

Einfamilienhaus zu verkaufen



Schön gelegenes Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung in ruhiger
und attraktiver Lage von
Bechtersbohl zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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 |
| Grundriss | 7 - 8 |
| Bilder | 8 - 14 |
| Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung | 15 |
| Was wir Ihnen bieten | 16 - 17 |
| Über uns & AGB's | 18 - 19 |



HIGHLIGHTS



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Lage von Bechtersbohl; schöne und helle Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



Teilung der Einliegerwohnung und Haupteinheit gut möglich; zudem gibt es ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit kleinem Balkon



Schönes Grundstück mit hohem Freizeitwert und vielen Gestaltungsmöglichkeiten



Große Wohn- und Nutzfläche vorhanden; Möglichkeit weitere Stellplätze oder Garage hinzuzufügen



Attraktives Entwicklungspotenzial: Mehrgenerationenhaus oder als getrenntes Zweifamilienhaus



Sehr naturnahe Lage des Objektes; jegliche Infrastruktur innerhalb von 5-10 Minuten mit dem Auto zu erreichen



Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in ca. 40 Minuten erreichbar; perfekt für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Objekt aus dem Jahr 1978 mit **2 Stockwerken** und **Teilunterkellerung**; Grundstücksfläche beträgt **ca. 1.121 m²**; viel **Nutzfläche** im **UG** vorhanden, welche teilweise sehr gut zu **zusätzlichem Wohnraum ausgebaut** werden kann



2 Stockwerke mit einer **Wohnfläche von ca. 180 m²**:

- **UG (ELW) ca. 57 m²**
- **EG ca. 123 m²**
- **DG ist ausbaufähig**



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 1978** ausgeführt mit Radiatoren; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral über Warmwasserwärmepumpe aus 1991**; **2-fach** verglaste **Holzfenster** aus 1978; Dämmung der Decke im EG vorhanden; **Teilunterkellerung** des Objektes vorhanden; Instandhaltungsstau im Innen- und Außenbereich vorhanden



Gute **Parkplatzsituation** durch **4 PKW-Stellplätze** direkt vor dem Objekt; Möglichkeit zur **Erstellung weiterer Stellplätze** oder **Errichtung einer Garage** (ursprünglich geplant und genehmigt)



Verschiedene Wohn- und Nutzungskonzepte möglich: als **Mehrgenerationenhaus**, zur **Eigennutzung** und Vermietung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Verwirklichung vielfältiger Hobbys, der Phantasie werden kaum Grenzen gesetzt; gewisser Instandhaltungsstau im Innen- und Außenbereich



Kaufpreis: 499.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schön gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger und attraktiver Lage von Bechtersbohl zu verkaufen.

Dieses massiv erbaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein weitläufiges Grundstück mit hohem Freizeitwert. Mit einer ausgebauten Wohnfläche von ca. 180 m², verteilt auf zwei Ebenen und ausbaufähigem DG bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Hauptwohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 123 m². Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung der Räume und schaffen ein freundliches Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist der großzügige und umlaufende Balkon, der sich über den vorderen Bereich des Hauses erstreckt und von zwei Zugängen aus erreichbar ist. Von hier aus bietet sich ein schöner Ausblick auf die Umgebung und das Grundstück. Die Raumaufteilung umfasst mehrere Schlafzimmer sowie großzügige Wohnbereiche, wodurch sich das Objekt ideal für Familien mit mehreren Kindern eignet.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57 m². Diese Einheit kann unabhängig genutzt werden und bietet sich beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder eine Vermietung an. Anschlüsse für eine Küche sind bereits vorhanden, wodurch eine vollständige Nutzung als eigenständige Wohneinheit problemlos möglich ist.

Das Dachgeschoss ist aktuell noch nicht ausgebaut, bietet jedoch weiteres Entwicklungspotenzial. Mit einem entsprechenden Ausbau könnte hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, wodurch sich die Wohnfläche des Hauses nachhaltig erweitern lässt. Ein kleiner Balkon ist in diesem Bereich ebenfalls vorhanden, der das Nutzungspotenzial zusätzlich unterstreicht.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren, wobei der Heizkessel im Jahr 1996 erneuert wurde; aufgrund des Alters der Anlage kann perspektivisch eine Modernisierung sinnvoll sein, um die energetische Effizienz weiter zu verbessern. Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer sowie ein separates WC, die bei Bedarf auch zu einem größeren Bad zusammengelegt werden könnten, während im Untergeschoss ein weiteres Badezimmer vorhanden ist.



