

Zweifamilienhaus zu verkaufen



Zweifamilienhaus mit
Entwicklungspotenzial in
Jestetten 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 – 10
Grundrisse	11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 16



HIGHLIGHTS



Einladendes Zweifamilienhaus auf großzügigen Ebenen von insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche



Vorteilhaft gestalteter Grundriss mit hellen Fensterflächen, die für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen



Objekt steht aktuell leer und ermöglicht somit einen kurzfristigen Start der Modernisierungsmaßnahmen oder Eigennutzung



Drei PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt sorgen für eine komfortable und alltagstaugliche Parksituation



Flexible Nutzungsmöglichkeiten sowohl als Zweifamilienhaus als auch als großzügiges Einfamilienhaus realisierbar



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in gefragter Lage von Jestetten; Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar



Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 30 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Zweifamilienhaus aus ca. 1890 in **massiver Bruchsteinbauweise** mit Satteldach und Teilunterkellerung, das durch seine solide Grundsubstanz überzeugt



Gesamtwohnfläche von **ca. 180 m²**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss mit klarer Raumaufteilung



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



Großes Entwicklungspotenzial durch die sehr gute Lage, zwei voll nutzbare Wohnebenen sowie einen großzügigen Dachboden



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** aus dem Jahr 2002, ausgeführt mit klassischen Radiatoren in den Wohnräumen; **doppelt verglaste Kunststofffenster** aus ca. 2008



Kaufpreis: 449.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Jestetten zu verkaufen

Das um ca. 1890 errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine massive Bruchsteinbauweise sowie die zentrale und dennoch ruhige Lage in Jestetten. Auf einem ca. 301 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 180 m² und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit Platzbedarf oder Eigennutzer mit dem Wunsch nach individueller Gestaltung.

Das Objekt wurde zuletzt als Einfamilienhaus genutzt und steht derzeit leer. Es bietet jedoch die Möglichkeit zur Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für klassisches Wohnen als auch für Mehrgenerationenlösungen oder eine Kombination aus Eigennutzung und teilweiser Vermietung.

Die kleine Gartenfläche im rückwärtigen Bereich schafft einen geschützten Außenbereich mit Potenzial zur individuellen Gestaltung. Trotz der zentralen Lage bietet der Außenbereich eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Drei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für eine komfortable und alltagstaugliche Parksituation.

Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über eine solide Grundsubstanz. Die vorhandene Raumstruktur bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann im Zuge einer Modernisierung flexibel angepasst und neu strukturiert werden.

Im Objekt besteht allgemeiner Sanierungsbedarf. Oberflächen wie Wände, Decken und Bodenbeläge entsprechen nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Die Gaszentralheizung aus 2002 ist funktionstüchtig, sollte jedoch mittelfristig im Rahmen eines energetischen Konzepts überprüft werden. Auch die Elektroverteilungen entsprechen nicht dem aktuellen Standard; die Sicherungen sind zu erneuern.

In einem Wandbereich besteht derzeit Optimierungsbedarf im Zusammenhang mit einer festgestellten Feuchtigkeiterscheinung. Die detaillierte Ursachenklärung sowie ein darauf abgestimmtes Maßnahmenkonzept können im Zuge einer geplanten Modernisierung individuell und fachgerecht ausgearbeitet werden.

Die zentrale Lage von Jestetten bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze. Zürich ist in rund 30 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler.



UNSER FAZIT

Unser Fazit bei dieser Immobilie: Dieses Zweifamilienhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Jestetten bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer mit Weitblick, die ein Objekt mit Substanz und Entwicklungspotenzial suchen. Ob als großzügiges Eigenheim für die Familie oder mit perspektivischer Nutzung als Zweifamilienhaus – die flexible Struktur ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte und individuelle Gestaltungsspielräume. Die gute Infrastruktur, die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns sowie die Nähe zur Schweizer Grenze unterstreichen die Standortqualität zusätzlich. Trotz Modernisierungsbedarf überzeugt die Immobilie durch ihre solide Substanz und langfristige Perspektive – eine interessante Chance für Eigennutzer, die ihre Wohnvorstellungen in gefragter Lage von Jestetten verwirklichen möchten.



LAGE BESCHREIBUNG

Jestetten – Die ideale Kombination aus naturnaher und grenznaher Lage

Jestetten liegt im südlichen Baden-Württemberg, direkt an der Schweizer Grenze im Landkreis Waldshut. Die Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe, ruhige Lage mit hohem Erholungswert und ist dennoch bestens an die umliegenden Städte angebunden. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Schweiz: Zürich, Winterthur und Schaffhausen sind schnell erreichbar – ideal für Berufspendler und Grenzgänger. Vor Ort bietet Jestetten eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung sowie Bahnanschluss. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und Wanderwegen – perfekt für Naturfreunde und Familien. Dank der landschaftlich reizvollen Lage am Hochrhein und der grenznahen Position ist Jestetten ein gefragter Wohnort mit hoher Lebensqualität und Perspektive.

