

Einfamilienhaus zu verkaufen



Umfangreich modernisiertes
Einfamilienhaus in Eschbach
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 – 13
Grundrisse & Datenblatt	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



Umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus mit hochwertigem Wohnambiente auf einem ca. 889 m² großen Grundstück



Offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Raumhöhe und modernem Design-Kamin



Bosch Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024) in Kombination mit Photovoltaikanlage aus 2023 für zukunftsorientiertes Wohnen



Umfassende Modernisierung im Jahr 2021 – Elektrik, Wasserleitungen, Bäder sowie große Teile des Innenausbaus erneuert



Moderne Einbauküche, großzügige Terrasse, Balkon sowie liebevoll angelegter Garten vor und hinter dem Haus



Doppelgarage sowie großzügige Keller- und Nebenräume bieten zusätzliche Stau- und Nutzungsmöglichkeiten



Ruhige Wohnlage in Eschbach; ideal auch für Grenzgänger durch die Nähe zur Schweiz



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Das im **Jahr 1978** erbaute Einfamilienhaus wurde im **Jahr 2021 umfassend modernisiert** und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten sowie zeitgemäßen Gesamtzustand



Auf **ca. 160 m² Wohnfläche**, verteilt auf insgesamt **7 Zimmer**, bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen **Nutzungsmöglichkeiten**



Im Zuge der **Modernisierung** wurden unter anderem die **Elektrik, Wasserleitungen, Badezimmer** sowie große Teile des **Innenausbaus erneuert**. Zusätzlich wurde das **Dach gedämmt** und befindet sich in einem guten Zustand



Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem **Jahr 2024** sowie die **Photovoltaikanlage aus 2023** sorgen für eine zukunftsorientierte Energieversorgung



Eine **Doppelgarage**, großzügige Kellerräume, die **Terrasse** sowie der **Balkon** bieten zusätzlichen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten



Kaufpreis: 549.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus in Eschbach zu verkaufen

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Waldshut-Tiengen, Ortsteil Eschbach, und überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine moderne Ausstattung sowie zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen. Die im Jahr 1978 errichtete Immobilie wurde insbesondere im Jahr 2021 umfassend modernisiert und verbindet heute solide Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 7 Zimmer, bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Herzstück bildet der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hohe Decken, große Fensterflächen und der moderne Design-Kamin schaffen eine besondere Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die hellen Räumlichkeiten und die geschmackvolle Gestaltung ziehen sich durch das gesamte Haus. Die vorhandenen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen. Eine zusätzliche Besonderheit befindet sich im Erdgeschoss: Hier steht eine derzeit noch im Rohbau befindliche Fläche zur Verfügung, die individuell fertiggestellt werden kann. Anschlussmöglichkeiten für eine kleine Küche und ein Badezimmer sind vorhanden, sodass sich der Bereich beispielsweise zu einer kompakten 1-Zimmer-Einheit oder alternativ als Gäste- bzw. Arbeitsbereich ausbauen lässt.

Im Zuge der umfangreichen Modernisierung wurden im Jahr 2021 unter anderem die Elektrik, Wasserleitungen, Badezimmer sowie große Teile des Innenausbaus erneuert. Zusätzlich wurde das Dach gedämmt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Weitere Investitionen folgten mit der Photovoltaikanlage im Jahr 2023 sowie der modernen Bosch Luft-Wasser-Wärmepumpe im Jahr 2024. Der modernisierte Design-Kamin ergänzt das zeitgemäße Gesamtkonzept.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einem hohen Freizeitwert. Auf dem ca. 889 m² großen Grundstück befinden sich gepflegte Gartenflächen vor und hinter dem Haus. Eine großzügige Terrasse sowie ein Balkon bieten attraktive Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen im Freien. Eine Doppelgarage sowie großzügige Keller- und Nebenräume runden das Platzangebot sinnvoll ab.

Unser Fazit: Ein äußerst gepflegtes und umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus, das großzügige Wohnbereiche, moderne Gebäudetechnik und einen schönen Außenbereich miteinander verbindet. Das zusätzliche Ausbaupotenzial sowie die ruhige Lage in Eschbach schaffen vielseitige Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.



