

Einfamilienhaus zu verkaufen



Freistehendes Einfamilienhaus
im Bauhausstil in Bestlage
von Waldshut 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

Lagebeschreibung

7

Bilder

8 - 11

Was wir Ihnen bieten

12-13

Über uns / AGB's

14-15



HIGHLIGHTS



Freistehendes Einfamilienhaus im Bauhausstil in privilegierter Wohnlage von Waldshut mit Panoramablick über Stadt



Großzügiges Hanggrundstück mit ca. 1.750 m² auf zwei Flurstücken in ruhiger und äußerst gefragter Wohnlage mit hoher Privatsphäre



Großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterflächen sowie angrenzendem Arbeitszimmer mit außergewöhnlicher Aussicht



Durchdachte Aufteilung auf zwei Ebenen mit klarer Trennung zwischen repräsentativem Wohnbereich und privatem Schlaftrakt



Untergeschoss mit integrierter Garage sowie vielfältigen Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten



Seltene Gelegenheit zur hochwertigen Sanierung oder Neugestaltung in einer der besten Wohnlagen von Waldshut trotz bestehendem Instandhaltungszustand



Architektonisch reizvolles Bestandsobjekt mit klarer Formsprache und seltenem Charakter für Liebhaber außergewöhnlicher Immobilien



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Freistehendes Einfamilienhaus im Bauhausstil aus ca. 1963 in **massiver Bauweise** in privilegierter Wohnlage von Waldshut



Ca. 144 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen mit großzügigem Wohnbereich, Arbeitszimmer und privatem Schlaftrakt auf der Galerieebene



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** aus **ca. 2009**; sämtliche Gewerke wie Heizung, Elektrik, Sanitär, Fenster, Dach, Fassade und Innenausbau gelten als **umfassend erneuerungsbedürftig**



Großzügiges **Grundstück** mit **ca. 1.750 m²** verteilt auf zwei Flurstücke; zusätzliches Entwicklungspotenzial durch mögliche Nachverdichtung



Voll unterkellertes Gebäude mit integrierter **PKW-Garage** sowie weiteren vielseitig nutzbaren Nebenflächen vorhanden



Kaufpreis: 940.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Freistehendes Einfamilienhaus im Bauhausstil in Bestlage von Waldshut zu verkaufen

In absolut privilegierter Wohnlage von Waldshut präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus im Bauhausstil aus ca. 1963 als seltene Gelegenheit für Liebhaber außergewöhnlicher Architektur und exklusiver Wohnlagen. Das architektonisch besondere Wohnhaus überzeugt durch seine klare Formsprache, großzügige Raumstrukturen sowie einen unverbaubaren Panoramablick über Waldshut und den Rhein.

Bereits die Zufahrt zur Immobilie vermittelt den besonderen Charakter des Hauses. Die integrierte PKW-Garage ermöglicht einen direkten Zugang ins Wohnhaus und unterstreicht das durchdachte architektonische Konzept. Alternativ erfolgt der Zugang über den oberen Eingangsbereich, welcher in einen großzügigen Vorraum mit klar gegliederter Raumstruktur führt.

Das Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit großen Fensterflächen und außergewöhnlichem Blick über Waldshut bis hin zum Rhein. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Arbeitszimmer, welches ebenfalls von der spektakulären Aussicht profitiert und sich ideal als Homeoffice oder Atelier eignet.

Das Wohnhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 144 m² und erstreckt sich über zwei Ebenen. Die durchdachte Grundrissgestaltung trennt den großzügigen Wohnbereich bewusst vom privaten Schlaftrakt mit mehreren Schlafzimmern. Zusätzlich bietet die vollständige Unterkellerung vielseitige Nutzungs- und Lagerflächen.

