

Doppelhaushälfte zu verkaufen



Gepflegte Doppelhaushälfte
mit schönem Grundstück in
zentraler Lage von Klettgau-
Weisweil zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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 – 16
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	17 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGBs	22 – 23



HIGHLIGHTS



Ruhig gelegene Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit schönem Grundstück



Eine clevere Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen zzgl. Dachgeschoss



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



Großzügiger Gewölbekeller bietet zusätzliche Nutzflächen



Gute Parkplatzsituation durch 2 PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt



Freundliches Familienumfeld in attraktiver, zentraler Lage von Weissweil



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in ca. 25 Minuten erreichbar; sehr gut für Grenzgänger geeignet



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Praktische Doppelhaushälfte, ursprünglich aus Anfang 18 Jh. in **Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 217 m²**



Die Wohnfläche beträgt **ca. 104 m²** und verteilt sich auf **3,5 Zimmer** mit guter Grundrissanordnung; zusätzlich steht **ein Gewölbekeller** zur Verfügung



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung** (**Propantank unterirdisch verbaut**) mit **Radiatoren**; **zweifach verglaste Holzfenster** verbaut



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 2 PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt



Unglaubliches Entwicklungspotenzial durch großzügiges Flächenangebot, Dachgeschoss zusätzlich ausgebaut als ideale Ergänzung der Fläche



Kaufpreis: 229.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gemütliche Doppelhaushälfte mit Wintergarten und Entwicklungspotenzial

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in Klettgau, Ortsteil Weisweil, und überzeugt durch ihren charmanten Charakter, eine ruhige Wohnlage sowie die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze. Auf einem ca. 217 m² großen Grundstück bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, die den Charme eines historischen Gebäudes mit individuellem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

Das ursprünglich Anfang des 18. Jahrhunderts errichtete Wohnhaus wurde in massiver Bauweise erstellt und im Laufe der Jahre fortlaufend saniert und instand gehalten. Die Wohnfläche beträgt ca. 104 m² und wird durch das bereits ausgebaute Dachgeschoss sinnvoll ergänzt, wodurch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Das Dachgeschoss bietet wertvolle Ausbau- und Entwicklungspotenziale und schafft zusätzlichen Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Die vorhandene Raumaufteilung eignet sich ideal für Paare oder kleinere Familien und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderer Blickfang ist der helle Wintergarten, der den Wohnbereich erweitert und zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Aufenthaltsort mit Blick ins Freie bietet.

Das Heizkonzept kombiniert eine Gaszentralheizung mit Flüssiggas und Radiatoren mit zwei zusätzlichen Feuerstellen. Ein Kaminofenherd in der Küche sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre und verleiht dem Haus seinen ursprünglichen Charakter. Ergänzt wird dies durch einen Schwedenofen im Wintergarten, der insbesondere in den kühleren Monaten für behagliche Wärme sorgt. Die zweifach verglasten Holzfenster fügen sich harmonisch in den historischen Charakter des Hauses ein. Im Wintergarten wurden zweifach verglaste Kunststofffenster verbaut, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen. Vor dem Haus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die ruhige Lage in Weisweil verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zur Schweizer Grenze und macht die Immobilie insbesondere für Grenzgänger zu einer attraktiven Wohnalternative. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine hohe Wohnqualität und ein angenehmes dörfliches Umfeld.

Unser Fazit:

Diese charmante Doppelhaushälfte verbindet historischen Charakter mit vielseitigem Entwicklungspotenzial. Der ausgebaute Dachbereich, der großzügige Wintergarten sowie das besondere Heizkonzept mit Kaminofenherd und Schwedenofen schaffen ein gemütliches Wohnambiente. In Kombination mit der ruhigen Lage und der Nähe zur Schweizer Grenze entsteht hier eine interessante Immobilie für Käufer, die den Charme eines gewachsenen Hauses zu schätzen wissen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.



Weisweil – Kleinort direkt an der schweizer Grenze

Weisweil ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus. Die ruhige und naturnahe Wohnlage, umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern, bietet eine hohe Lebensqualität und eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Die Gemeinde Klettgau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen, insbesondere in Erzingen, und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die nahe Kreisstadt Waldshut-Tiengen, die mit einem vielfältigen Einzelhandel sowie zahlreichen Dienstleistungs- und Freizeitangeboten überzeugt. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an die B34 und die Nähe zur Schweizer Grenze machen Weisweil besonders attraktiv für Berufspendler. Auch die umliegenden Städte sowie die Wirtschaftsregionen am Hochrhein sind schnell erreichbar.