OBERGESCHOSS



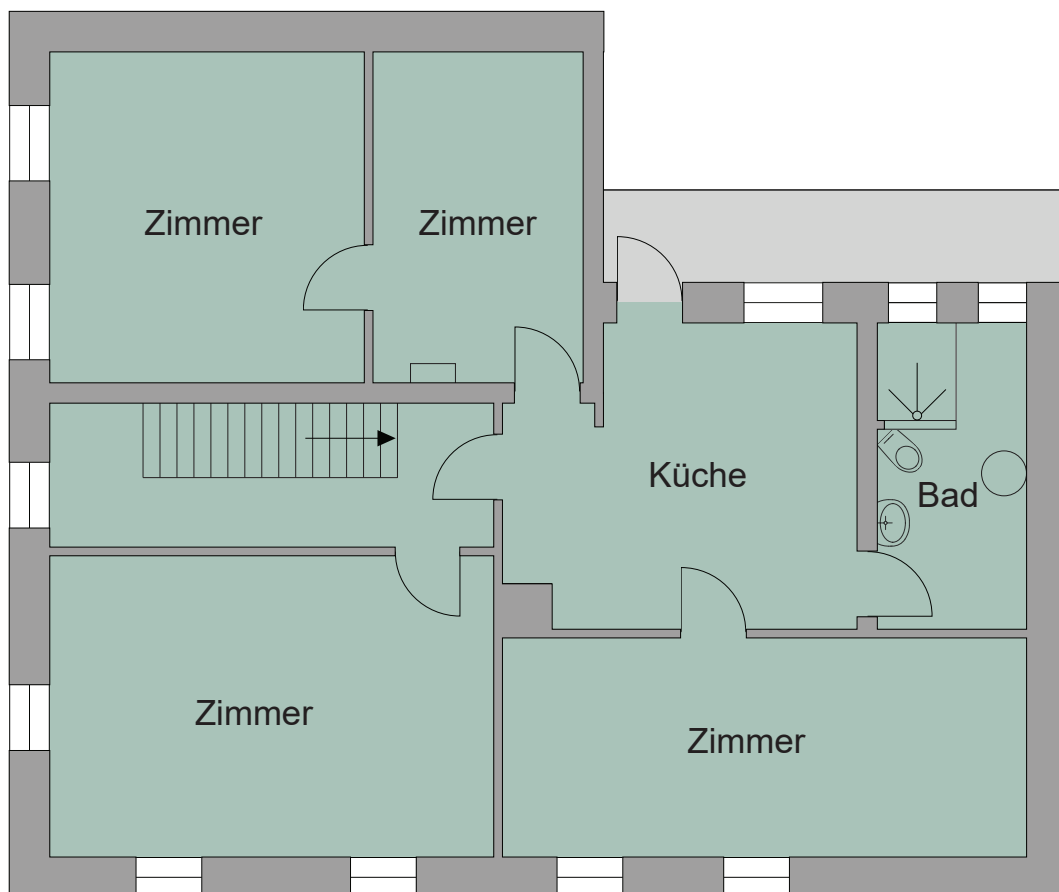




GRUNDRISSE

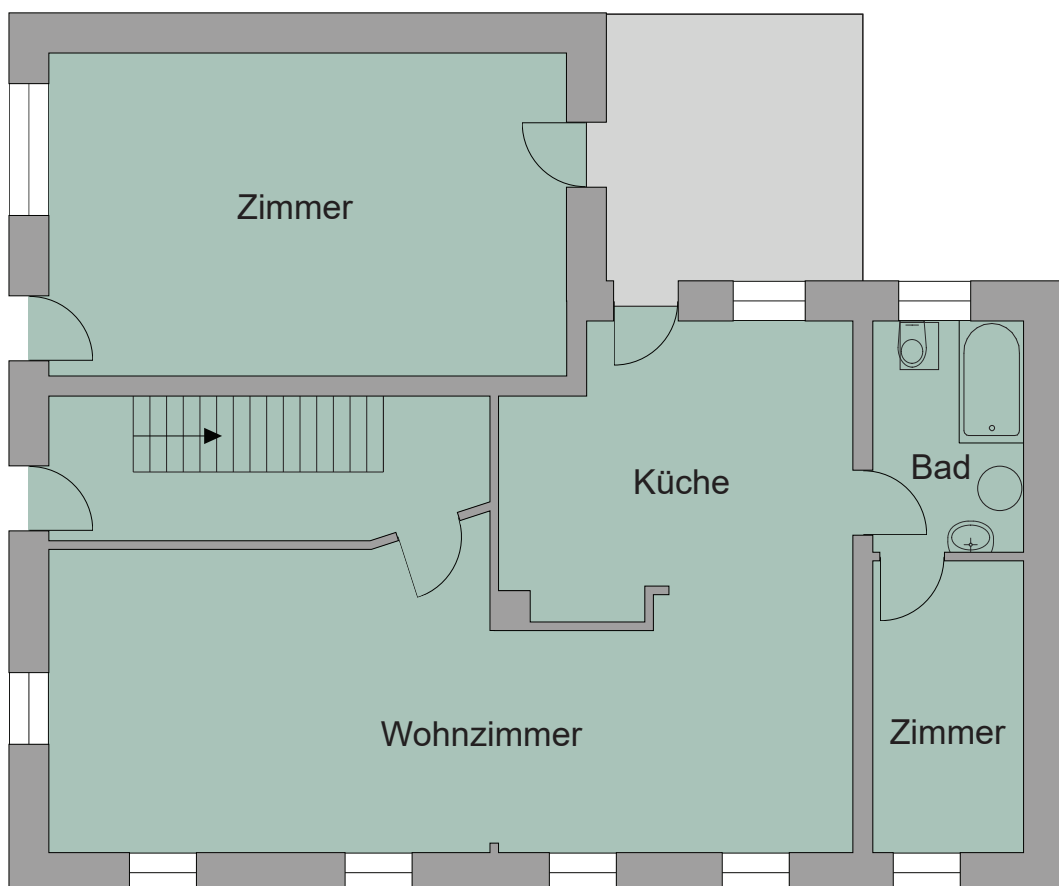
1. OG

CA. 90 M²



EG

CA. 90 M²



* 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



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.



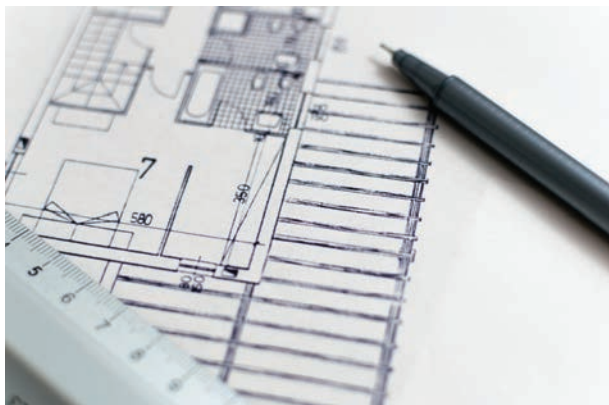
Facility Management Beratung

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.