Das großzügige Grundstück mit insgesamt ca. 1.750 m² verteilt sich auf zwei Flurstücke und eröffnet gemeinsam mit der außergewöhnlichen Lage enormes Potenzial zur hochwertigen Neugestaltung oder Weiterentwicklung der Liegenschaft.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Sämtliche Gewerke entsprechen nicht mehr heutigen Standards und sind umfassend erneuerungsbedürftig. Gleichzeitig bietet sich dadurch die seltene Möglichkeit, dieses architektonisch besondere Objekt nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Der Außenbereich wird durch einen Pool ergänzt, der sich harmonisch in das Grundstück einfügt und das besondere Potenzial der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Unser Fazit: Eine absolute Seltenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen von Waldshut. Die Kombination aus außergewöhnlicher Architektur, unverbaubarer Aussicht, großzügigem Grundstück und enormem Entwicklungspotenzial schafft eine Immobilie mit Seltenheitswert für visionäre Eigennutzer oder Architekturliebhaber.



LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – exklusives Wohnen mit hoher Lebensqualität am Hochrhein

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Waldshut und begeistert durch seine außergewöhnliche Aussicht über die Stadt sowie den Rhein bis in die umliegende Landschaft. Die privilegierte Lage garantiert einen unverbaubaren Panoramablick und vermittelt ein besonderes Wohngefühl mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Das Umfeld ist geprägt von großzügigen Grundstücken, viel Grün und einer hochwertigen Nachbarschaft – eine seltene Kombination, die in dieser Form nur noch äußerst selten verfügbar ist. Trotz der ruhigen und abgeschirmten Lage profitieren die zukünftigen Eigentümer von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu gehobener Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für anspruchsvolle Grenzgänger und Berufspendler. Zürich und der Flughafen Zürich sind in komfortabler Distanz erreichbar. Die Verbindung aus exklusiver Wohnlage, beeindruckender Aussicht, hoher Lebensqualität und idealer Anbindung macht diese Immobilie zu einer echten Rarität am Hochrhein.







EG

ca. 144 m²



KG



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

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Baujahr | 1963 |
| Wohnfläche | 144 m ² |
| Anzahl Einheiten / Zimmer | 1 |
| Geschosse / Etage | 2 |
| Grundstücksfläche | 1.750 m ² |



Bauart und Bauweise

| | |
|-----------------------|------------------|
| Dachform / Eindeckung | Flachdach |
| Bauart | Massive Bauweise |
| Dämmung | - |
| Keller | Voll |
| Barrierefreiheit | Nein |
| Aufzug | Nein |



Haustechnik

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Heizung | Ölzentralheizung |
| Lüftung / Klimatisierung | Keine |
| Warmwasser | Zentral |
| Strom- / Wasserleitungen | Erneuerungsbedürftig |
| PV - Anlage | Nein |



Kommunikation

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| Energieeffizienzklasse | H |
| Endenergiebedarf | 368,61 kWh/(m ² *a) |
| Endenergieverbrauch | - |
| Baujahr Elektro | Baujahr |
| Internet / Glasfaser | Glasfaser |
| | - |



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

| | |
|------------------------|-------|
| Miteigentumsanteile | n. r. |
| Hausgeld mntl. | n. r. |
| Rücklagenstand aktuell | n. r. |
| IST - Mieteinnahmen | keine |
| SOLL - Mieteinnahmen | keine |
| Leerstand | Ja |



Sanierungszustand

| | |
|------------------|---------|
| Letzte Sanierung | - |
| Dach | Baujahr |
| Fenster | Baujahr |
| Heizung | Baujahr |
| Sanitär | Baujahr |
| Fassade | Baujahr |



Baurechtliches

| | |
|---------------|-------|
| Bebauungsplan | n. r. |
| GRZ | n. r. |
| GFZ | n. r. |
| Denkmalschutz | n. r. |
| Gebietsart | n. r. |
| | |



Sonstiges

| | |
|--------------------------|---|
| Wege- / Überfahrtsrechte | - |
| Alt- / Baulasten | - |
| Frei ab | - |
| Dienstbarkeiten | - |
| | - |
| | - |

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

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**



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“).



