

Einfamilienhaus zu verkaufen



Historisches Einfamilienhaus
mit praktischem Grundstück
in zentraler Lage von Klettgau-
Erzingen 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



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



Vollständige Unterkellerung sorgt für ein angenehmes Nutzflächenangebot



Gute Parkplatzsituation durch PKW-Doppelgarage und 3 PKW-Stellplätze



Einzigartige Infrastruktur in Erzingen mit Kindergarten und Grundschule in direkter Nähe sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs



Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe der schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Behagliches Einfamilienhaus, aus 1911 in **Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 650 m²** mit praktischem Schuppen



Die Wohnfläche beträgt **ca. 150 m²** und verteilt sich auf **2 Stockwerke** mit guter Grundrissanordnung; weitere **Fläche** im Dachspitz vorhanden



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Radiatoren aus 2013**; **zweifach verglaste Holzfenster** verbaut, Dachfenster sind Kunststoff aus 2021; **Großzügiges Nutzflächenangebot** durch vollständige Unterkellerung sowie Schuppen



PKW-Doppelgarage sowie 3 weitere **PKW-Stellplätze** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



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



Kaufpreis: 489.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Historisches Einfamilienhaus in zentraler Lage von Erzingen

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Erzingen und überzeugt durch eine ruhige Wohnlage in Verbindung mit einer sehr guten Infrastruktur. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 150 m² sowie einem großzügigen Grundstück von rund 650 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Das ursprünglich im Jahr 1911 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1986 umfassend kernsaniert und seitdem als gepflegtes Eigenheim genutzt. Die solide Gebäudesubstanz in Kombination mit den bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen schafft eine gute Grundlage für eine langfristige Nutzung der Immobilie.

Die ca. 150 m² Wohnfläche bieten ein großzügiges Platzangebot und vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die vorhandenen Wohn- und Schlafräume ermöglichen eine klare Aufteilung zwischen gemeinschaftlich genutzten Bereichen und privaten Rückzugsorten und machen das Haus insbesondere für Familien unterschiedlicher Größe interessant. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt damit zusätzlich zur eigentlichen Wohnfläche über ein umfangreiches Platzangebot. Die vorhandenen Kellerräume bieten praktische Abstellmöglichkeiten und schaffen wertvollen Stauraum für den täglichen Bedarf. Auch das ca. 650 m² große Grundstück unterstreicht den attraktiven Gesamtcharakter der Immobilie. Die Grundstücksgröße bietet ausreichend Platz für Garten- und Freizeitflächen und ermöglicht gleichzeitig einen angenehmen Rückzugsort.

Die Haustechnik basiert auf einer Gaszentralheizung mit Radiatoren in den einzelnen Wohnräumen. Die vorhandenen doppelt verglasten Holzfenster stammen überwiegend aus dem Jahr der Kernsaniierung 1986. Im Dachbereich wurden die Dachfenster im Jahr 2021 bereits durch moderne Kunststofffenster ersetzt. Besonders komfortabel gestaltet sich die Parkplatzsituation. Eine großzügige Doppelgarage sowie drei zusätzliche PKW-Stellplätze bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und schaffen auch für Familien oder Besucher praktische Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die ruhige Lage innerhalb von Erzingen verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die gute Verkehrsanbindung sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig stellt die Nähe zur Schweizer Grenze einen zusätzlichen Standortvorteil dar und macht Erzingen insbesondere für Grenzgänger zu einem attraktiven Wohnort.

Unser Fazit: Dieses solide Einfamilienhaus überzeugt durch sein großzügiges Raumangebot, das schöne Grundstück und die ruhige Lage mit gleichzeitig sehr guter Infrastruktur. Die Kernsaniierung aus dem Jahr 1986, die massive Gebäudesubstanz sowie die vollständige Unterkellerung schaffen eine gute Basis für die weitere Nutzung und individuelle Modernisierung. In Kombination mit der Doppelgarage und den zusätzlichen Stellplätzen bietet die Immobilie ein attraktives Gesamtpaket für Familien und Paare, die ein großzügiges Eigenheim in gefragter Lage von Erzingen suchen.



