

Reihenmittelhaus zu verkaufen



Rustikales Reihenmittelhaus  
mit praktischem Grundstück in  
zentraler Lage von Klettgau-  
Grießen 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 - 16
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	17 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Zentral gelegenes Reihemittelhaus in Massivbauweise mit schönem Grundstück und Ökonomieanteil



Eine clevere Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 4 Ebenen



Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigem Zustand, ideal für eine zukunftsorientierte Entwicklung



Separater Ökonomieanteil bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung oder Erweiterung des Objekts



Gute Parkplatzsituation durch PKW-Garage und vorgelagertem Hofplatz



Freundliches Familienumfeld in attraktiver, zentraler Lage von Gießen



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten erreichbar; sehr gut für Grenzgänger geeignet



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Rustikales Reihenmittelhaus**, ursprünglich aus Anfang 20 Jh. in **Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 862 m<sup>2</sup>** inkl. Ökonomieanteil



Die Wohnfläche beträgt **ca. 140 m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf **vier Stockwerke** mit guter Grundrissanordnung; zusätzlich stehen **ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Verfügung



**Heizkonzept** basierend auf einer **Ölzentralheizung (Niedertemperaturkessel)** mit **Radiatoren aus 2009**; **zweifach verglaste Holz-Fenster** verbaut; **Großzügiges Nutzflächenangebot** durch Garage sowie Scheune und geschlossene Gartenpergola



**PKW-Garage** mit vorgelagertem **Hofplatz** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



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



**Kaufpreis: 199.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Großzügiges Bauernhaus mit separatem Ökonomieanteil in zentraler Lage von Griefßen zu verkaufen.

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Griefßen und bietet eine seltene Kombination aus Wohnhaus, Ökonomieanteil und großzügigem Grundstück. Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 862 m<sup>2</sup> eröffnet dieses Anwesen vielfältige Möglichkeiten für handwerklich geschickte Käufer, Familien oder Interessenten mit dem Wunsch nach zusätzlichem Platz für Hobby, Lagerung oder individuelle Ausbauprojekte.

Das ursprünglich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1966 umfassend ausgebaut und kernsaniert. In diesem Zuge entstand unter anderem das heutige zweite Obergeschoss. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine geschätzte Wohnfläche von rund 140 m<sup>2</sup>. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass die Immobilie über eine solide Grundsubstanz verfügt und gleichzeitig großes Entwicklungspotenzial bietet. Die vorhandenen Wohnräume verteilen sich auf mehrere Ebenen und schaffen eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungskonzepte.

Ein besonderer Mehrwert liegt im angrenzenden Ökonomieanteil. Dieser umfasst eine großzügige Scheune mit zusätzlicher Ausbaureserve sowie einen angebauten Hobby-/ Partyraum mit eigenem Badezimmer inklusive Dusche. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine kleine Werkstatt sowie eine Doppelgarage. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für Handwerker, Bastler oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Das Grundstück bietet darüber hinaus verschiedene Freizeit- und Aufenthaltsflächen und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Trotz der zentralen Lage innerhalb des Ortskerns steht eine beachtliche Grundstücksgröße zur Verfügung, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Ölheizung aus dem Jahr 2009. Die Wärmeverteilung in den Wohnräumen erfolgt über Radiatoren. Die vorhandenen doppelt verglasten Holzfenster stammen überwiegend aus dem Ausbaujahr 1966.

Insgesamt verfügt die Immobilie über eine gute Bausubstanz. Gleichzeitig besteht in nahezu allen Bereichen ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Der optische Zustand von Wohnhaus, Ökonomieanteil und Außenanlagen ist aufgrund des Alters sowie des Leerstands als deutlich sanierungsbedürftig einzustufen. Für eine zeitgemäße Nutzung ist eine umfassende Kernsanierung erforderlich. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Ökonomieanteil beziehungsweise die Scheune sowie der vordere Grundstücksbereich geteilt sind. Das Gebäude ist lediglich teilunterkellert; für einen Teil des Kellers besteht ein Durchgangrecht zugunsten des Nachbargrundstücks.

Positiv hervorzuheben sind insbesondere die vorhandene Scheune mit Ausbaupotenzial, der Hobbyraum mit eigenem Bad, die Doppelgarage sowie die kleine Werkstatt. Ebenso bietet das großzügige Grundstück attraktive Freizeit- und Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage.