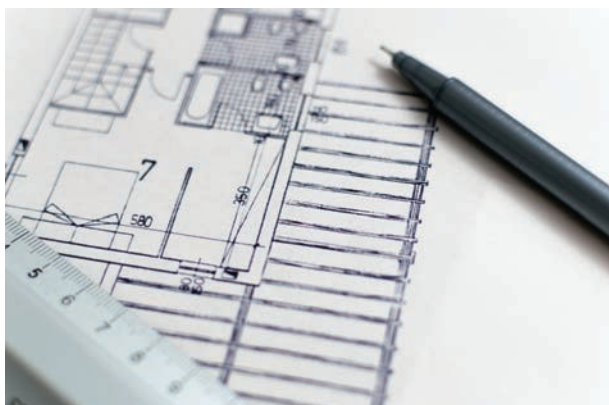
Professionelle Immobilien Bewertung

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.



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.



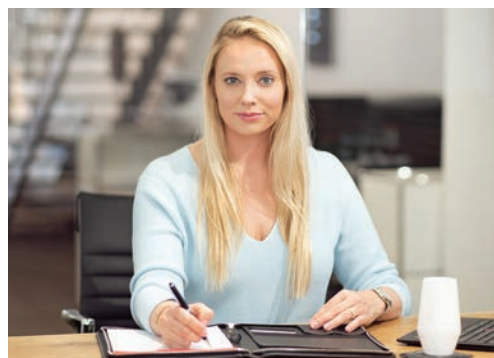
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



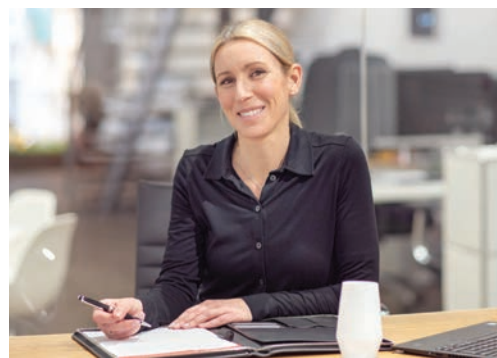
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



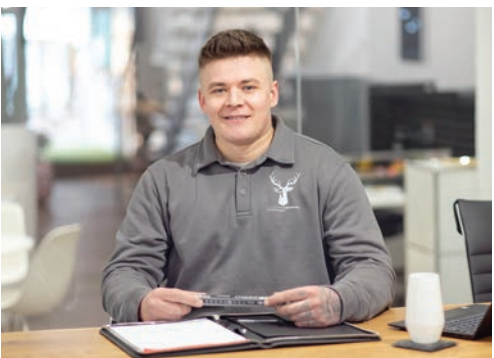
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



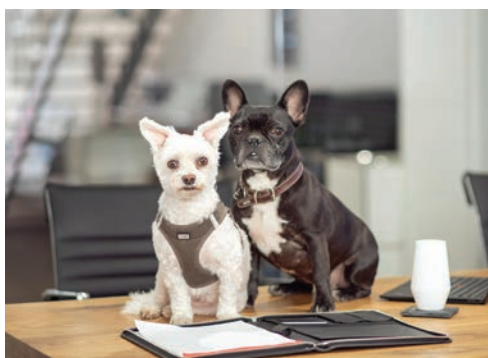
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



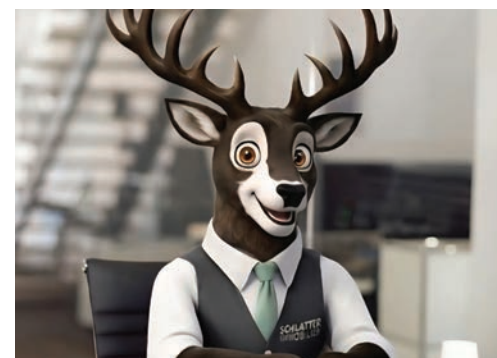
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



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 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