Die abwechslungsreiche Landschaft des Klettgaus lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege, Weinberge sowie die Nähe zum Südschwarzwald bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und sportliche Aktivitäten in der Natur.

Weisweil verbindet somit ruhiges Wohnen in einer ländlich geprägten Umgebung mit einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen und einer attraktiven Grenzlage – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.





















IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	Anfang 18. Jh.
Wohnfläche	104 m²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	2 Etagen
Grundstücksfläche	217 m²



Bauart und Bauweise

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



Haustechnik

Heizung	Flüssiggaszentral
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	290 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet	Glasfaser
-	-



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	-
Dach	2005
Fenster	1988
Heizung	1998
Sanitär	2000
Wintergarten	2008



Baurechtliches

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

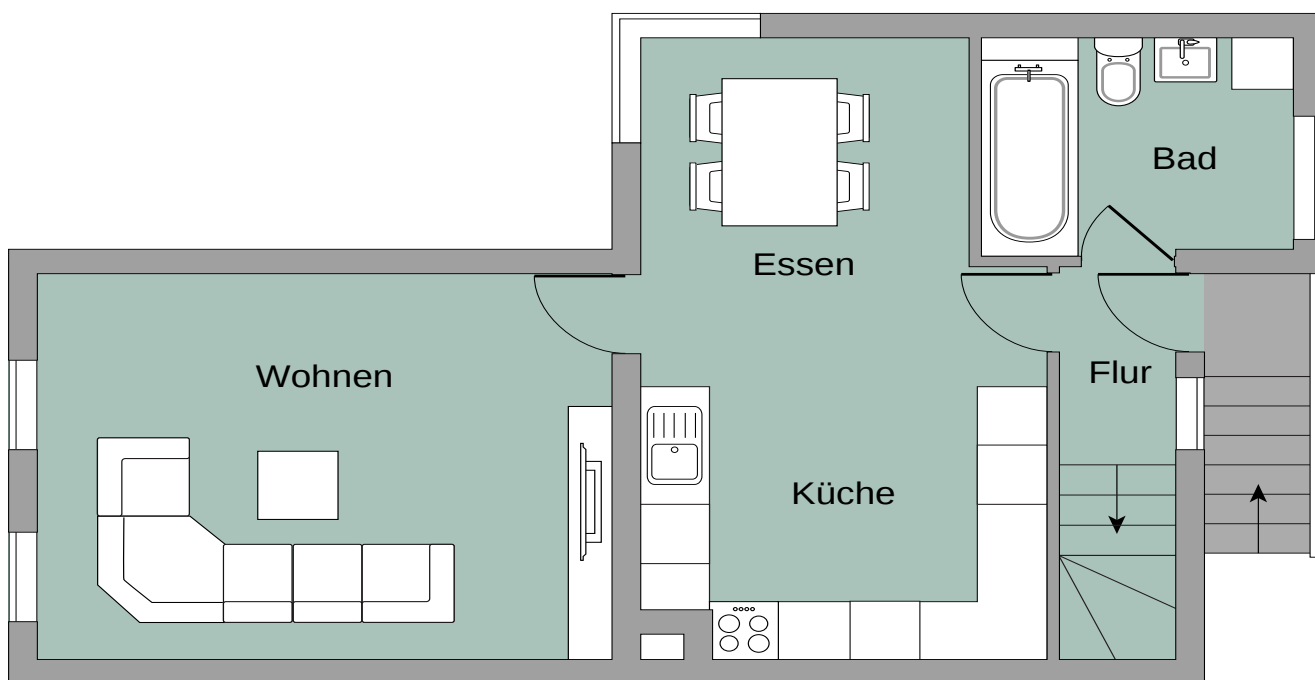


Sonstiges

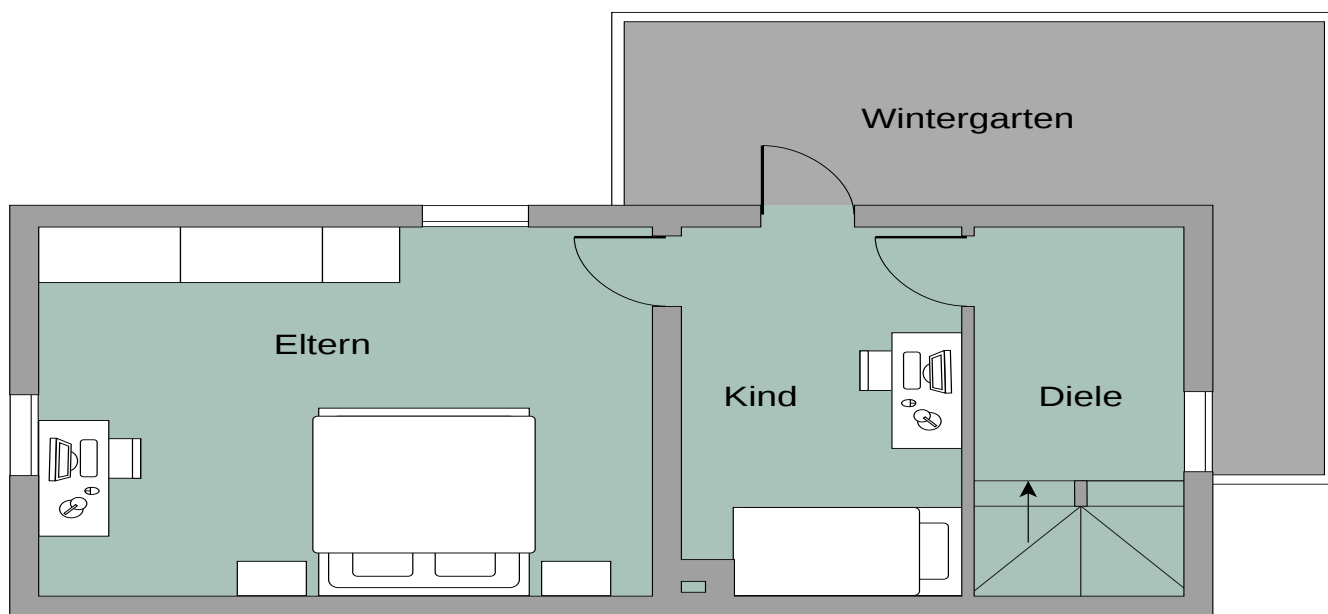
Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt- / Baulasten	-
Frei ab	Sofort
Dienstbarkeiten	-
-	-
-	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

EG



OG



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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.



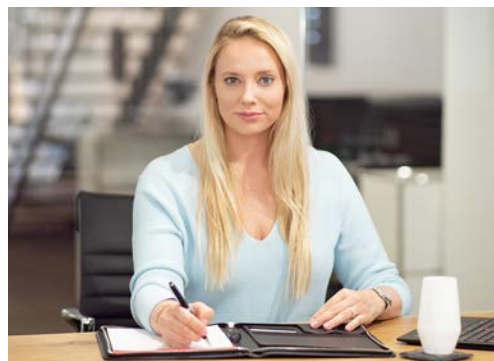
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



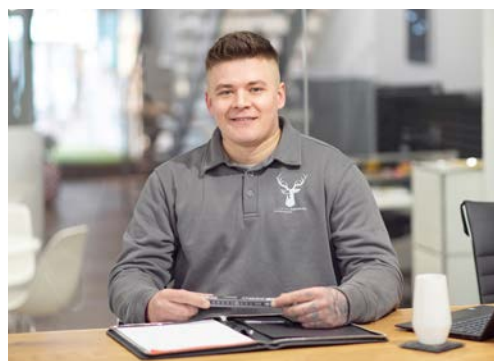
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



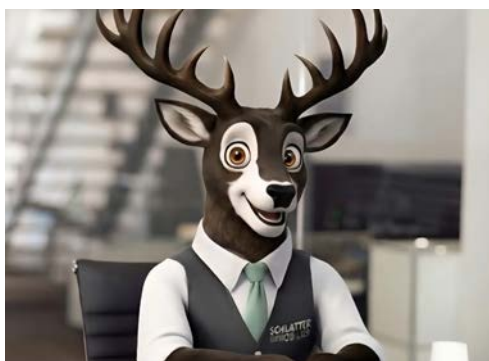
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



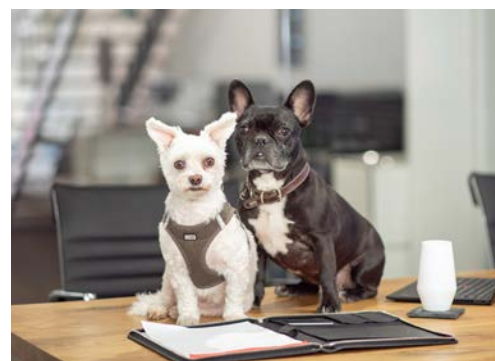
WOLCIECH KACZMARCZYK

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 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 Checklisten-basierten 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



NUR BEI UNS



KARL – der digitale
Immobilien Assistent

