

Einfamilienhaus zu verkaufen



Großzügiges Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung in
Bechtersbohl 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 – 10
Grundrisse	11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns & AGB's	14 – 15



HIGHLIGHTS



Rund 456 m² Brutto-Grundfläche auf einem ca. 1.121 m² großen Grundstück mit vielfältigen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten



Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Lage von Bechtersbohl – helle Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl



Wertvolle Ausbaureserve: Ca. 100 m² großes Dachgeschoss mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.



Großzügige Wohn- und Nutzflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie der Möglichkeit zur Errichtung weiterer Stellplätze oder einer Garage



Großzügige und helle Wohnräume mit durchdachtem Grundriss und umlaufendem Balkon



Ruhige und naturnahe Wohnlage – Waldshut sowie die Schweizer Grenze sind in wenigen Fahrminuten erreichbar



Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in ca. 40 Minuten erreichbar; perfekt für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 mit zwei Vollgeschossen, ausbaufähigem Dachgeschoss und Teilunterkellerung. Das **ca. 1.121 m² große Grundstück** sowie die **ca. 180 m² Wohnfläche** bieten außergewöhnlich viel Platz und vielseitiges **Entwicklungspotenzial**



Wohnfläche von ca. 180 m² auf zwei Ebenen:

- **EG ca. 123 m²**
- **UG (ELW) ca. 57 m²**
- **DG mit ca. 100 m² Ausbaureserve**



Ölzentralheizung aus dem Jahr 1978 mit Radiatoren; zentrale Warmwasseraufbereitung über eine Warmwasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 1991. **Zweifach verglaste Holzfenster** aus dem Baujahr sowie Dämmung der Geschosdecke vorhanden. Altersbedingt besteht **Modernisierungspotenzial** im Innen- und Außenbereich



Gute **Parkplatzsituation** durch **4 PKW-Stellplätze** direkt vor dem Objekt; Möglichkeit zur **Erstellung weiterer Stellplätze** oder **Errichtung einer Garage** (ursprünglich geplant und genehmigt)



Ideal als Familienhaus, **Mehrgenerationenhaus** oder zur Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung**. Auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sowie individuelle **Hobby- und Nutzungskonzepte** sind problemlos realisierbar



Kaufpreis: 449.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bechtersbohl zu verkaufen

Dieses massiv erbaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt durch seine außergewöhnliche Großzügigkeit, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein ca. 1.121 m² großes Grundstück mit hohem Freizeitwert. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² sowie einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 456 m² bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnkonzepte – ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Hauptwohneinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 123 m² Wohnfläche. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume mit einem angenehmen Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum umlaufenden Balkon bildet das Herzstück des Hauses und bietet einen schönen Blick auf das Grundstück. Mehrere Schlafzimmer sowie die durchdachte Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 57 m² große Einliegerwohnung mit separatem Zugang, die sich ideal für Familienangehörige, Gäste oder zur Vermietung eignet. Ein besonderes Highlight ist das ca. 100 m² große, ausbaufähige Dachgeschoss, das wertvolle Ausbaureserven für zusätzlichen Wohnraum bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch großzügige Nutzflächen im Untergeschoss, die sich ideal als Hobby-, Lager- oder Werkstattflächen nutzen lassen.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung über eine Warmwasser-Wärmepumpe. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet altersbedingt Potenzial für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch vier Stellplätze direkt am Haus sowie die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Stellplätze oder einer Garage. Die ruhige, naturnahe Lage in Bechtersbohl und die Nähe zu Waldshut sowie der Schweizer Grenze machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Grenzgänger.



Unser Fazit: Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine außergewöhnliche Großzügigkeit, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und attraktives Entwicklungspotenzial. Mit ca. 180 m² Gesamtwohnfläche, verteilt auf die Hauptwohnung und die separate Einliegerwohnung, sowie einem ca. 100 m² großen, ausbaufähigen Dachgeschoss bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Das großzügige Grundstück, die ruhige Lage sowie die Nähe zur Schweizer Grenze runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

LAGE

BESCHREIBUNG

Bechtersbohl – Attraktiver Wohnort am Hochrhein mit naturnahem Charakter

Bechtersbohl zählt zu den beliebten Wohnlagen im Raum Waldshut und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Umgebung sowie den hohen Erholungswert. Die Kombination aus ländlicher Wohnqualität und der Nähe zur Stadt macht den Ortsteil besonders attraktiv für Familien und Grenzgänger. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen sowie die medizinische Versorgung befinden sich im nahegelegenen Waldshut und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