Erzingen – Winzergemeinde und Tor zur Schweiz

Erzingen ist der größte Ortsteil und Verwaltungssitz der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus und in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze verbindet der Ort eine hohe Wohnqualität mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Im Ort befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Auch gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister sind direkt vor Ort vorhanden. Die Nähe zur Schweiz macht Erzingen insbesondere für Grenzgänger zu einem attraktiven Wohnstandort.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über die B34 sind Waldshut-Tiengen und die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Erzingen bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen entlang des Hochrheins in Richtung Waldshut und Basel sowie eine direkte Anbindung in Richtung Schaffhausen und Singen.

Die umliegenden Weinberge, Wälder und Felder prägen den besonderen Charakter der Region und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen. Erzingen verbindet somit eine sehr gute Infrastruktur mit naturnahem Wohnen und einer attraktiven Lage unmittelbar an der Schweizer Grenze.





















IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1911, kernsaniert 1986
Wohnfläche	ca. 150 m²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	2 Etagen
Grundstücksfläche	650 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Walmdach
Bauart	Massiv
Dämmung	Dach
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Gaszentral
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	1986
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	372,23 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	1986
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	2013
Dach	1986
Fenster	1986; 2021
Heizung	2013
Sanitär	1986
Fassade	1986



Baurechtliches

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

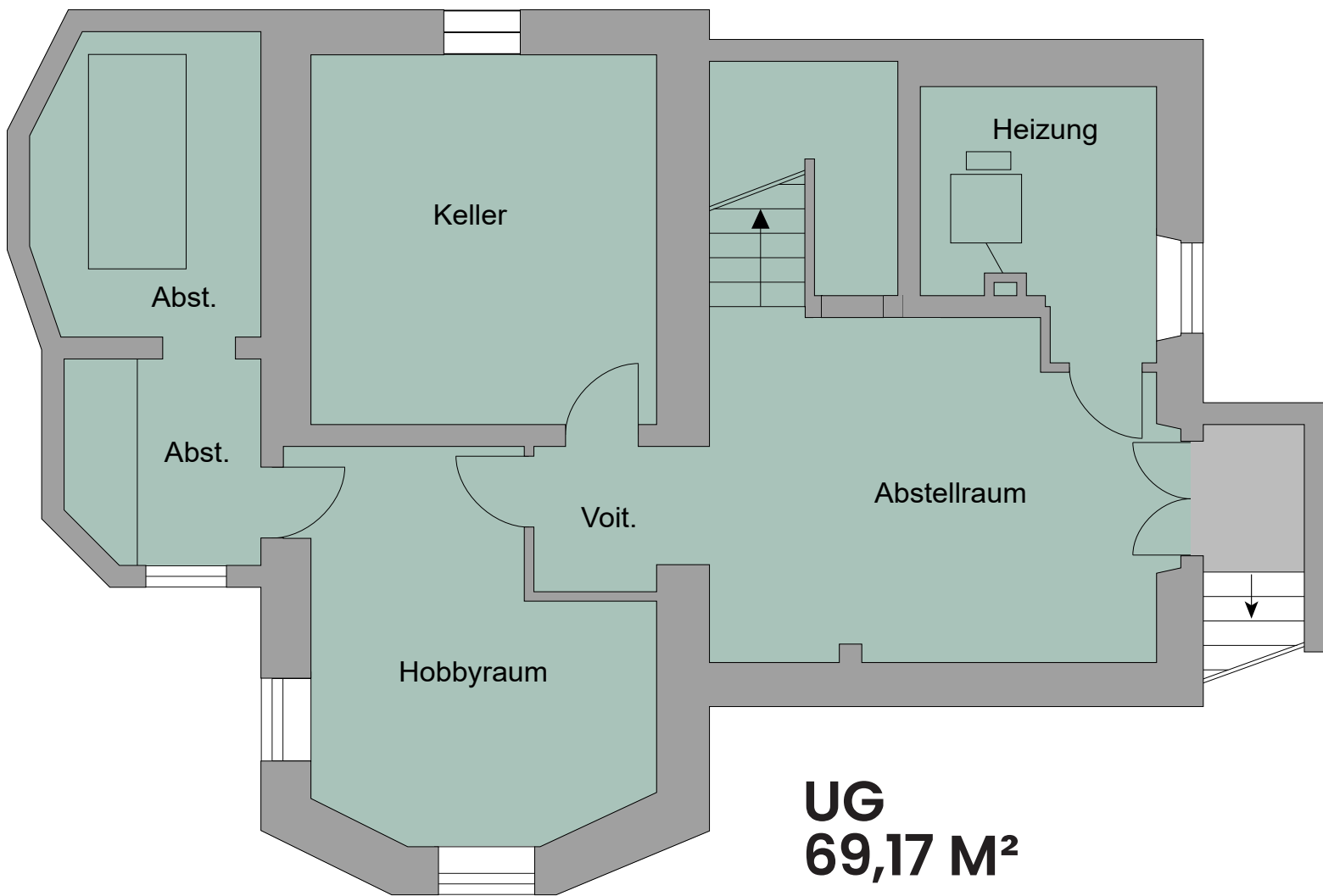


Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
-	-
-	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

