

Einfamilienhaus zu verkaufen



Schönes und saniertes Bungalow mit schön angelegtem Gartengrundstück in 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
Grundriss	8
Bilder	9 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGBs	18 – 19



HIGHLIGHTS



Sehr gepflegtes und modernes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit großem und schönen Gartengrundstück



Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über zwei Ebenen



Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen



Objekt verfügt über zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer im UG; PV-Anlage vorhanden



Gute Parkplatzsituation durch eine PKW-Garage und Hofplatz vor dem Objekt



Freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Lage von Griesen; sehr ruhige Lage und das sehr große und schöne Grundstück erhöhen das Angebot und den Freizeitwert erheblich



Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar; sehr interessant für Pendler



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Traumhaftes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **1982 in Holzständerbauweise**; wurde **2014** umfassend **saniert** und **erneuert**; **Grundstücksfläche** von gesamt **ca. 951 m²** inkl. Freizeitflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 118 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung; zahlreiche, weitere **Nutzungsmöglichkeiten** im **UG**, dank zusätzlichen Räumlichkeiten



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung** ausgeführt mit **Fußbodenheizung**; **3-fach** verglaste **PVC-Fenster**; **Decke** komplett **gedämmt**; **Fassade** innen **gedämmt**; **2014 wurde erneuert**: Küche mit Geräten, Oberflächen, Elektrounter- und Hauptverteilung, Bad mit Dusche und Wc; Vollunterkellerung vorhanden; Bad im UG nur mit Wanne



PKW-Garage mit **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten; zusätzlich gibt es weitere frei verfügbare Parkplätze direkt vor dem Objekt



Ideal für Familien, Paare, Frührentner, Homeoffice-Bedarf und Pendler in Richtung Schweiz dank optimaler Raumaufteilung und großzügiger Freizeitflächen; **Erweiterungspotential** vorhanden, da **Dachgeschoss ausbaufähig** ist



Kaufpreis: 649.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schönes und saniertes Bungalow mit schön angelegtem Gartengrundstück in Griefßen zu verkaufen.

Dieses in Holzständerbauweise erbaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 begeistert durch seine ruhige Lage, ein großzügiges und liebevoll angelegtes Gartengrundstück sowie eine solide und nachhaltige Bauweise. Das Objekt wurde im Jahr 2014 umfassend kernsaniert – mit Ausnahme der Heizungsanlage sowie der Zu- und Abwasserleitungen – und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und einladenden Gesamtzustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 118 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes und komfortables Wohnen im Alltag ermöglicht.

Das Grundstück umfasst ca. 951 m² und bietet durch seine harmonische Gestaltung und die weitläufigen Grünflächen einen besonders hohen Freizeitwert. Der wunderschön angelegte Garten schafft eine ruhige, private Wohlfühloase und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – sei es für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzliches Gartenhaus ergänzt das Angebot ideal und bietet praktischen Stauraum für Geräte oder Freizeitutensilien sowie zusätzlichen Platz für kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über zwei Schlafzimmer sowie über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne. Im Zuge der Kernsanierung wurden unter anderem sämtliche Fenster durch moderne 3-fach verglaste PVC-Fenster ersetzt. Darüber hinaus wurden die Einbauküche inklusive Geräte, sämtliche Oberflächen, Böden und Wandbereiche sowie die komplette Elektrounter- und Hauptverteilung erneuert. Auch das Badezimmer mit Dusche sowie ein Gäste-WC wurden im Rahmen der Modernisierung stilvoll neu gestaltet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche, flexibel nutzbare Flächen. Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere beheizte Räume, die sich ideal als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer eignen. Aufgrund der vorhandenen Schachtfenster ist jedoch davon auszugehen, dass diese Räume baurechtlich nicht als vollwertige Wohnräume gelten. Ergänzend befindet sich im Keller ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie ein separater Waschraum.

