

Einfamilienhaus zu verkaufen



Modernes Einfamilienhaus
in ruhiger und beliebter
Lage von Horheim 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
Grundrisse	18 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGBs	22 – 23



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



Gepflegtes Einfamilienhaus mit ordentlicher Gebäudetechnik



Praktische Grundrissgestaltung des Hauses mit vielen Zimmern



Hoher Freizeitwert durch ein schönes Grundstück mit großer nicht einsehbarer Terrassenfläche



Gute Parkplatzsituation durch 1 PKW – Garage sowie reichlich Stellplätze



Traumhafter energetischer Zustand durch vollständige Wärmedämmung sowie 3-fach verglaste Kunststofffenster



Praktischer Schwedenofen im EG zur Unterstützung der Zentralheizung



Wunderbare Lage in Horheim mit guter Anbindung in die Schweiz sowie infrastrukturellen Zentren in der Nähe

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Einfamilienhaus aus 2011 in massiver Bauweise; mit einer Grundstücksfläche von **ca. 410 m²**



Gesamtwohnfläche von **ca. 128 m²** verteilt auf **2 Stockwerke mit insgesamt 6,5 Zimmern** sowie schöner Terrasse



Flexible Umgestaltung der Zimmer im OG möglich durch **Ständerwände**; ideal für **individuelle Gestaltungswünsche**



Eine **PKW-Garage** sowie weitere 3 Stellplätze zur Verfügung – optional können 2 der Stellplätze mit einem **Carport** überdacht werden



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit **Heizkörpern**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**, zusätzlich **thermische Solaranlage** sowie Schwedenofen zur Unterstützung vorhanden



Kaufpreis: 429.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger und beliebter Lage von Horheim zu verkaufen

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Wutöschingen, im beliebten Ortsteil Horheim. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2011 in massiver Bauweise mit Liapor-Mauerwerk errichtet und überzeugt durch eine zeitgemäße Bauqualität sowie eine durchdachte Grundstruktur. Das Grundstück umfasst ca. 410 m² und bietet eine angenehme, gut nutzbare Größe.

Die Gesamtwohnfläche von rund 128 m² verteilt sich auf sechs Zimmer und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Besonders im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, einzelne Zimmer zusammenzulegen und so größere, offenere Räume zu schaffen – eine flexible Lösung, die sich unterschiedlichen Lebensphasen anpassen lässt.

Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Ein zusätzlicher Schwedenofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Von der Terrasse im Erdgeschoss aus lässt sich der Außenbereich direkt genießen. Im Obergeschoss steht zudem ein Balkon über der Garage zur Verfügung, der zusätzlichen Freiraum schafft.

Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2011, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren in den einzelnen Räumen. Die Warmwasseraufbereitung wird zentral gesteuert und zusätzlich durch eine Solarthermieanlage unterstützt. Eine Wasserenthärtungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr sowie die vollständige Wärmedämmung unterstreichen den energetisch zeitgemäßen Standard der Immobilie. Die Bodenplatte ist gedämmt; ein Keller ist nicht vorhanden.

In technischer Hinsicht präsentiert sich das Haus in einem modernen Zustand mit geringem Instandhaltungstau. Ein Glasfaseranschluss wird im Gebäude installiert und ermöglicht zeitgemäßes Arbeiten von zu Hause. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Schuppen auf dem Grundstück.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Eine Erweiterung um einen Carport mit zwei weiteren Stellplätzen ist möglich und bietet zusätzliche Flexibilität.

Positiv hervorzuheben sind das moderne Baujahr, die solide technische Ausstattung, die ansprechende Gebäudegröße sowie die praktische Grundstücksfläche. Zu berücksichtigen ist, dass kein Keller vorhanden ist und einzelne Räume teilweise etwas kompakter ausfallen – Aspekte, die jedoch durch die flexible Grundrissgestaltung ausgeglichen werden können.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit dieser Immobilie: Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Bauweise, eine gute energetische Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus ruhiger Lage, solider Technik und familiengerechter Größe macht es zu einer attraktiven Immobilie für Eigennutzer, die ein zeitgemäßes Zuhause in angenehmem Umfeld suchen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Horheim – Naturnahe Gemeinde inmitten des Südschwarzwaldes

Horheim ist ein attraktiver Ortsteil der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut und liegt in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Im nahegelegenen Ortskern von Wutöschingen befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Gemeinschaftsschule. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an die B34 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Kreisstadt Waldshut-Tiengen sowie der benachbarten Schweizer Orte. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet eine zuverlässige Verbindung in die Region.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wiesen, Wäldern und nahegelegenen Spazier- und Radwegen sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Hochrhein sowie zu den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Outdoor-Begeisterte.

Horheim verbindet somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und grenznaher Lage – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.



















