

Einfamilienhaus zu verkaufen



Preiswertes Einfamilienhaus
in zentraler Lage von
Rickenbach-Hottingen
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



Zentral gelegenes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit schönem Grundstück



Eine clevere Grundrissgestaltung führt zu einem offenen Wohngefühl über 2 Ebenen mit Ausbaupotenzial im DG



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



Vollständige Unterkellerung sorgt für ein angenehmes Nutzflächenangebot



Gute Parkplatzsituation durch PKW-Garage und 2 PKW-Stellplätze



Freundliches Familienumfeld in attraktiver, zentraler Lage von Hottingen



Attraktive Lage im Schwarzwald mit vielen Freizeitmöglichkeiten im Winter und Sommer



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Behagliches Einfamilienhaus, aus 1954 in **Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 547 m²** mit praktischem Schuppen



Die Wohnfläche beträgt **ca. 106 m²** und verteilt sich auf **2 Stockwerke** mit guter Grundrissanordnung; weiteres **Ausbaupotenzial** im Dachgeschoss vorhanden



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung mit Radiatoren aus 1993**; **zweifach verglaste Aluminiumfenster** verbaut; **Großzügiges Nutzflächenangebot** durch vollständige Unterkellerung sowie Schuppen



PKW-Garage sowie 2 weitere **PKW-Stellplätze** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Traumhaftes Grundstück mit hohem Freizeitwert, ideal für einen kleinen Nutzgarten oder einen **schönen Freisitz**



Kaufpreis: 299.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Gartengrundstück in zentraler Lage von Hottingen zu verkaufen.

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Hottingen der Gemeinde Rickenbach und überzeugt durch eine zentrale Wohnlage sowie ein gepflegtes Gartengrundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem ca. 547 m² großen Grundstück ein attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnfläche beträgt ca. 106 m² und verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer. Durch die durchdachte Aufteilung bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein separates WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer sowie weitere zweieinhalb Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die klare Raumaufteilung ermöglicht eine gute Trennung zwischen Wohn- und Privatbereich und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Grundstück präsentiert sich gepflegt und bietet ausreichend Raum für Erholung, Gartenliebhaber oder gesellige Stunden im Freien. Die zentrale Lage innerhalb von Hottingen verbindet kurze Wege mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1993, die Wärmeverteilung in den Wohnräumen erfolgt über Heizkörper. Die doppelt verglasten Aluminiumfenster wurden im Jahr 2004 eingebaut und tragen zu einem soliden energetischen Standard der Immobilie bei.

Auch hinsichtlich der Parkplatzsituation bietet das Haus praktische Voraussetzungen. Eine Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze ermöglichen komfortables Parken direkt auf dem Grundstück.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für Käufer, die ein Eigenheim mit Garten in zentraler Lage suchen.

Unser Fazit:

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine massive Bauweise, den funktionalen Grundriss sowie das schöne Gartengrundstück in zentraler Lage von Hottingen. Die Kombination aus gepflegtem Gesamtzustand, guter Parkplatzsituation und vielseitig nutzbarer Wohnfläche macht die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare oder kleine Familien. Ein stimmiges Angebot mit angenehmem Wohncharakter und solidem Entwicklungspotenzial.



Hottingen – sonniger Kleinort im Murgtal

Hottingen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Rickenbach im Landkreis Waldshut und liegt auf einer sonnigen Hochfläche des Südschwarzwaldes. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wiesen, dichten Wäldern und herrlichen Ausblicken verleiht dem Ort einen besonderen Charme und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Gemeinde Rickenbach verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie einer Grundschule. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Dienstleistungsangebot befinden sich in den nahegelegenen Städten Bad Säckingen und Waldshut-Tiengen, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort insbesondere für Grenzgänger attraktiv.

Die reizvolle Landschaft des Südschwarzwaldes bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Langlaufloipen sowie vielfältige Naturerlebnisse befinden sich praktisch direkt vor der Haustür und sorgen das ganze Jahr über für einen hohen Freizeitwert.

Hottingen verbindet somit ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage. Der Ort eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die die hohe Lebensqualität des Südschwarzwaldes in unmittelbarer Grenznähe genießen möchten.





















SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahre	1954
Wohnfläche	96 m ²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	2 Etagen
Grundstücksfläche	547 m ²



Bauart und Bauweise

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



Haustechnik

Heizung	Öl-zentral
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	2022/1988
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	194,4 kWh/m ² *a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2022
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	Aluminium aus 2004
Heizung	1993
Sanitär	modernisiert
Fassade	1954



Baurechtliches

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

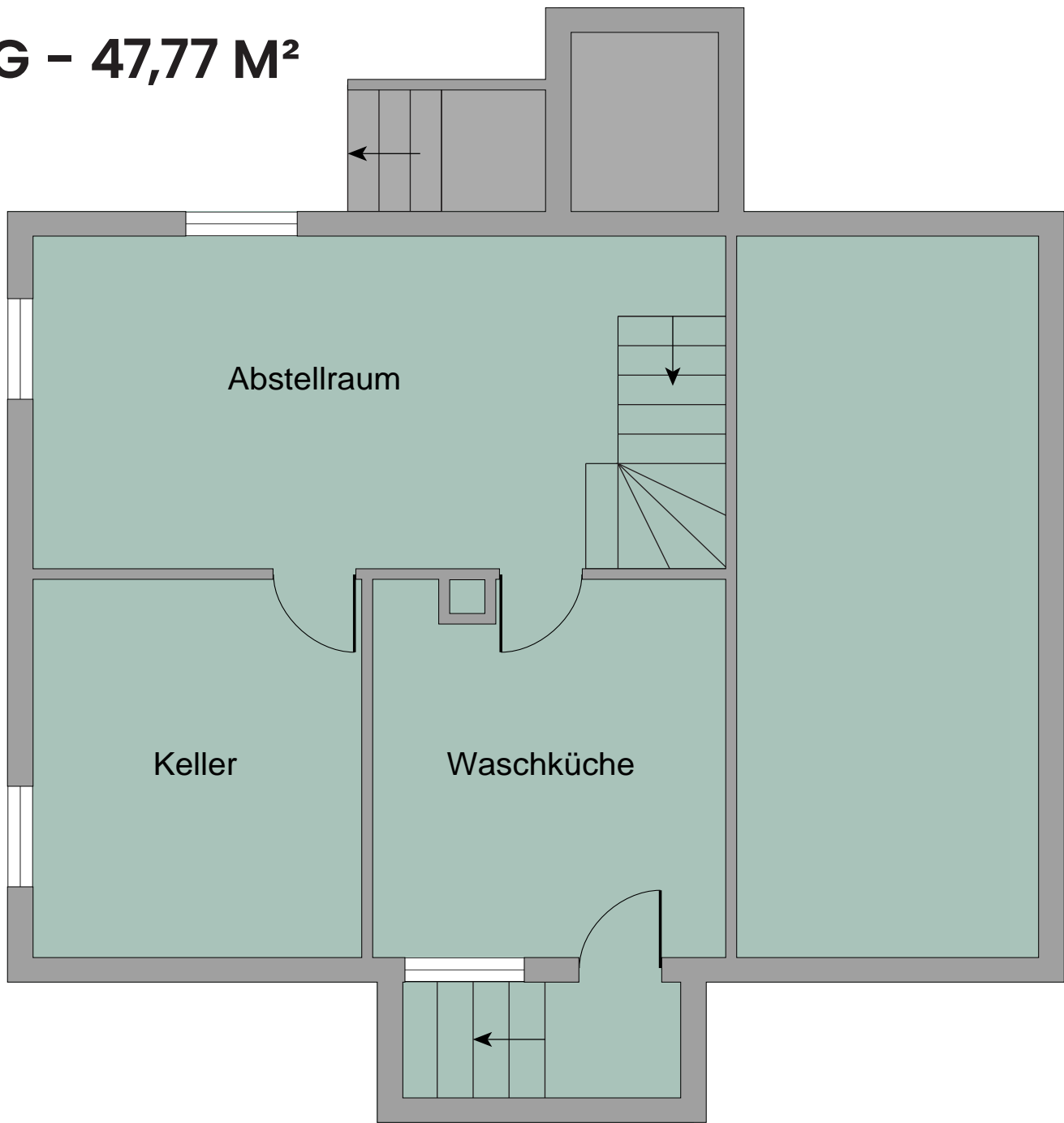


Sonstiges

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

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

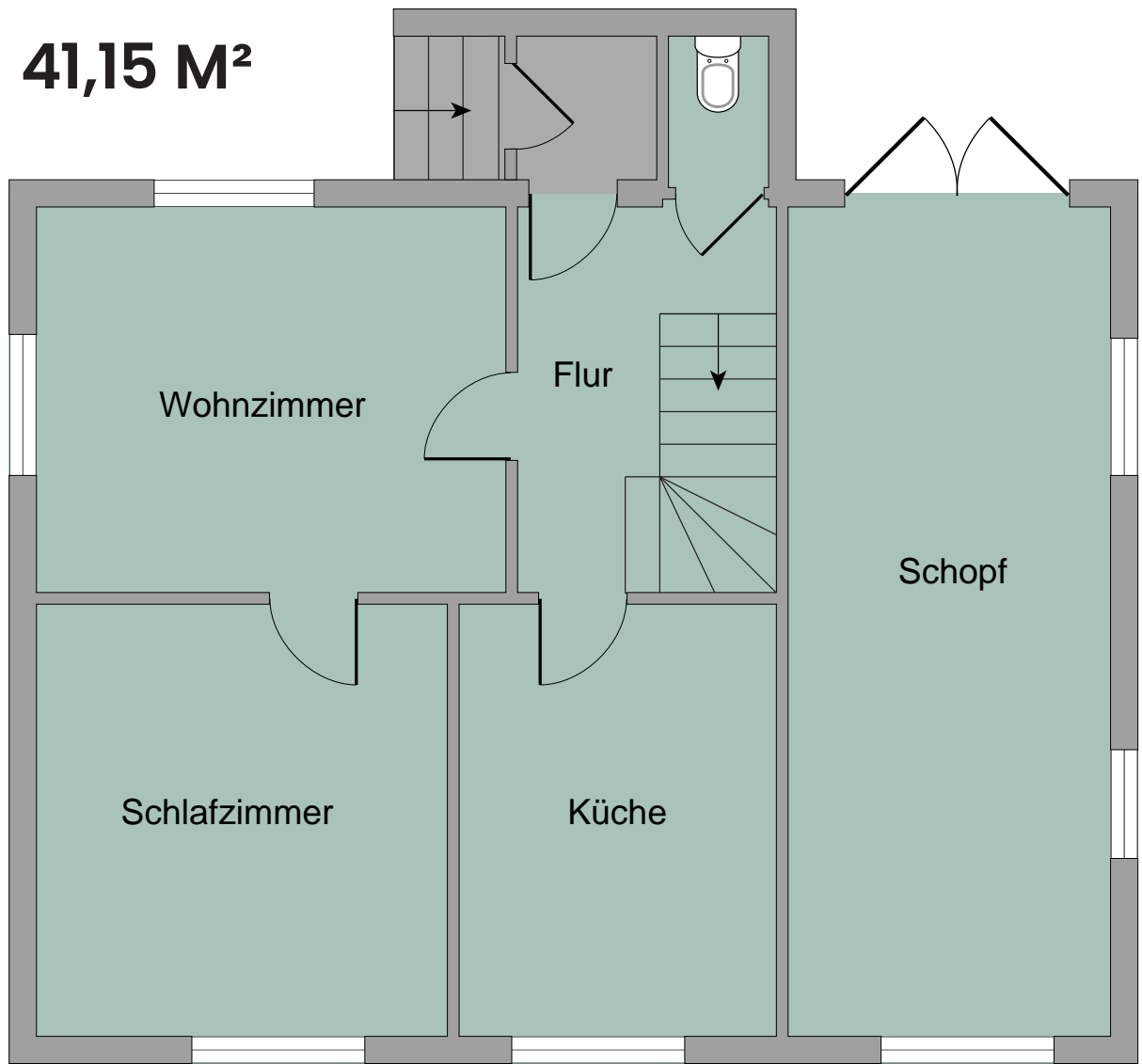
UG - 47,77 M²



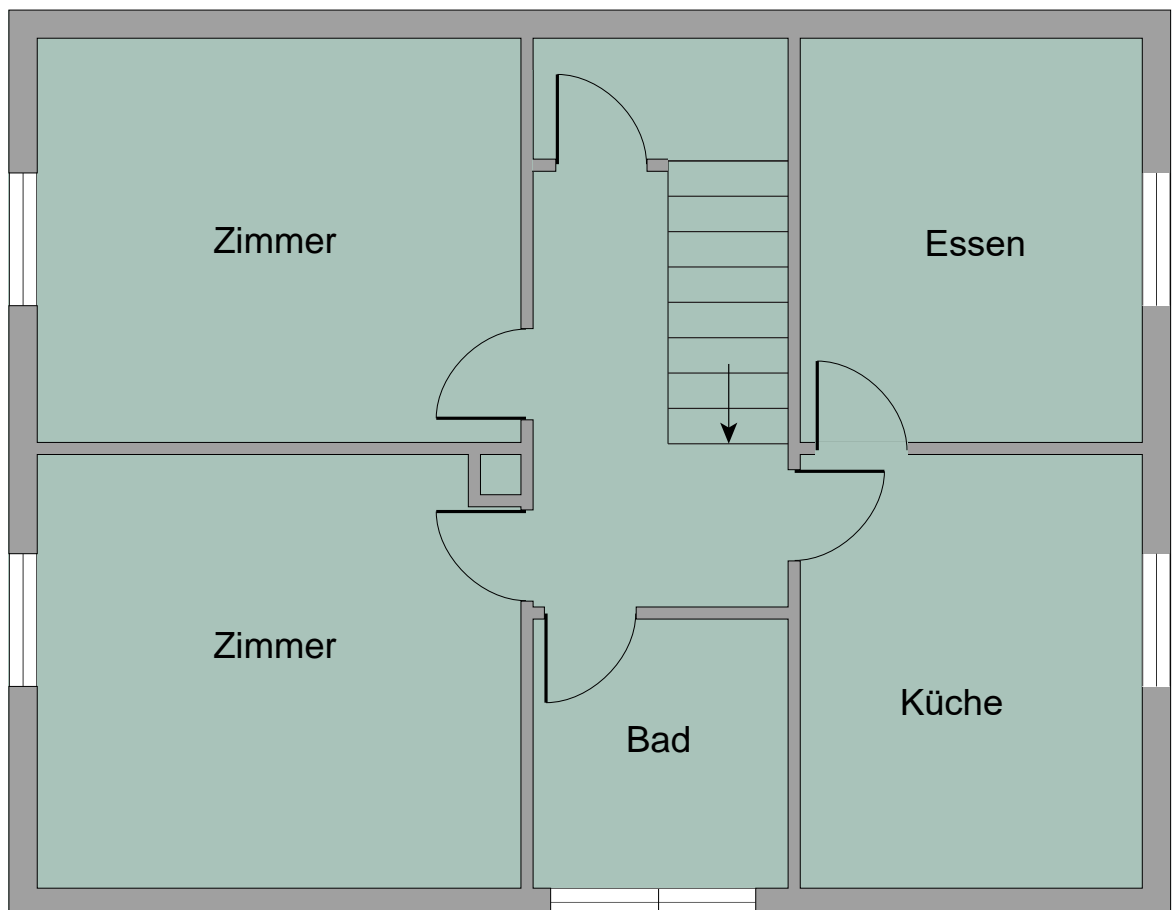
SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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

EG - 41,15 M²



OG - 55,23 M²



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.



