

Architektenhaus zu verkaufen



Architektenhaus mit zwei
Wohneinheiten in bester Lage
von Kadelburg 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 – 12
Grundrisse	13 – 14
Datenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



Außergewöhnliches Architektenhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten in bester Aussichtslage von Kadelburg



Ca. 220 m² Gesamtwohnfläche auf ca. 704 m² Grundstück; vielseitig nutzbar für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzung und Vermietung



Charakterstarke Architektur mit großen Fensterflächen, zwei Lichtkuppeln, Wintergarten und offenem Kamin für ein besonderes Wohngefühl



Traumhafte Aussicht über Kadelburg und das Rheintal sowie großzügige Terrassen- und Außenflächen mit hohem Freizeitwert



Pool mit verglaster Überdachung sowie vorhandene Sauna bieten attraktive Möglichkeiten zur Gestaltung eines individuellen Wellness- und Freizeitbereichs



Neue PV-Anlage aus 2025 im Eigentum und Bestandteil des Verkaufs



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 35–40 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Architektenhaus mit separater **Einliegerwohnung** aus **1972**; charakteristisches Sichtmauerwerk mit vorhandener Kerndämmung; **Grundstück ca. 704 m²**



Gesamtwohnfläche ca. 220 m²; davon **ca. 133 m²** Hauptwohnung mit 4,5 Zimmern sowie **ca. 87 m²** separate Einliegerwohnung mit 3,5 Zimmern; gesamt 8 Zimmer



Solide Gebäudesubstanz mit Potenzial zur individuellen Neugestaltung; **neue PV-Anlage** aus 2025 als zeitgemäße Ergänzung der Gebäudetechnik



Großzügige Fensterflächen, zwei Lichtkuppeln, Wintergarten, offener Kamin sowie Pool mit verglaster Überdachung als **besondere Ausstattungsmerkmale**



Sehr gute Parkplatzsituation durch eine **Doppelgarage** mit direktem Zugang zur Hauptwohnung und zusätzlichem **PKW-Stellplatz** direkt davor sowie einer weiteren **Einzelgarage** hinter dem Haus



Kaufpreis: 599.000 Euro

Courtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Außergewöhnliches Architektenhaus mit traumhafter Aussicht und zwei Wohneinheiten in Kadelburg

Das zum Verkauf stehende Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten befindet sich in gefragter Wohnlage von Kadelburg / Küssaberg und überzeugt durch seine besondere Architektur, großzügige Wohnflächen sowie einen traumhaften Blick über Kadelburg und das Rheintal. Das 1972 in solider Massivbauweise errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 704 m² großen Grundstück und bietet vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die beiden Wohneinheiten verfügen über ca. 133 m² und ca. 87 m² Wohnfläche. Die Hauptwohnung umfasst 4,5 Zimmer mit zwei Bädern und drei WCs, die separate Einliegerwohnung weitere 3,5 Zimmer mit einem Badezimmer. Insgesamt stehen somit 8 Zimmer zur Verfügung. Die Aufteilung eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Charakteristisch für die Immobilie ist das zweischalige Sichtmauerwerk mit vorhandener Kerndämmung. Großzügige Fensterflächen sowie zwei zusätzliche Lichtkuppeln schaffen ein helles und lichtdurchflutetes Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich mit Wintergarten und offenem Kamin bildet das Herzstück der Hauptwohnung und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Ein weiteres Highlight ist die hervorragende Aussicht über Kadelburg und das Rheintal. Die großzügigen Terrassen- und Außenflächen bieten einen hohen Freizeitwert. Der vorhandene Pool mit verglaster Überdachung sowie die vorhandene Sauna bieten zusätzlich attraktive Möglichkeiten zur Gestaltung eines individuellen Wellness- und Freizeitbereichs.

Die Gebäudesubstanz präsentiert sich solide und bietet eine gute Grundlage zur individuellen Weiterentwicklung. Elektro- und Sanitärtechnik, 2-fach verglaste Holzfenster sowie die elektrische Fußbodenheizung stammen überwiegend aus dem Baujahr 1972. Ergänzt wird die Gebäudetechnik durch eine neue PV-Anlage aus 2025, die sich im Eigentum befindet und Bestandteil des Verkaufs ist.

Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zur Hauptwohnung, ein zusätzlicher PKW-Stellplatz sowie eine weitere Einzelgarage sorgen für eine sehr gute Parkplatzsituation.

Unser Fazit: Ein charakterstarkes Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten, großzügigen Flächen und traumhaftem Blick über Kadelburg und das Rheintal. Die besondere Architektur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für ein außergewöhnliches Zuhause mit individuellem Entwicklungspotenzial.



