

Einfamilienhaus zu verkaufen

Einfamilienhaus in schöner
Aussichtslage in Triberg
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6 – 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 20



HIGHLIGHTS



Großzügig und praktisch aufgeteiltes Einfamilienhaus



Zentrale Wohngegend in guter Lage mit schönem Grundstück inkl. hohem Freizeitwert



Schönes Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen sowie traumhafter Aussicht



Zentral gelegen inmitten vom touristischen Triberg und den Triberger Wasserfällen



Perfekt für Familien mit entsprechendem Platzbedarf



Vollständig unterkellertes Objekt mit zusätzlichem Ausbau- und Nutzungspotenzial



Triberg im Schwarzwald beeindruckt als Luftkurort und ist sowohl für Naturliebhaber als auch Ruhesuchende ideal



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. **450 m²**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 190 m²** verteilt auf **3 Ebenen** mit **Balkon**



1 PKW Garage vorhanden sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten direkt vor dem Objekt



Gaszentralheizung aus 2018 mit **Radiatoren** in den Räumen und zentraler **Warmwasserversorgung**



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

Mietpotenzial -SOLL-Miete ca. 11.400 € p.a.



Kaufpreis: 279.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Einfamilienhaus mit zwei Einheiten, viel Platz und traumhafter Aussicht in Triberg

Dieses Einfamilienhaus in schöner Wohnlage von Triberg bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, flexibler Nutzung und beeindruckender Aussicht. Auf ca. 190 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separat zugängliche Einheiten und insgesamt drei Ebenen, eröffnet sich hier ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten. Ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer, die Wohnen, Arbeiten und Rückzug unter einem Dach verbinden möchten.

Das ca. 450 m² große Grundstück bietet neben dem Wohnhaus zusätzlichen Freiraum, verschiedene Nutzungs- und Freizeitflächen sowie einen schönen Außenbereich mit hohem Erholungswert. Besonders hervorzuheben ist die erhöhte Lage mit weitem Blick ins Grüne – ein Merkmal, das dieser Immobilie einen besonderen emotionalen Reiz verleiht.

Das Gebäude wurde ca. 1968 in Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine solide Grundsubstanz sowie einen gut nutzbaren Grundriss. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Einheiten mit jeweils separatem Zugang. Dadurch ergeben sich interessante Nutzungsmöglichkeiten: ob als klassisches Einfamilienhaus mit viel Platz, als Mehrgenerationenlösung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder perspektivisch mit separatem Bereich für Angehörige, Gäste oder ältere Kinder.

Eine kleine PKW-Garage rundet das Platzangebot ab. Weitere Stellplatzmöglichkeiten für Gäste befinden sich direkt vor der Haustür.

Die Gaszentralheizung sowie der überwiegende Teil der 2-fach verglasten Kunststofffenster wurden im Jahr 2018 erneuert. Auch im Innenbereich wurden zu diesem Zeitpunkt bereits zahlreiche Oberflächen überarbeitet. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie mit einer soliden Grundsubstanz und einem guten Ausgangszustand, bietet jedoch zugleich weiteres Potenzial für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

So lassen sich moderne Wohnideen, zeitgemäße Grundrisslösungen und individuelle Ausstattungswünsche Schritt für Schritt realisieren – ohne dabei auf die wesentlichen Stärken dieser Immobilie verzichten zu müssen: Lage, Platzangebot, Aussicht und Substanz.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Käufer, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus zwei separat zugänglichen Einheiten, ca. 190 m² Wohnfläche, schönem Grundstück, solider Substanz und traumhafter Aussicht macht dieses Objekt zu einer spannenden Gelegenheit für Eigennutzer, Familien und Mehrgenerationenkonzepte.

Wer bereit ist, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, kann hier ein besonderes Zuhause in schöner Lage von Triberg schaffen.