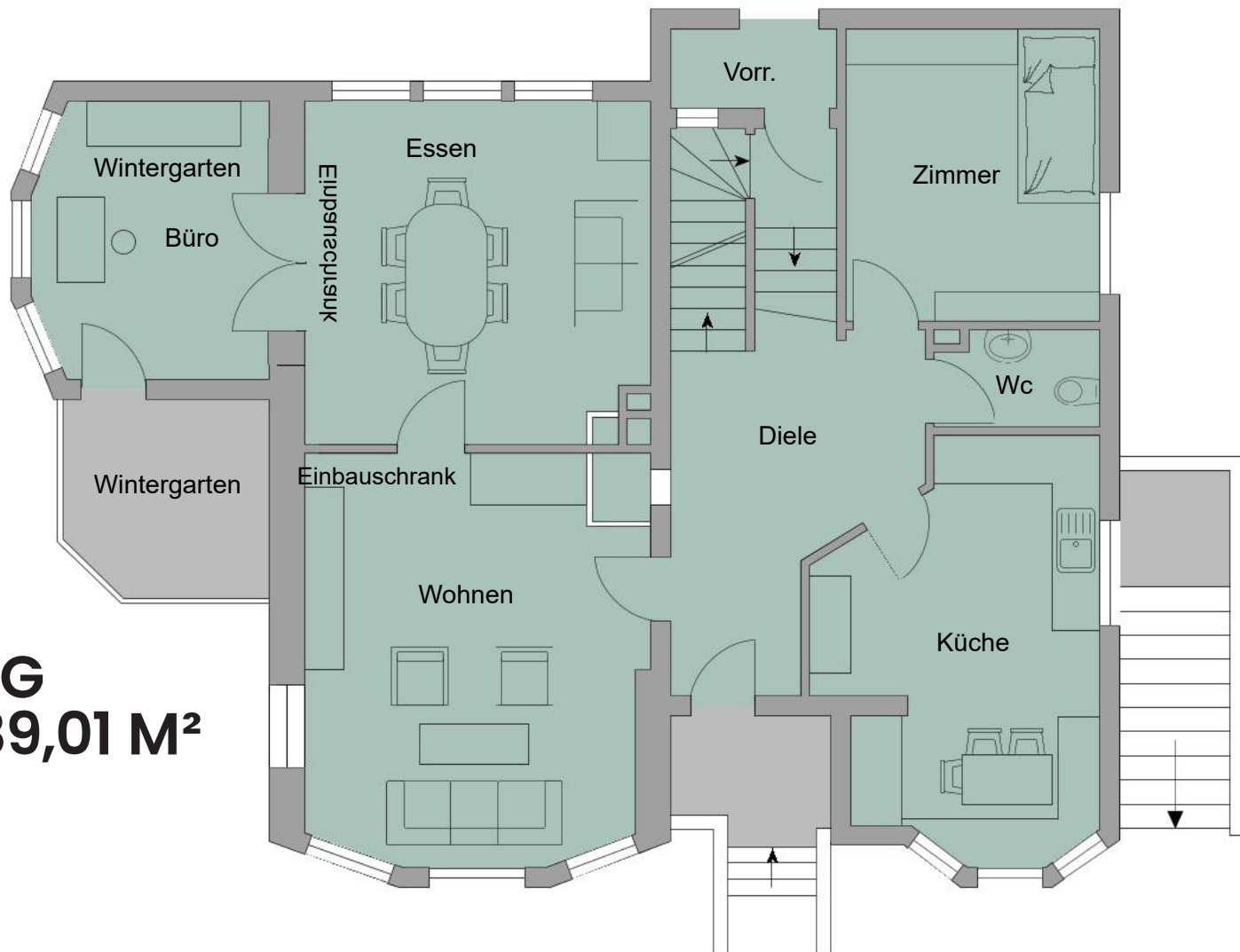
GRUNDRISSSE



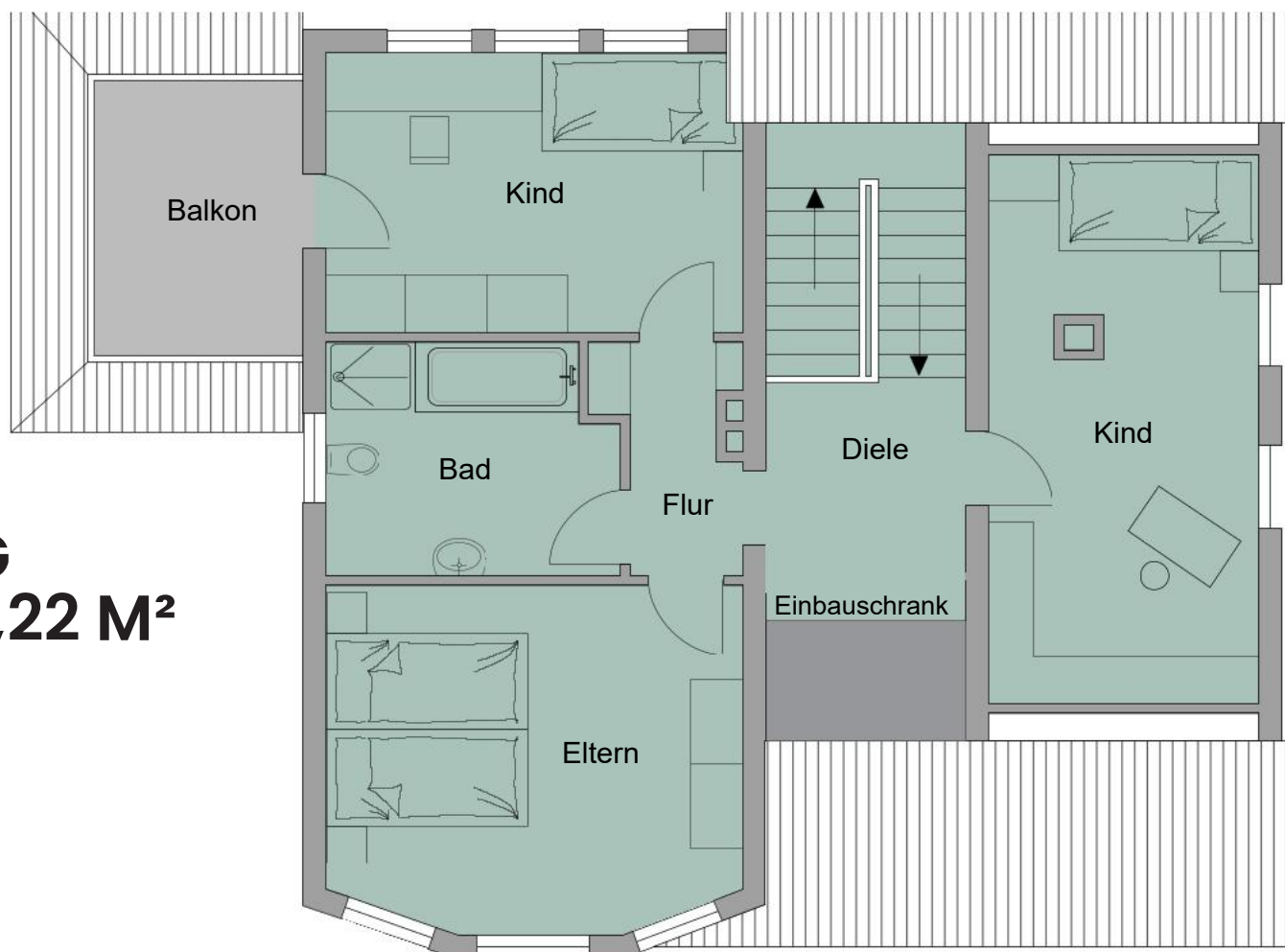
SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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

EG
89,01 M²



OG
62,22 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.