LAGE

BESCHREIBUNG

Eschbach – Ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an Waldshut-Tiengen und die Schweiz

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Eschbach der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage sowie die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Kernstadt Waldshut-Tiengen, in der sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Durch die verkehrsgünstige Lage erreichen Sie die Bundesstraßen B34 und B500 sowie die umliegenden Gemeinden entlang des Hochrheins innerhalb kurzer Zeit. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger und Berufspendler. Auch der Bahnhof Waldshut mit direkten Verbindungen in Richtung Basel und Zürich ist schnell erreichbar.

Neben der guten Infrastruktur bietet Eschbach einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des Hochrheins laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, kurzen Wegen und einer hervorragenden Anbindung macht Eschbach zu einem gefragten Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler.



NUR BEI UNS



**KARL – der digitale
Immobilien Assitent**













GRUNDRISSSE

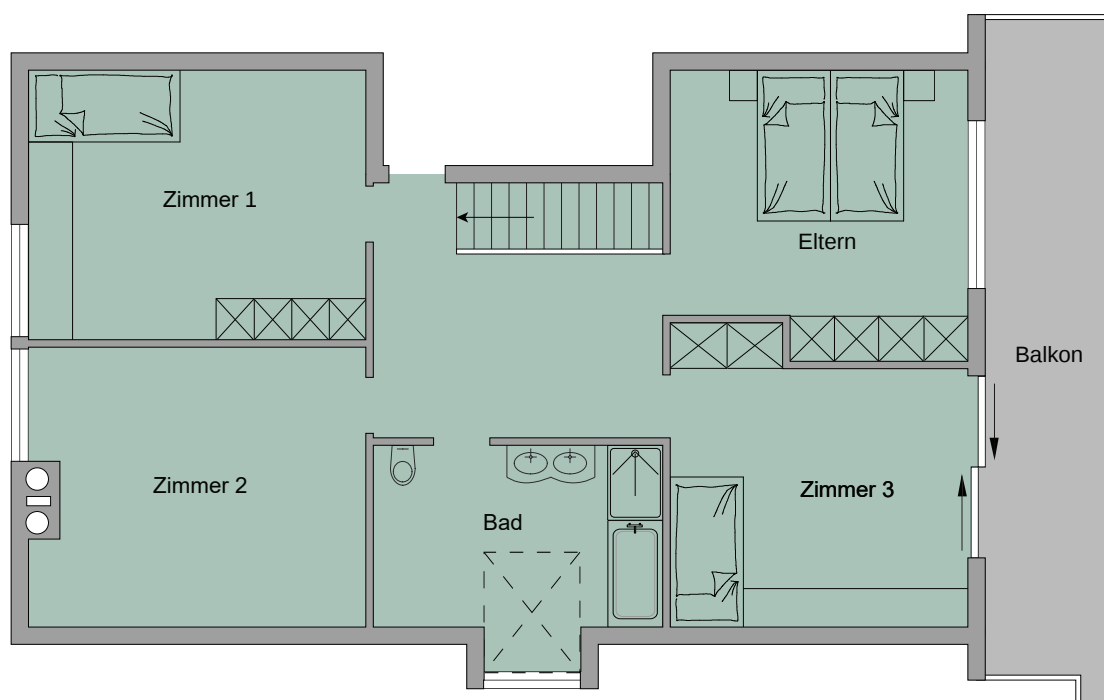
EG

ca. 100 m²



DG

ca. 60 m²



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

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1978
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Anzahl Einheiten / Zimmer	7 Zimmer
Geschosse / Etage	2
Grundstücksfläche	ca. 889 m ²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	Ja
Keller	Ja
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Wärmepumpe
Lüftung / Klimatisierung	Fenster
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	2021
PV - Anlage	ja



Kommunikation

Energieeffizienzklasse	A
Endenergiebedarf	39,05 kWh/(m ² *a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2021
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	2024
Dach	2021
Fenster	1978
Heizung	2024
Sanitär	2021
Fassade	-



Baurechtliches

Bebauungsplan	n.r.
GRZ	n.r.
GFZ	n.r.
Denkmalschutz	n.r.
Gebietsart	n.r.
Dienstbarkeiten	n.r.
Baulasten	Keine
Flurstück(e)	505/2



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Frei ab	nach Absprache
	-
	-
	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

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.