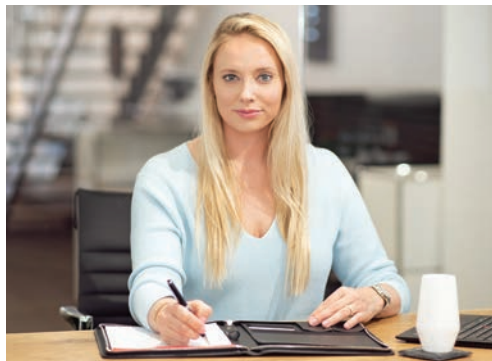
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



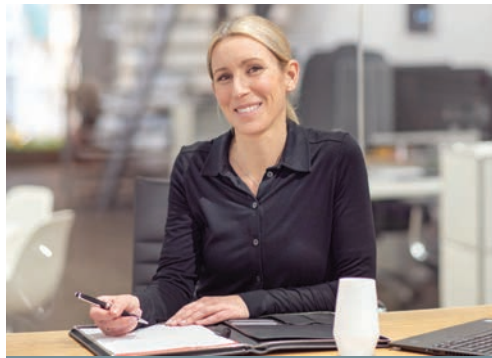
LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



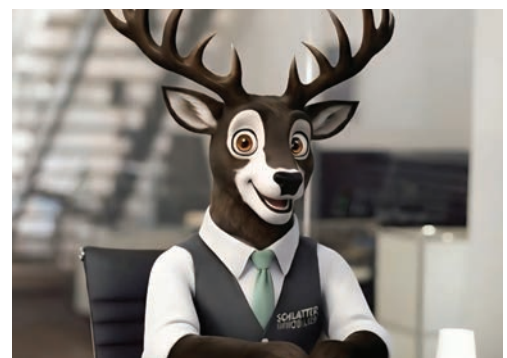
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

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 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