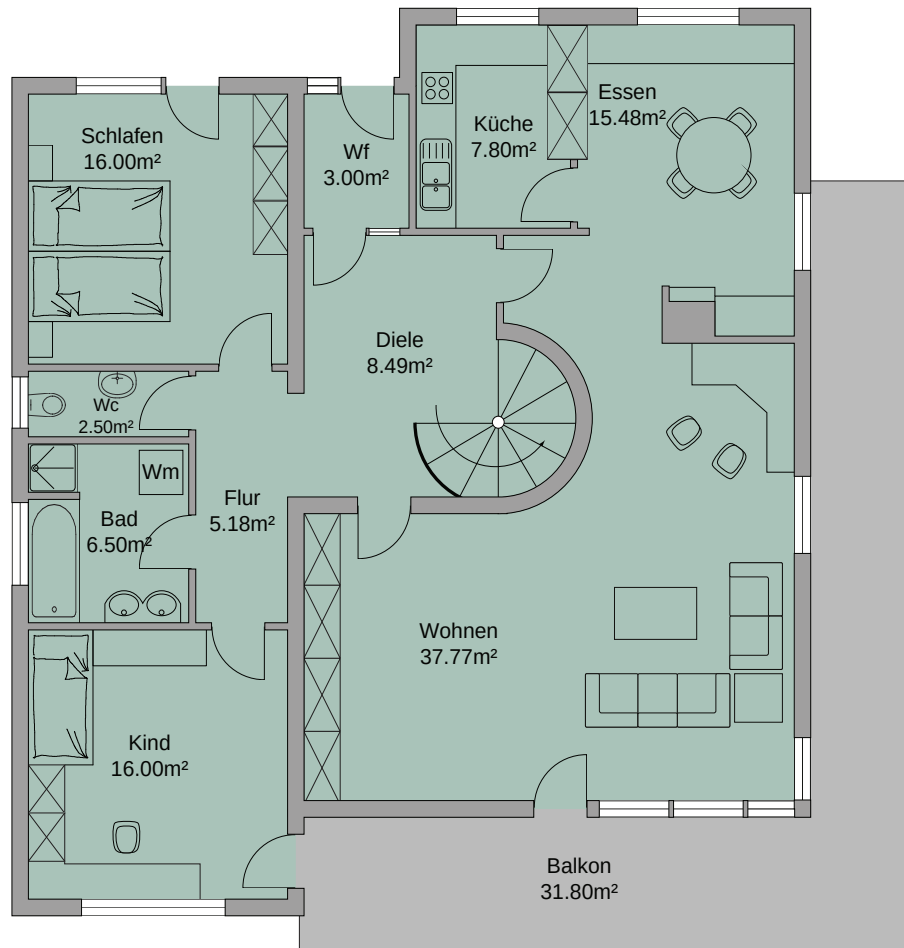
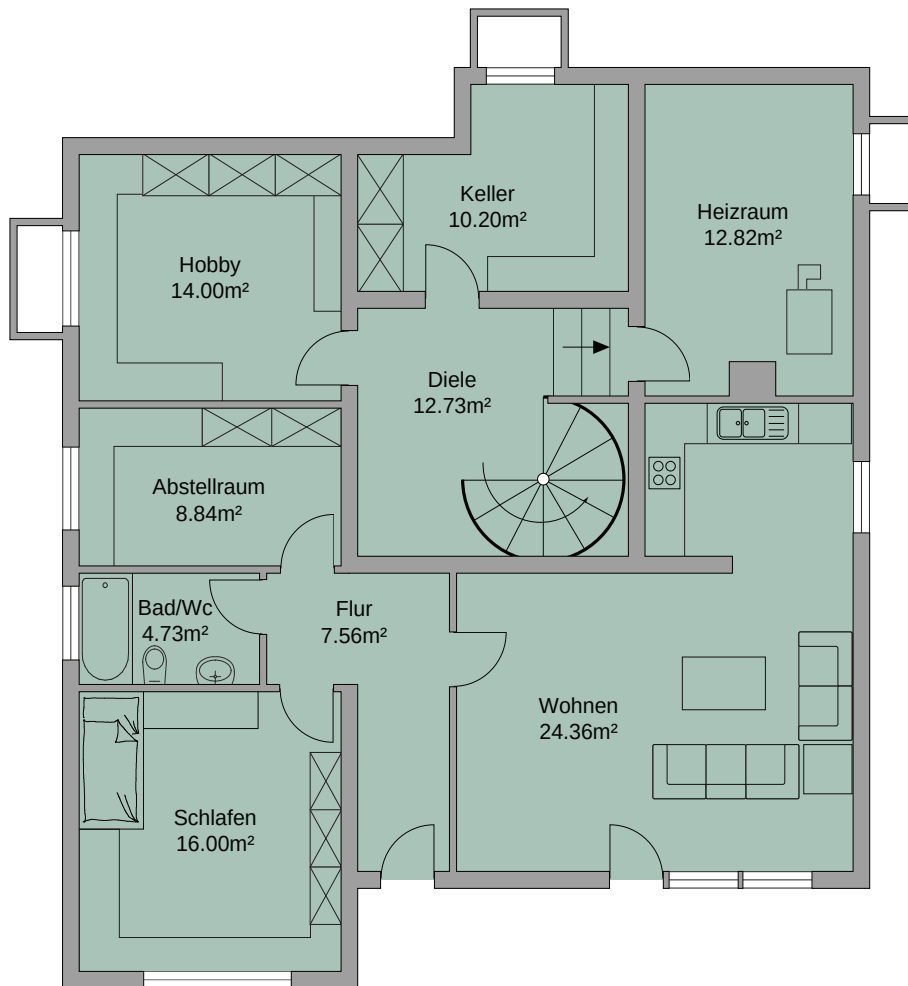
Durch die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze profitieren Pendler von kurzen Arbeitswegen; der Flughafen Zürich ist in rund 40 Minuten erreichbar. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die reizvolle Landschaft des Hochrheins bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses attraktiven Wohnstandorts.