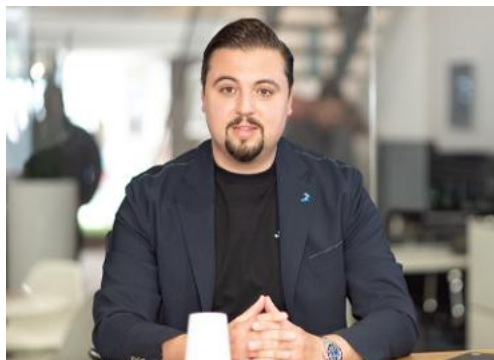


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



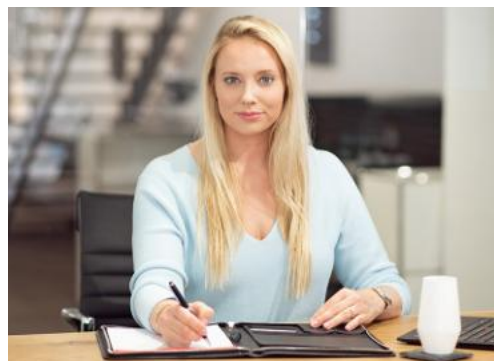
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



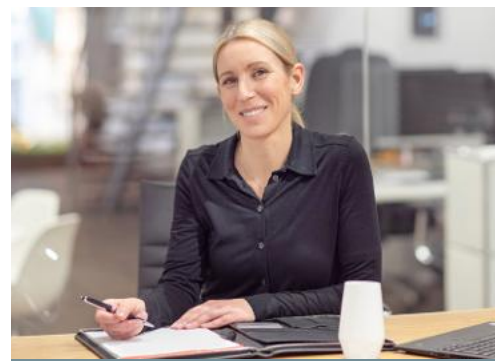
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



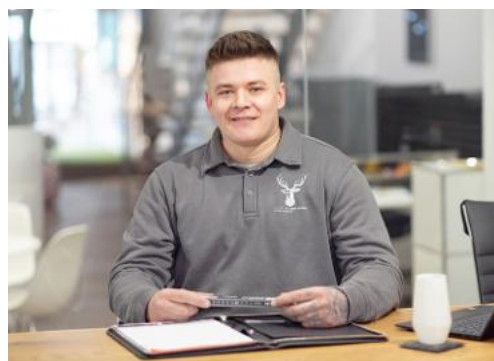
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



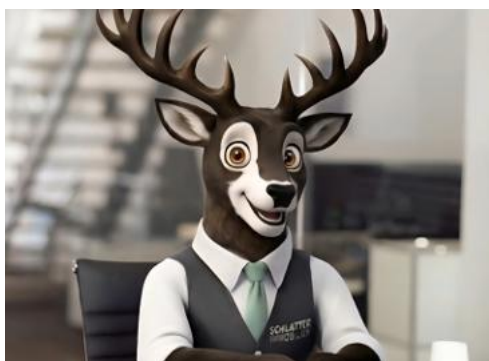
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



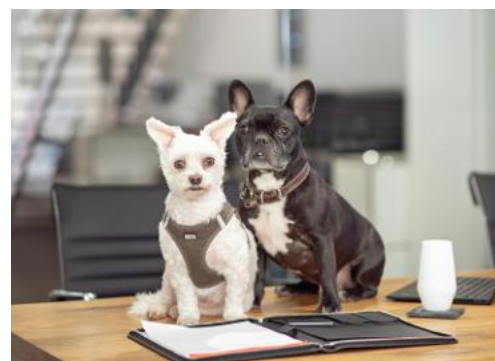
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