LAGE BESCHREIBUNG

Triberg – Touristenmagnet und Naturparadies im Herzen des Schwarzwalds

Triberg ist eine malerische Kleinstadt im südlichen Schwarzwald, Baden-Württemberg, auf einer Höhe von etwa 600 bis 1.000 Metern über dem Meeresspiegel. Sie liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis und ist von dichten Wäldern und sanften Hügeln umgeben, was ihr den typischen Schwarzwaldcharakter verleiht. Triberg ist bekannt für seine touristische Anziehungskraft, besonders aufgrund der Triberger Wasserfälle, die mit 163 Metern Fallhöhe zu den höchsten Wasserfällen Deutschlands zählen. Der Fluss Gutach stürzt hier in mehreren Kaskaden ins Tal, was zahlreiche Wanderer und Naturliebhaber anzieht. Die Stadt ist zudem für ihre traditionelle Schwarzwälder Kuckucksuhr berühmt, mit zahlreichen Geschäften, die diese Handwerkskunst präsentieren, sowie der „Weltgrößten Kuckucksuhr“ in unmittelbarer Umgebung. Die Bundesstraße B33 durchquert die Stadt und verbindet sie mit Offenburg im Westen und Villingen-Schwenningen im Osten. Der örtliche Bahnhof liegt an der Schwarzwaldbahn, einer der malerischsten Bahnstrecken Deutschlands. Wirtschaftlich lebt die Stadt vor allem vom Tourismus, mit vielen Hotels, Restaurants und Souvenirläden, die von den zahlreichen Besuchern profitieren.















Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung





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 Diligence

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.



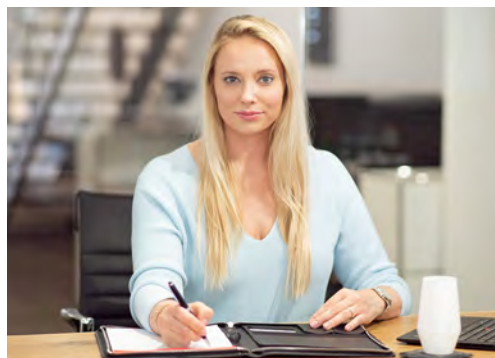
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



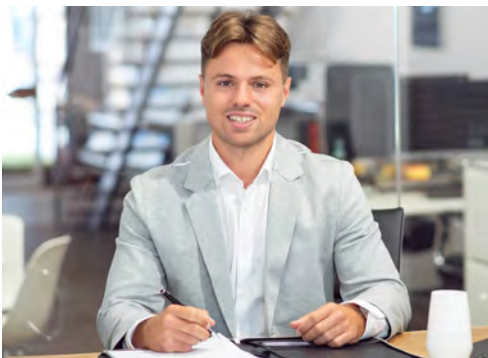
STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



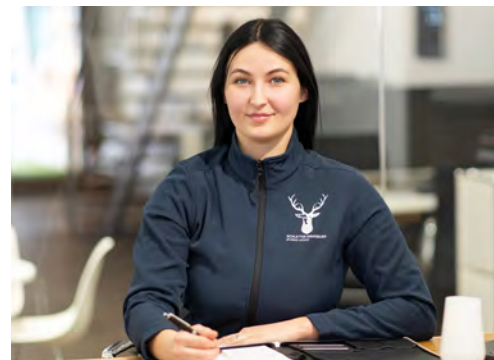
MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



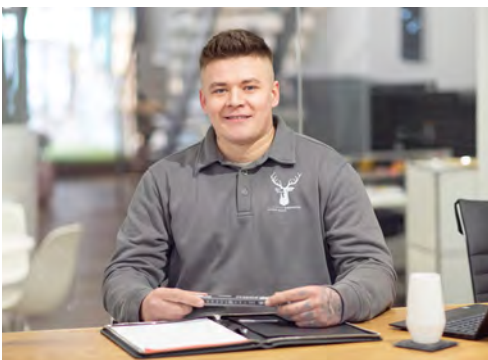
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



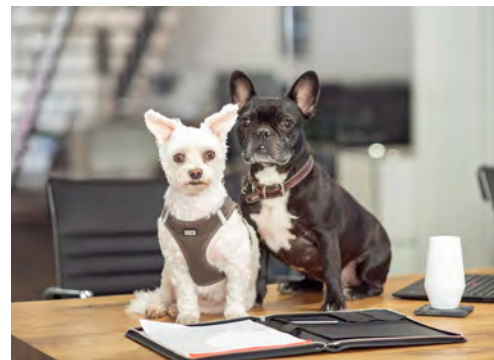
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH 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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

