

Einfamilienhaus zu verkaufen



Großzügiges Bauernhaus mit  
separatem Ökonomieanteil  
in idyllischer Lage von  
Ühlingen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://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 - 13

Grundriss

---

14 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGBs

---

18 - 19










**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS

---

-  Schön gelegenes Bauernhaus in Massivbauweise mit großem Grundstück und Ökonomieanteil
  -  Eine durchdachte Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen
  -  Das Objekt wurde immer wieder instandgehalten, schöne Nutz- und Wohnflächen in teils historischem Flair
  -  Separater Ökonomieanteil bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung oder Erweiterung des Objekts
  -  Gute Parkplatzsituation durch sehr grosse PKW-Garage und Hofplatz
  -  Freundliches Familienumfeld in attraktiver, zentraler Lage von Ühlingen
  -  Flughafen Zürich ist mit dem PKW in ca. 60 Minuten erreichbar; sehr gut für Grenzgänger geeignet
-

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Historisches Bauernhaus**, ursprünglich aus dem Jahr 1900, in **Massivbauweise**; stetig modernisiert, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 1.490 m<sup>2</sup>** inklusive diverser Freizeitflächen und verschiedener Ökonomieteile



Die Wohnfläche beträgt **ca. 159 m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf **zwei Stockwerke** mit guter Grundrissanordnung; zusätzlich stehen **ca. 383 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung



**Heizkonzept** basierend auf einem **21 kW Pellet-Lufterhitzer aus 2021**; **zweifach verglaste PVC-Kunststoff-Fenster aus 2013** verbaut; Warmwasser über 100 ltr. Elektro-Boiler für Bad im Erdgeschoß. Radiatoren in allen Räumen vorhanden, aktuell ohne Funktion



**PKW-Doppelgarage** mit **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten; weitere Nutzflächen ebenfalls als Parkflächen nutzbar



**Unglaubliches Entwicklungspotenzial** durch großzügiges Flächenangebot, ideal zur **nachhaltigen Entwicklung**



**Kaufpreis: 349.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Großzügiges Bauernhaus mit separatem Ökonomieanteil in ruhiger Lage von Ühlingen zu verkaufen.**

Dieses historische Bauernhaus in zentraler Lage von Ühlingen verbindet massive Bausubstanz mit gepflegten Flächen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, kreative Köpfe. Ursprünglich im Jahr 1900 in massiver Bruchsteinbauweise errichtet, wurde das Objekt immer wieder modernisiert und technisch auf einen angemessenen Stand gebracht.

Die Sanierungen umfassten unter anderem den Einbau neuer doppelt verglaste PVC-Kunststoff-Fenster im Jahr 2013 im gesamten Gebäude sowie ein 21 kW Pellet-Luftwärmepumpe im Jahre 2021.

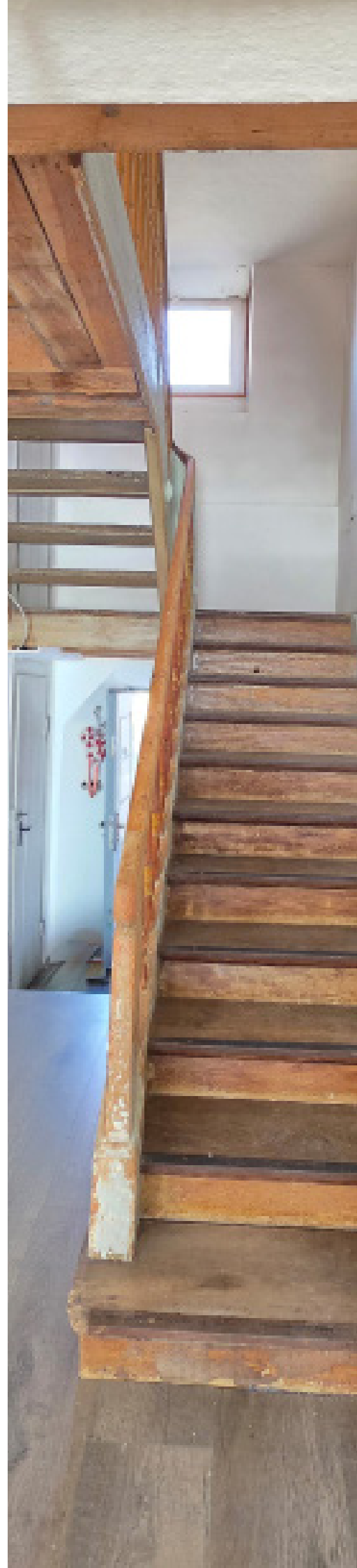
Die insgesamt ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen mit einer guten Grundrissgestaltung, die ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumgefühl schafft. Die massive Bauweise mit den starken Bruchsteinmauern verleiht dem Gebäude neben einer hohen Stabilität auch einen historischen Charme.