Unser Fazit: Das rund um das Haus gelegene Grundstück bietet viel Platz für Gartenliebhaber und Familien mit Kindern; die Gartenanlage ist derzeit teilweise eingewachsen und eröffnet damit Spielraum für individuelle Gestaltungsideen. Zwei separate Hauseingänge auf der Vorder- und Rückseite ermöglichen eine flexible Nutzung des Gebäudes. Abgerundet wird das Angebot durch eine sehr komfortable Parkplatzsituation mit insgesamt vier Stellplätzen auf dem Hofplatz direkt vor dem Haus. In Verbindung mit der naturnahen Lage und der Nähe zur Schweizer Grenze ergibt sich somit eine attraktive Wohnperspektive – insbesondere für Familien und Pendler. Großzügige, helle Räume, viel Platz als Wohn- und Nutzfläche, durchdachter Grundriss und Architektur...
Eine besondere Immobilie, mit viel Charme...

LAGE

BESCHREIBUNG

Bechtersbohl – Attraktiver Wohnort am Hochrhein mit naturnahem Charakter.

Bechtersbohl gehört zu den gefragten Wohnlagen im Raum Waldshut und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert. Der Ortsteil bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Atmosphäre und der Nähe zur Stadt Waldshut mit ihrer umfangreichen Infrastruktur. Durch die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze ist Bechtersbohl besonders interessant für Pendler und ermöglicht kurze Wege zu Arbeitsplätzen in der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich im nahegelegenen Waldshut und sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Arztpraxen und das nahegelegene Krankenhaus in Waldshut zuverlässig gewährleistet. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Radstrecken und vielfältige Naturflächen, machen Bechtersbohl zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die eine ruhige Umgebung mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.