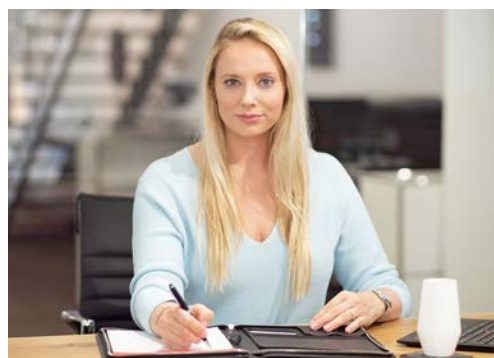
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



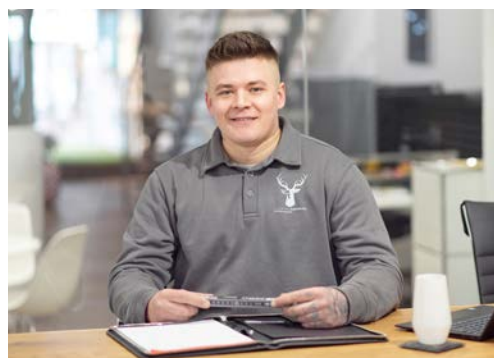
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



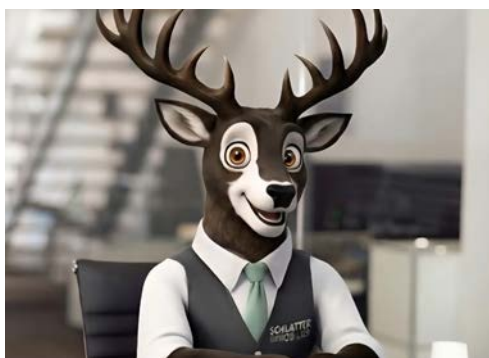
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



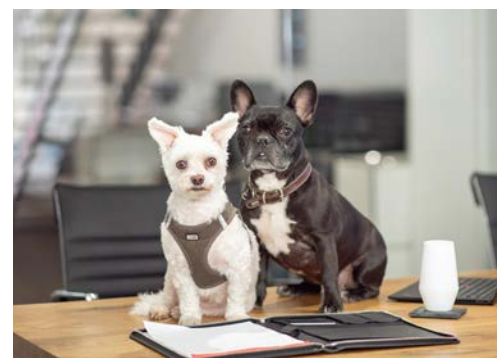
WOLCIECH KACZMARCZYK

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 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



NUR BEI UNS



KARL - der digitale Immobilien Assistent