Ein besonderes Highlight ist das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet und Raum für individuelle Erweiterungsmöglichkeiten schafft. Das Heizkonzept basiert auf einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 1997, ausgeführt mit Fußbodenheizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus sorgt. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Photovoltaikanlage ohne Speicher, welche zur Stromerzeugung beiträgt. Die Decke des Gebäudes wurde gedämmt, ebenso wurde eine Innendämmung der Fassade vorgenommen, wodurch eine verbesserte energetische Situation erreicht wird.



Unser Fazit: Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtangebot durch eine gute Parkplatzsituation mit einer PKW-Garage sowie einem zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus. Die ruhige Wohnlage in Grießen sowie die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze machen diese Immobilie besonders interessant – insbesondere für Pendler und Familien, die naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung und hoher Lebensqualität verbinden möchten. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die umliegenden Städte sowie von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur im grenznahen Raum. Die Kombination aus Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit schafft ein Wohnumfeld, das sowohl im Alltag als auch langfristig überzeugt.

LAGE

BESCHREIBUNG

Grießen – lebendiger Ortsteil mit naturnahem Wohnumfeld!

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Hochrheins liegt der attraktive Ortsteil Grießen, der sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort besonders interessant für Pendler, die grenzüberschreitend tätig sind. Der Flughafen Zürich und der Flughafen Basel sind innerhalb von etwa 40 bis 60 Minuten mit dem Auto erreichbar und gewährleisten eine gute internationale Anbindung. Die naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die sich ideal für Familien, Wanderfreunde und Naturbegeisterte eignen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.



















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.



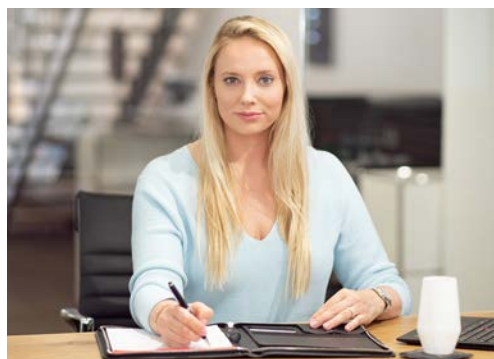
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



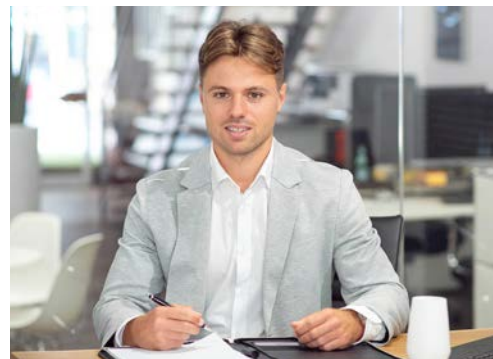
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



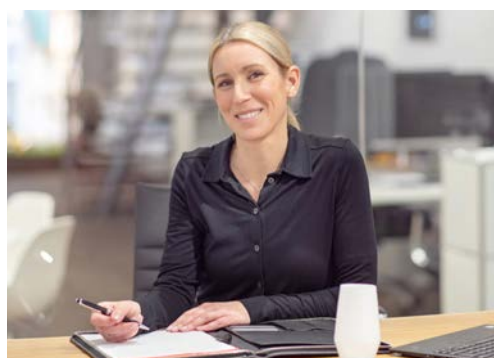
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



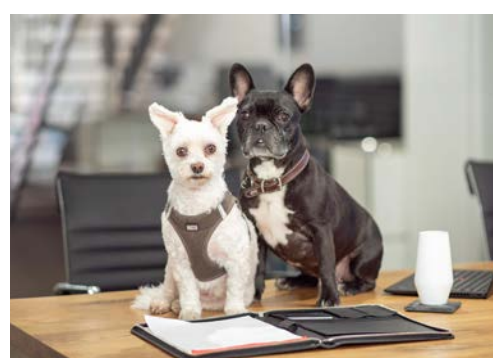
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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