## Unser Fazit:

Diese Immobilie richtet sich vor allem an Käufer mit handwerklichem Geschick und dem Wunsch, ein Objekt mit Entwicklungspotenzial nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Kombination aus Wohnhaus, Ökonomieteil, Werkstatt, Doppelgarage und großzügigem Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten, erfordert jedoch eine umfassende Modernisierung. Für visionäre Käufer eröffnet sich hier die Chance, ein besonderes Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Grießen zu schaffen.

## LAGE BESCHREIBUNG

### Grießen - Historischer Ortsteil im Herzen des Klettgaus

Grießen ist ein traditionsreicher Ortsteil der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hochrheins. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende, die Wert auf Lebensqualität und landschaftliche Schönheit legen. Der Ort überzeugt durch seinen historischen Ortskern mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und einem gewachsenen Ortsbild mit ländlichem Charme. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht Grießen besonders attraktiv für Berufspendler, die das ruhige Dorfleben mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten. Gleichzeitig eröffnen sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Wanderer, Radfahrer und Naturfreunde in der umliegenden Region. Grießen verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung in den Nachbargemeinden – ideal für Familien, Pendler und alle, die ein Leben im Grünen suchen.



















# DAS GARTENZIMMER



# IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



## Allgemeine Angaben

Objektart	Reihenmittelhaus
Baujahre	Anfang 1900,-66 - 80
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	4 Etagen
Grundstücksfläche	862 m <sup>2</sup>



## Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	Gewölbekelleranteil
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



## Haustechnik

Heizung	Öl-Niedertemperatur
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	1966
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-



## Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	290 kWh/m <sup>2</sup> *a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet	DSL
-	-



## Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	n. R.
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	n. R.
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	n. R.



## Sanierungszustand

Letzte Sanierung	n. R.
Dach	analog Baujahr
Fenster	1966
Heizung	2009
Sanitär	1966; im OG 1980
Fassade	1966



## Baurechtliches

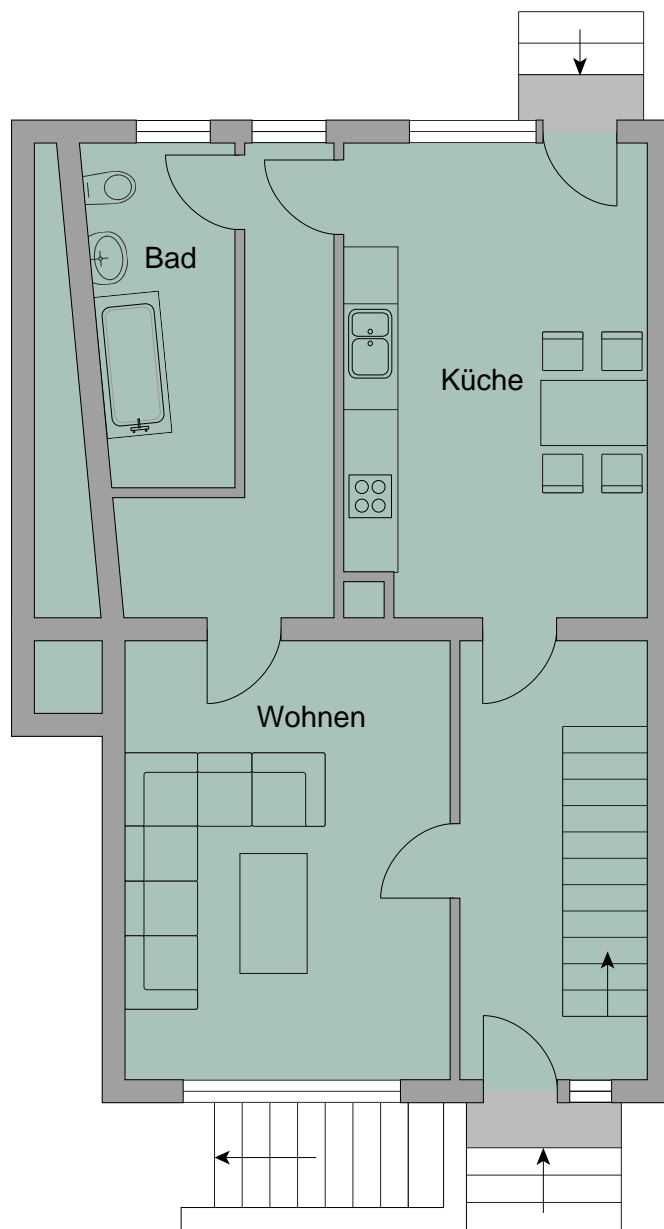
Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet
-	-