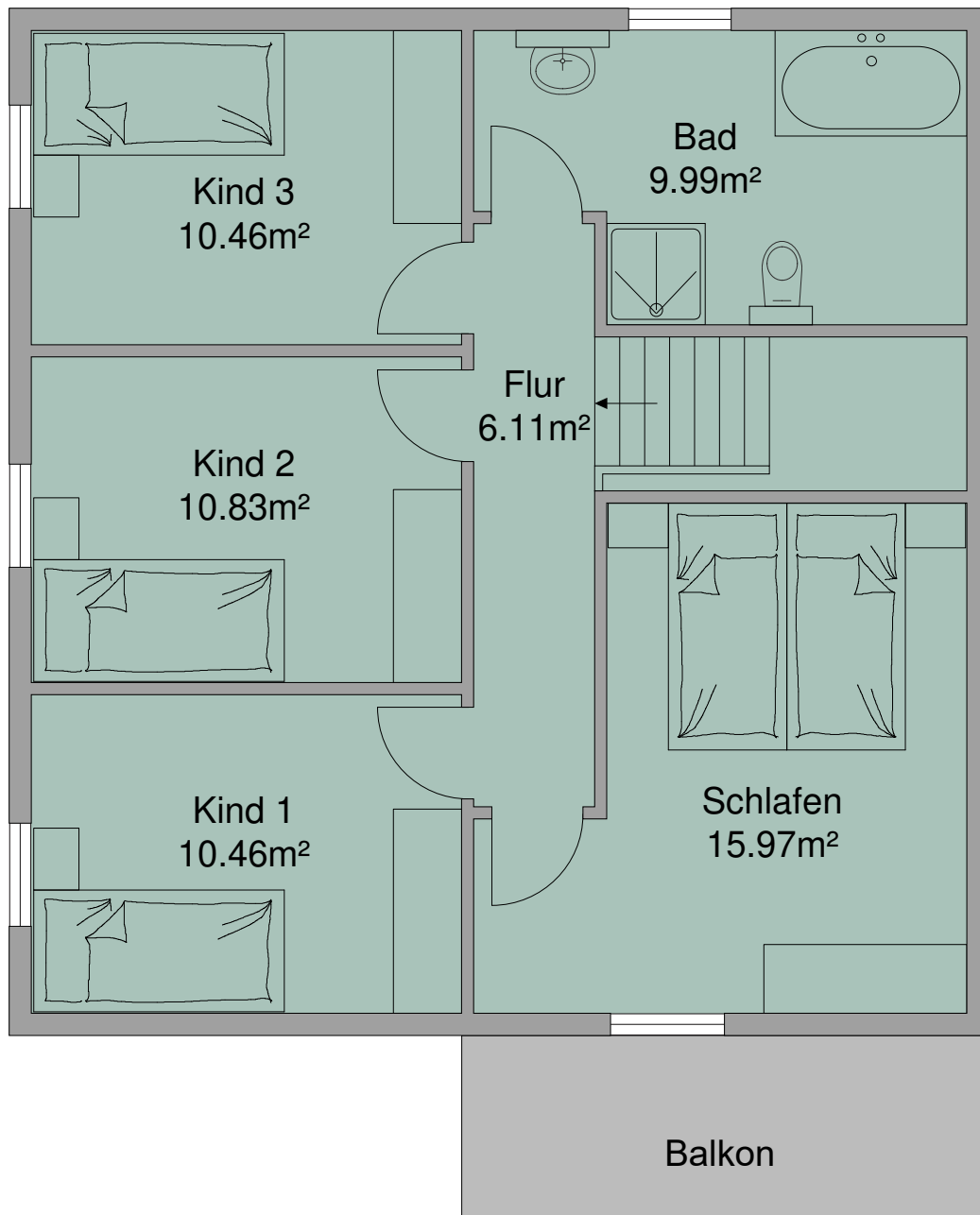


SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



ERDGESCHOSS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”



OBERGESCHOSS

* 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.



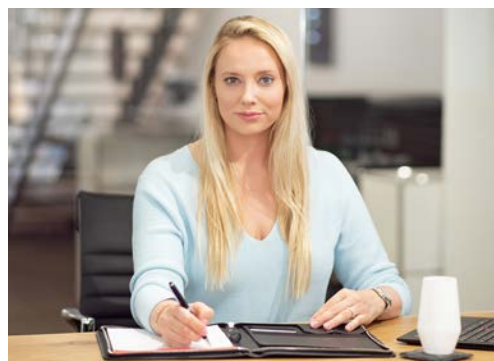
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



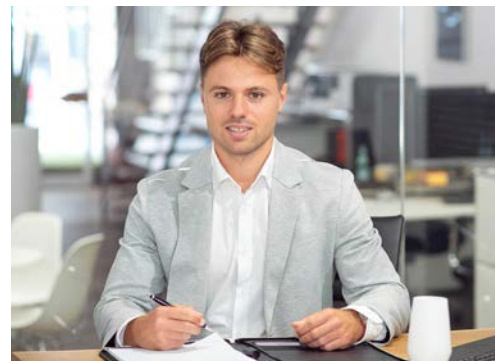
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



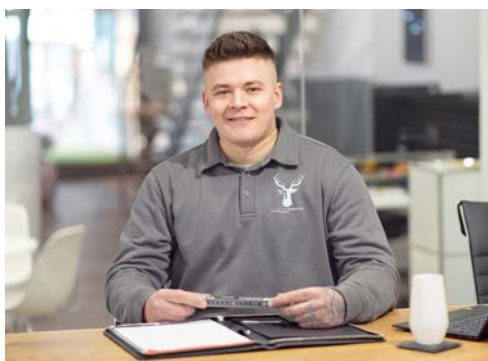
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



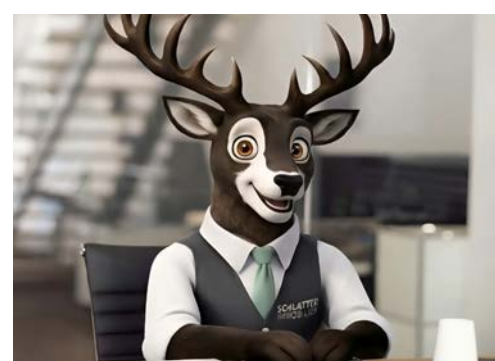
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

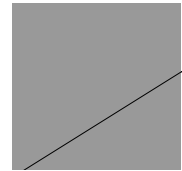
Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht 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

