausgeführt
mit **Radiatoren**; Fenster sind alle **2-fach verglaste PVC-Fenster aus 2023**;
Einbauküche mit Geräten aus **ca. 2017** vorhanden; **Bad** mit Dusche, Wanne
und WC aus **ca. 2010**; **Laminatböden** aus **ca. 2017**



Kaufpreis: 425.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Sympathische Doppelhaushälfte mit ruhiger, zentraler und familienfreundlicher Lage in Albbruck zu verkaufen.

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960 überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Lage direkt in Albbruck sowie durch ein gepflegtes Erscheinungsbild mit praktischer Raumaufteilung. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 100 m², verteilt auf zwei Etagen, bietet sie ein angenehmes Wohnambiente für Eigennutzer mit Anspruch an Lage und Nutzungsvielfalt.

Die massive Bauweise, die neue Gaszentralheizung aus 2025 und die kürzlich erneuerten Fenster (2-fach verglaste PVC-Fenster aus 2023) schaffen eine solide Grundlage für modernes Wohnen. Zusätzlich verfügt das Haus über eine großzügige Dachterrasse mit ca. 80 m² Fläche sowie ein separates, kleines Baufenster auf dem Grundstück – ideal für zukünftige Erweiterungen oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Im Innenbereich verteilen sich vier Schlafzimmer, eine Küche mit Einbaugeräten aus dem Jahr 2017 sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und WC aus ca. 2010. Die Böden bestehen größtenteils aus Laminat (verlegt 2017) und unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses. Die vorhandene Garage und der zusätzliche Stellplatz direkt am Objekt sorgen für eine komfortable Parksituation.

Das rund 600 m² große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als geschützte Spielfläche für Kinder, als Gartenfläche für ambitionierte Hobbygärtner oder zur weiteren baulichen Entwicklung bei Bedarf. Die großzügige Terrasse über der Garage erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten um eine attraktive, sonnige Außenfläche mit viel Licht und Sonne.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und zentrale Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Schweizer Grenzemacht das Objekt darüber hinaus ideal für Grenzgänger oder Pendler, die von der regionalen Infrastruktur profitieren möchten.

Auch in Bezug auf langfristige Perspektiven bietet das Haus interessante Ansätze. Die vorhandene Grundstücksgröße in Kombination mit dem erwähnten Baufenster eröffnet Eigentümern oder Investoren die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – etwa durch einen Anbau, ein Gartenhaus oder sogar ein kleines separates Gebäude. Dadurch lässt sich der Wohnwert erheblich steigern und das Objekt individuell an sich verändernde Lebenssituationen anpassen.

Die gepflegte Bausubstanz, verbunden mit durchgeführten Erneuerungen in zentralen Bereichen wie Heizung, Fenstern und Dachterrasse, reduziert den unmittelbaren Modernisierungsbedarf auf ein Minimum. Ein altersbedingter Instandhaltungsstau ist vorhanden, der je nach Anspruch eine umfassendere Auffrischung und Modernisierung der Räumlichkeiten erforderlich macht.



Unser Fazit: Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Wohnobjekt mit Potenzial, das sich ideal für Familien mit Platzbedarf eignet. Kleinere Instandhaltungsmaßnahmen – etwa an einzelnen Oberflächen – sind einzuplanen, doch die solide Grundsubstanz sowie die gute Ausstattung schaffen eine hervorragende Grundlage für ein langfristiges Zuhause in bester Lage von Albbruck.



LAGE

BESCHREIBUNG

Albbruck – ein lebenswerter Ort mit idealer Lage am Hochrhein!

Albbruck zählt zu den beliebten Wohnorten am Hochrhein und überzeugt durch seine attraktive, naturnahe Lage sowie eine sehr gute, alltagstaugliche Infrastruktur mit vielfältigen Vorzügen. Die Gemeinde bietet eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bus- und Bahnverbindungen in Richtung Waldshut und Basel 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 Albbruck 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 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.

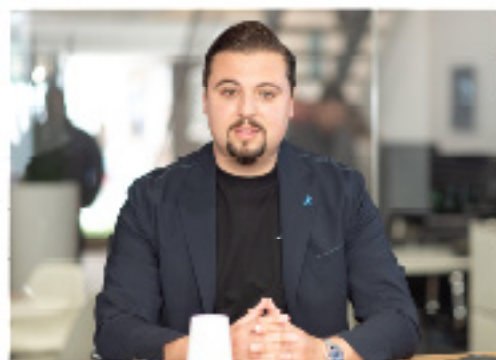


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

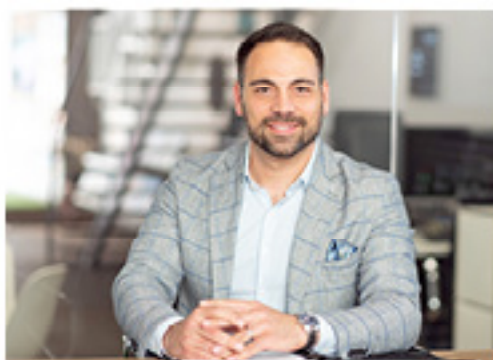
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

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



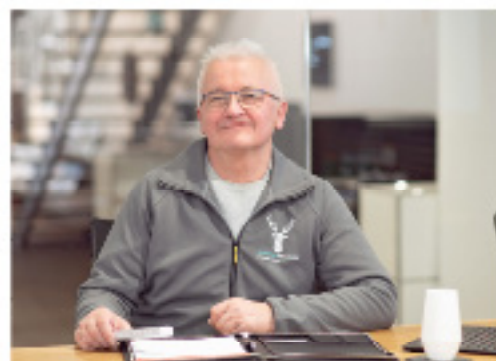
MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



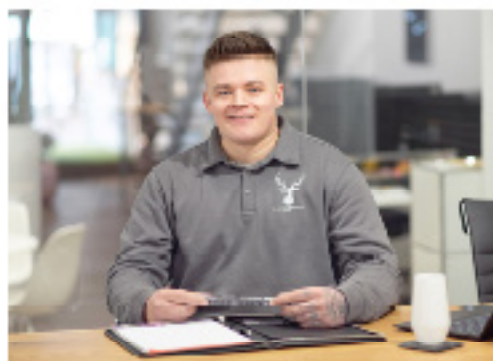
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



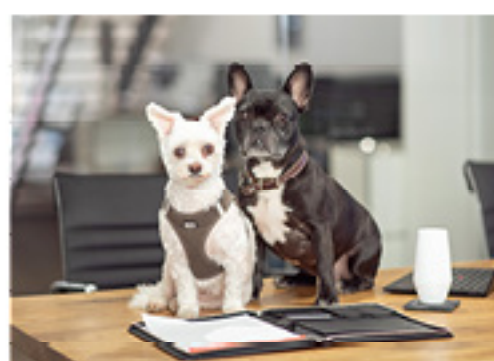
MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZA
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