Das Grundstück umfasst ca. 1.490 m<sup>2</sup> und bietet neben einer großen Garage für mehrere Fahrzeuge ein reichliches Ensemble an Nutzflächen sowie weitläufige Grünflächen, die für einen hohen Freizeitwert sorgen. Egal ob als Spielwiese für Kinder oder gemütliches Erholungszentrum für einen Selbst, Freunde oder die Familie. Die Möglichkeiten sind so vielseitig, wie das Gebäude selbst.

Wegen des derzeitigen Leerstands besteht im Bereich der Oberflächen sowie bei den Außenanlagen ein gewisser Instandhaltungsbedarf. Die Bausubstanz des Objekts ist jedoch als sehr gut zu bewerten, was die Immobilie zu einer lohnenswerten Investition mit langfristigem Entwicklungspotenzial macht. Die Nutzflächen sind in einem ordentlichen Zustand und dienen aktuell als Abstell- und Lagerfläche..

Die Kombination aus historischem Charakter, gepflegten Räumlichkeiten und großzügigem Raumangebot macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Anlage – dieses Haus vereint solide Bausubstanz mit Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte.

**Unser Fazit:** Insgesamt bietet dieses gepflegte Objekt eine gelungene Kombination aus historischem Flair, ordentlicher Oberflächen und vielfältigem Nutzungspotenzial – ideal für Menschen, die das Besondere suchen und Raum für individuelle Gestaltung schätzen.



### Ühlingen - idyllischer Ortsteil im südlichen Schwarzwald

Ühlingen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Landkreis Waldshut und liegt malerisch im südlichen Schwarzwald, nahe der Grenze zur Schweiz. Die Ortschaft zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage und ihren dörflichen Charme aus.

Umgeben von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln bietet Ühlingen einen hohen Erholungswert und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen. Die Nähe zum Naturpark Südschwarzwald macht den Ort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Trotz der ländlichen Atmosphäre verfügt Ühlingen über eine gute Grundversorgung sowie eine solide Anbindung an die umliegenden Städte. Die nächstgelegenen größeren Orte wie Waldshut-Tiengen und Bonndorf im Schwarzwald sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung.

Ühlingen vereint somit die Vorteile eines ruhigen Wohnorts im Grünen mit einer zugleich guten Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen und stellt insbesondere für Familien und Ruhesuchende einen attraktiven Lebensmittelpunkt dar.