## Sonstiges

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

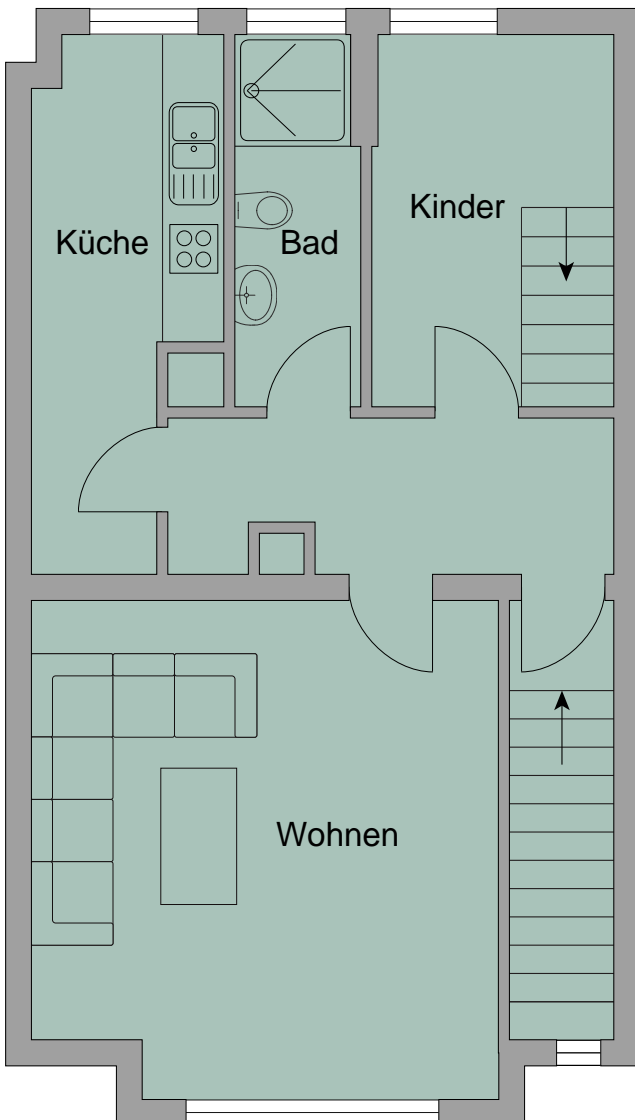
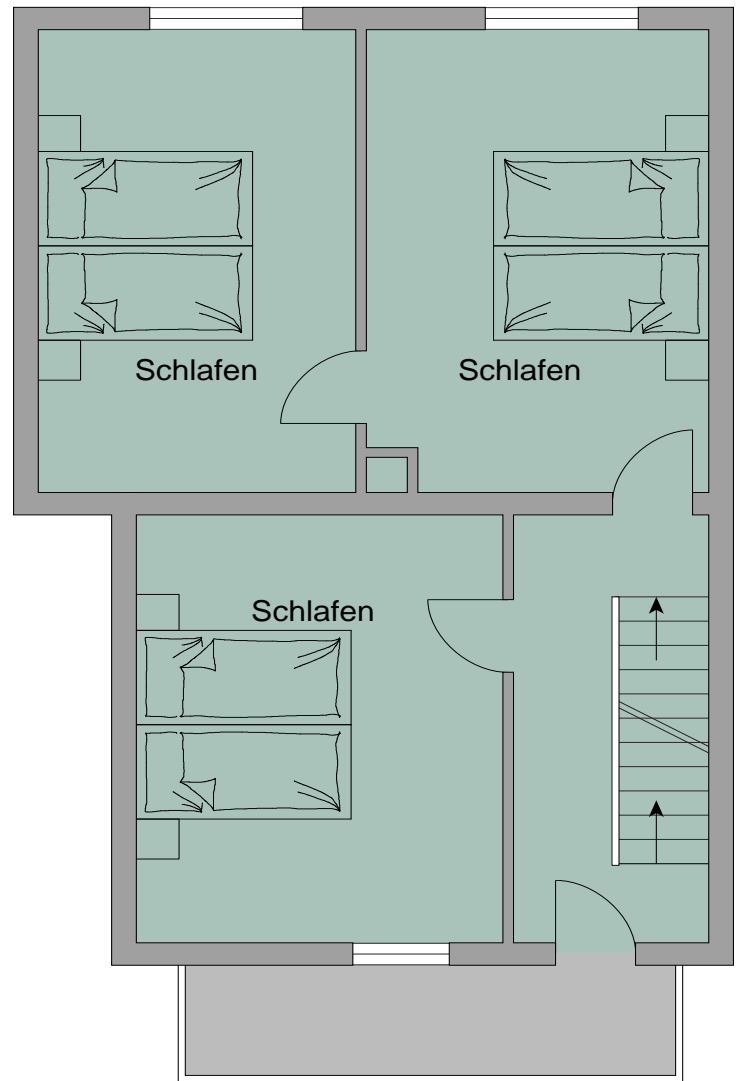
- : Keine Information      n. r. : nicht relevant