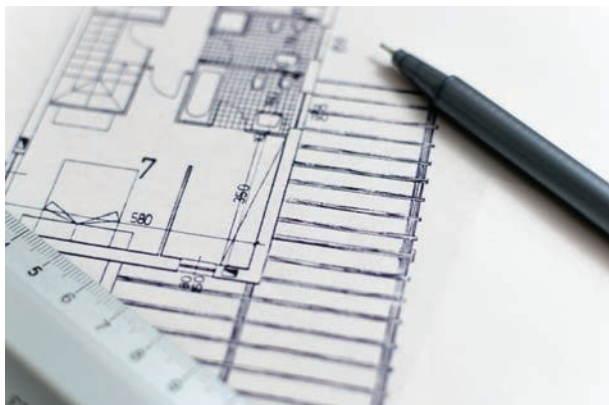
Facility Management Beratung

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.



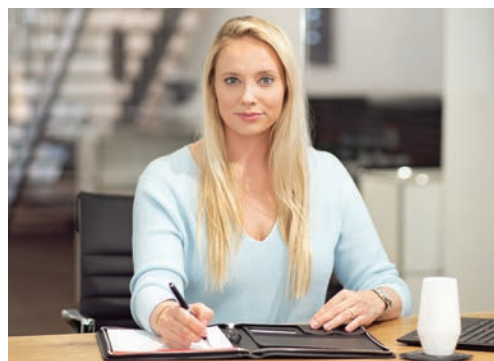
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



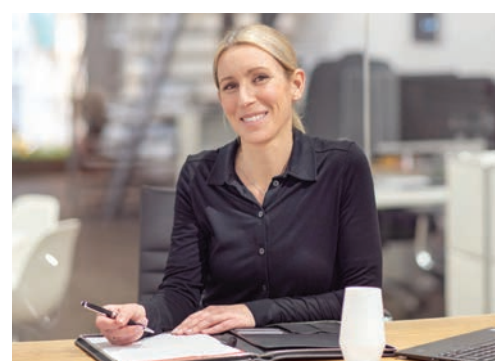
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



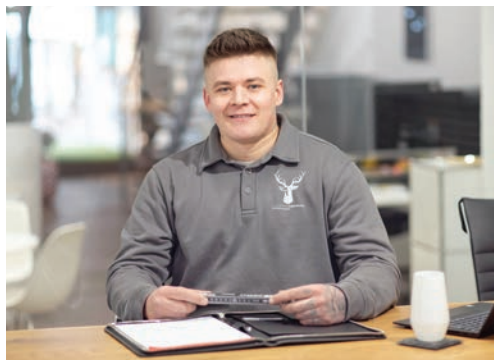
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



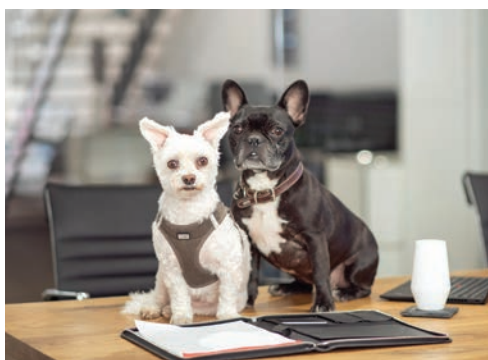
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



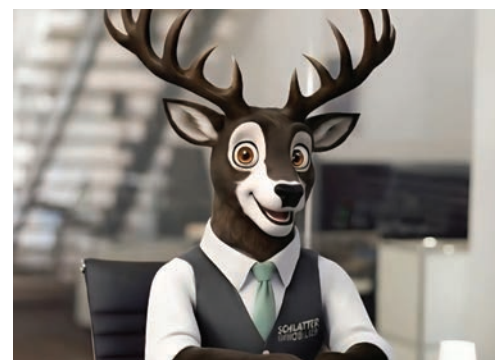
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



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