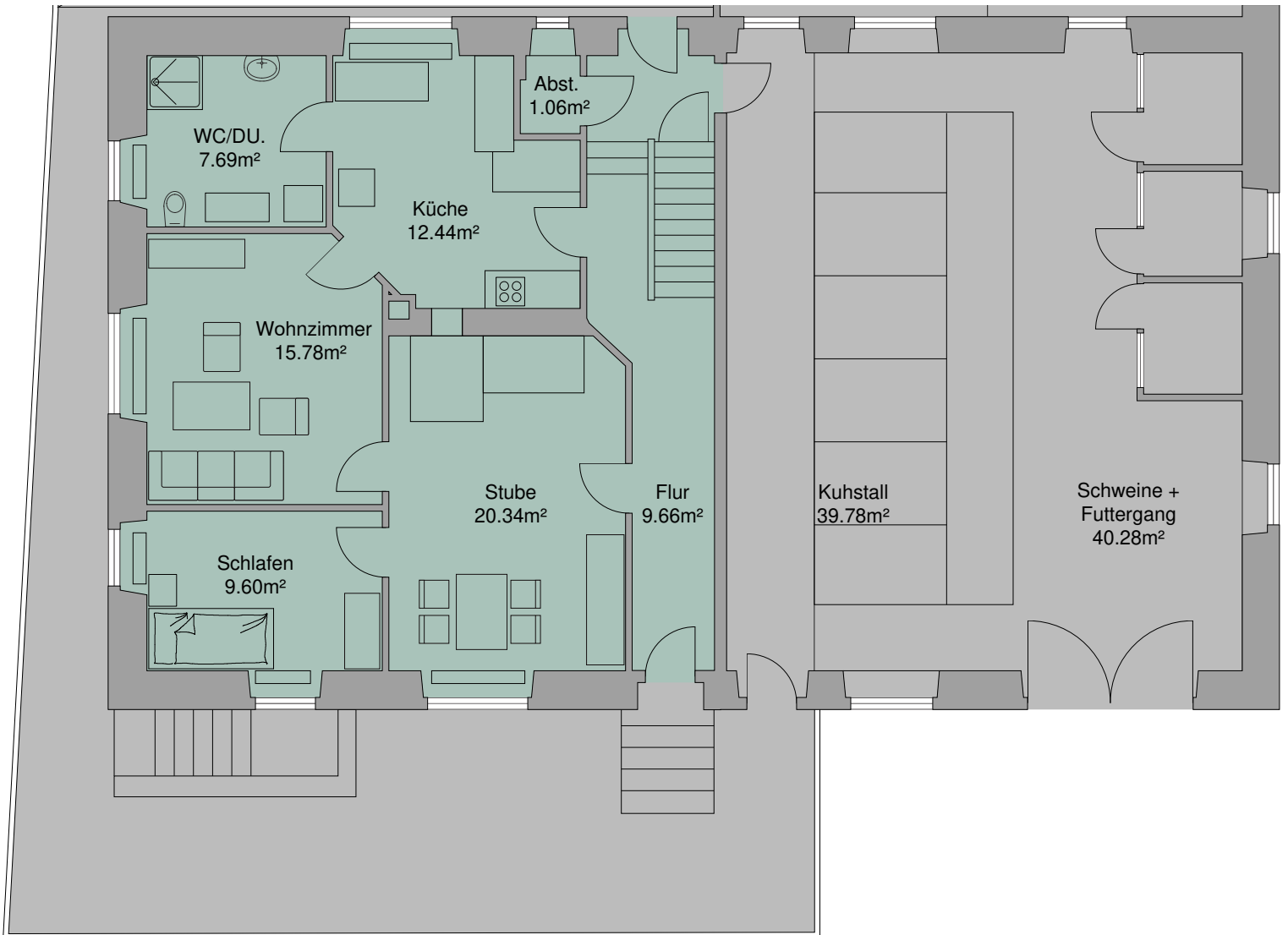








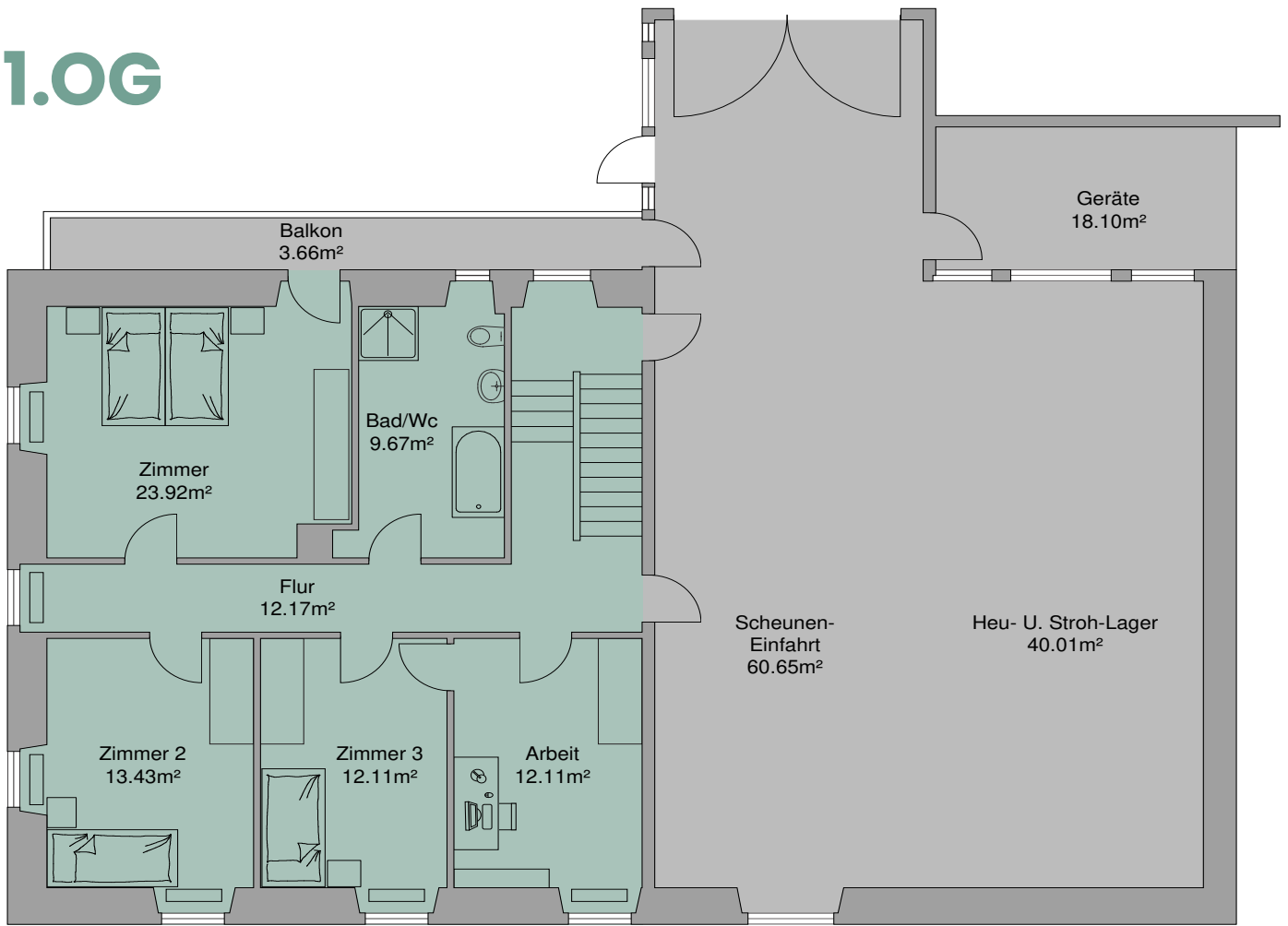