**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

\*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**



## 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.



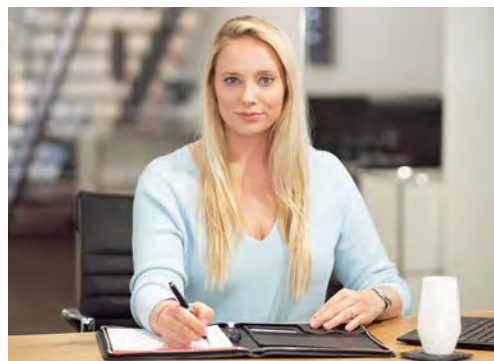
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



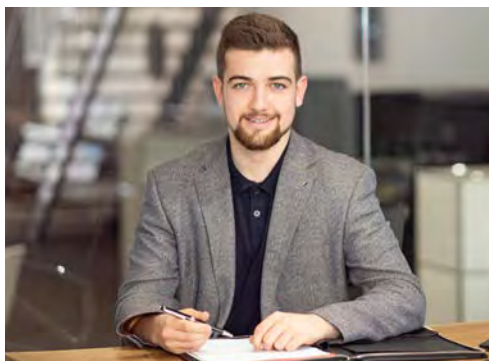
**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



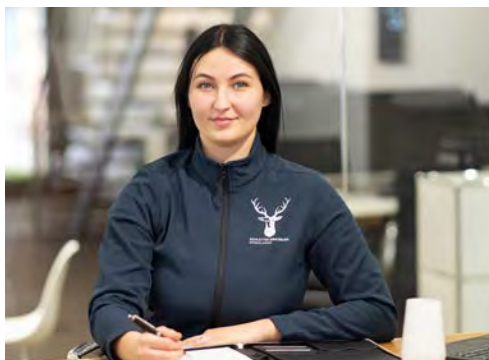
**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



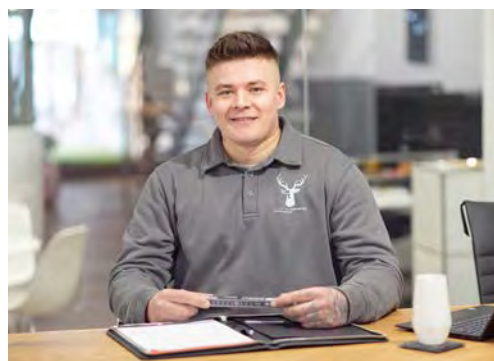
**SARA WICZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



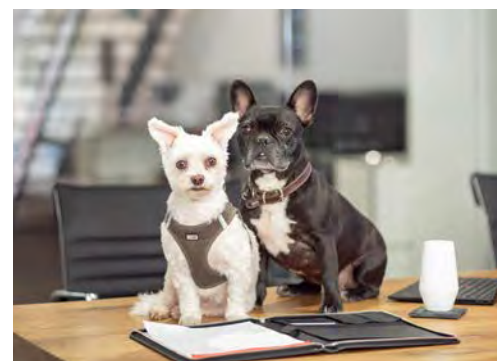
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



**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](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