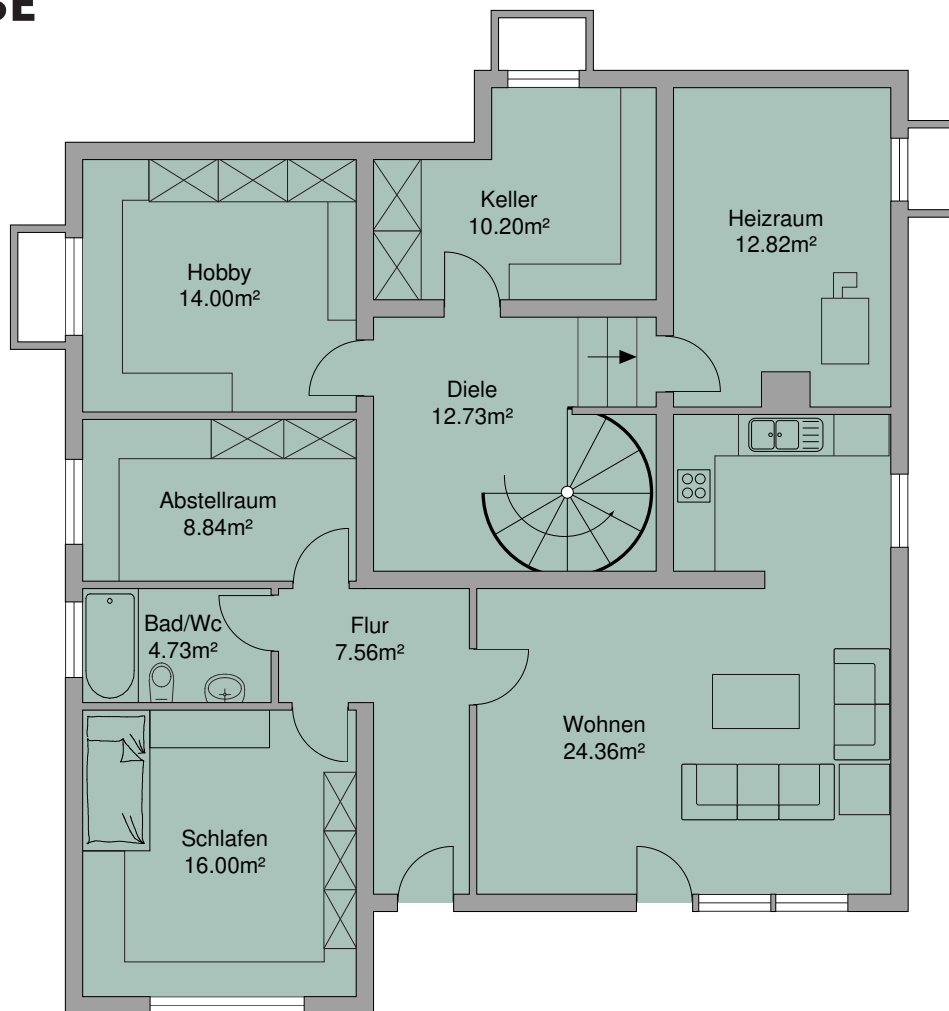
EINLIEGERWOHNUNG



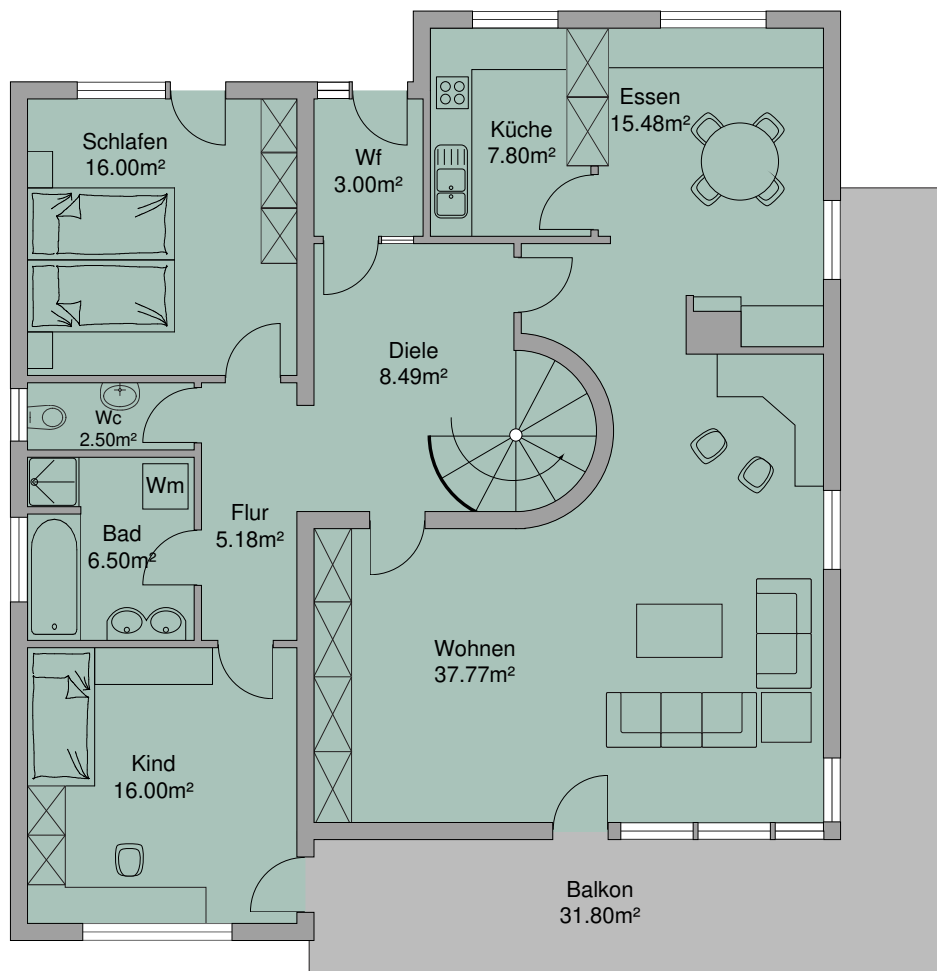




UG



EG



* 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



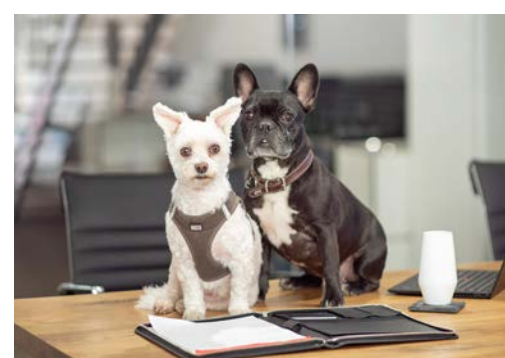
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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 Checklistenbasierten 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