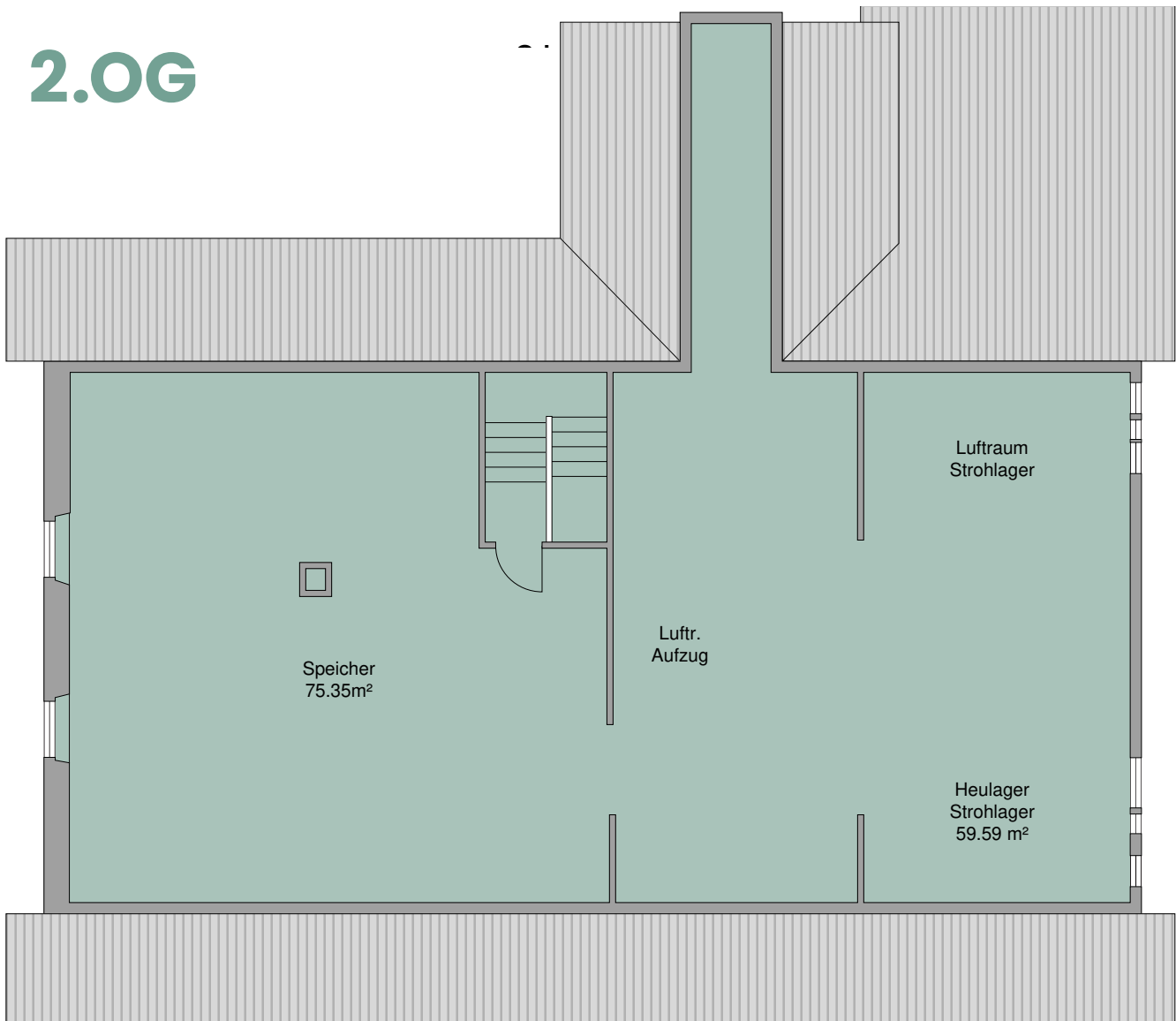
**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