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.



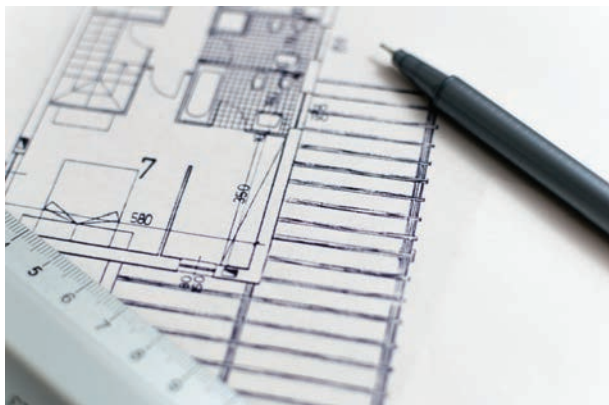
Facility Management Beratung

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.



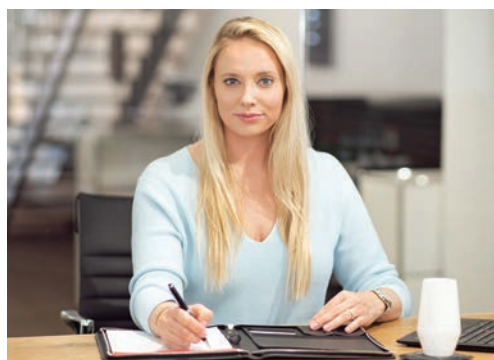
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



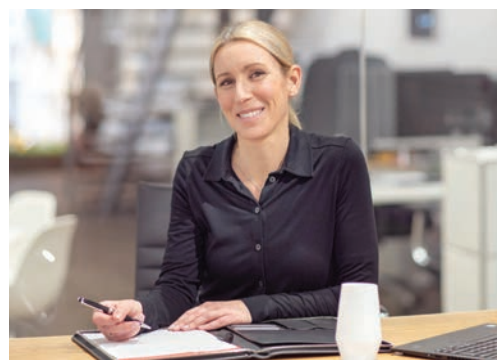
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



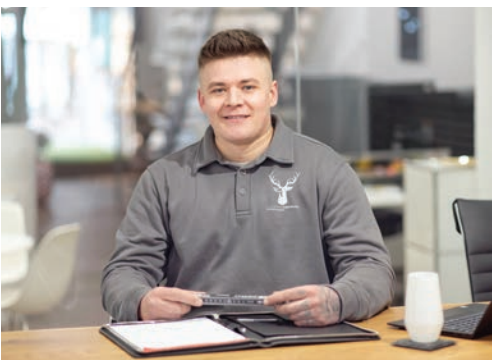
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



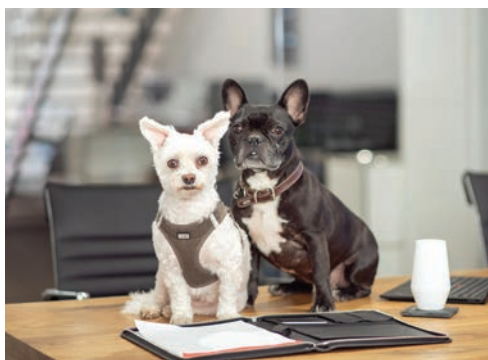
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



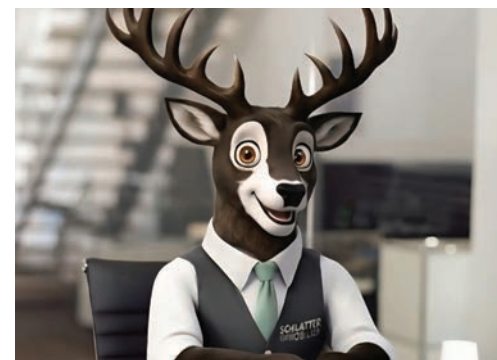
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



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 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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