\*Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.  
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

# 1.OG



# 2.OG



# 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.

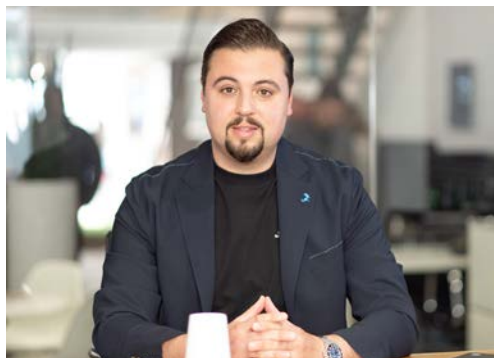


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



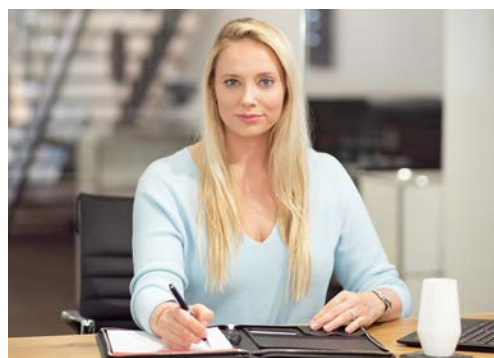
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



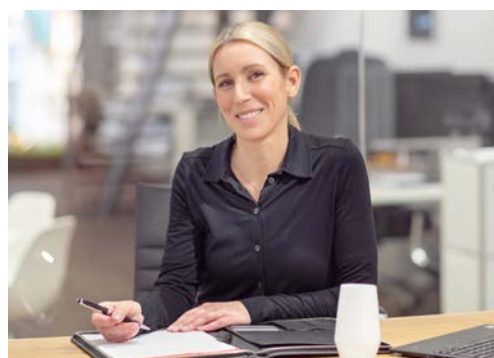
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



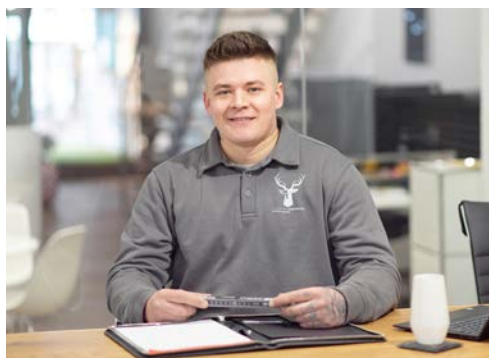
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



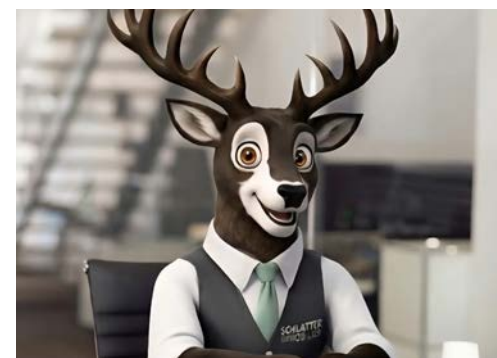
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT

*“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](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



NUR BEI UNS



KARL - der digitale  
Immobilien Assistent