LAGE

BESCHREIBUNG

Kadelburg / Küssaberg – attraktive Wohnlage am Hochrhein nahe der Schweizer Grenze

Kadelburg liegt im südlichen Landkreis Waldshut unmittelbar am Hochrhein und verbindet naturnahes Wohnen mit der direkten Nähe zur Schweiz. Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Wohnlage mit hervorragender Aussicht und einem angenehmen Wohnumfeld.

Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Weitere umfangreiche Versorgungsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Waldshut-Tiengen. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar.

Besonders für Grenzgänger bietet Kadelburg attraktive Voraussetzungen. Die Schweizer Grenze und die umliegenden Grenzübergänge sind auf kurzen Wegen erreichbar. Gleichzeitig bieten der Hochrhein sowie die umliegenden Wald- und Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus ruhiger Aussichtslage, guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Schweiz macht Kadelburg zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und Berufspendler.



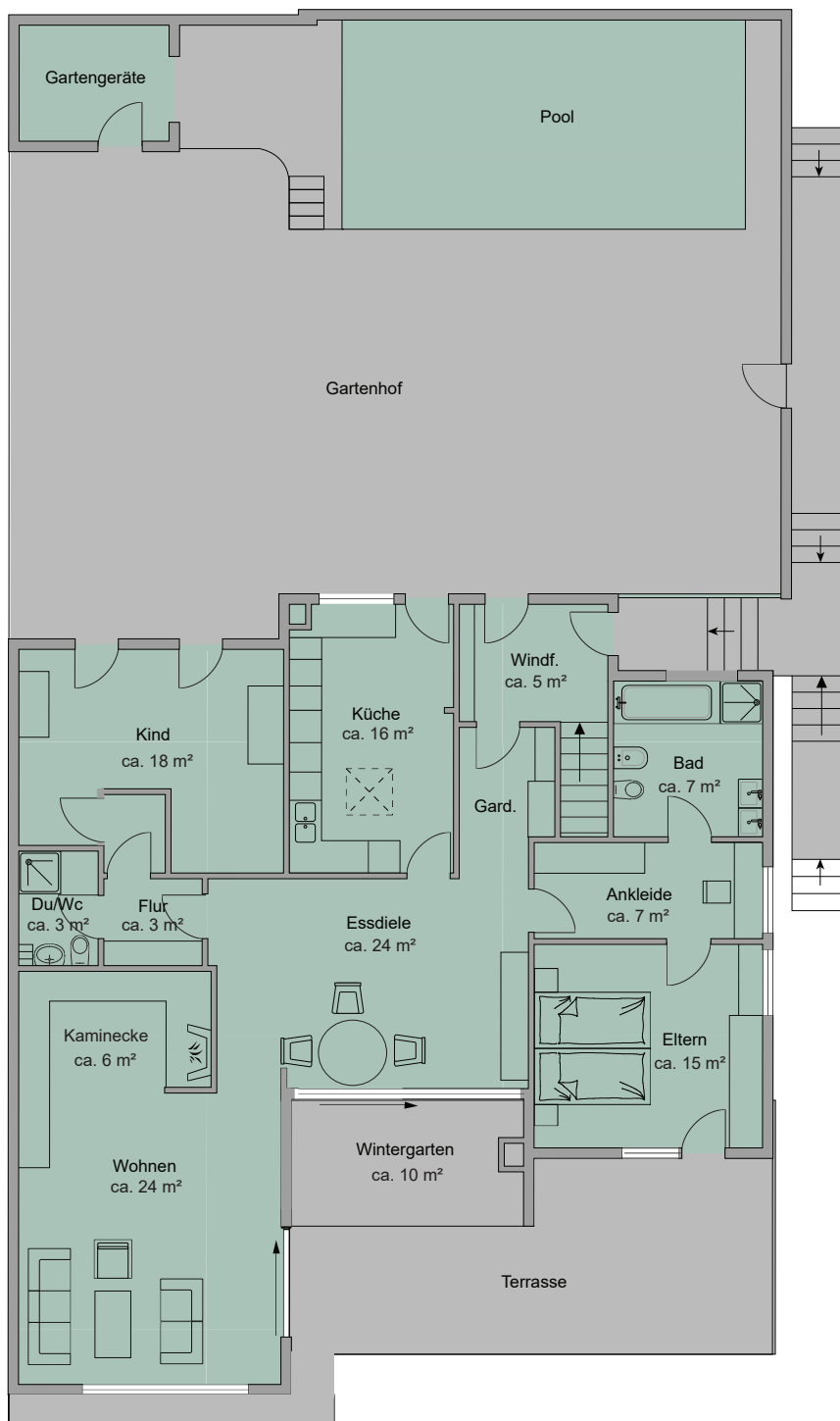












* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

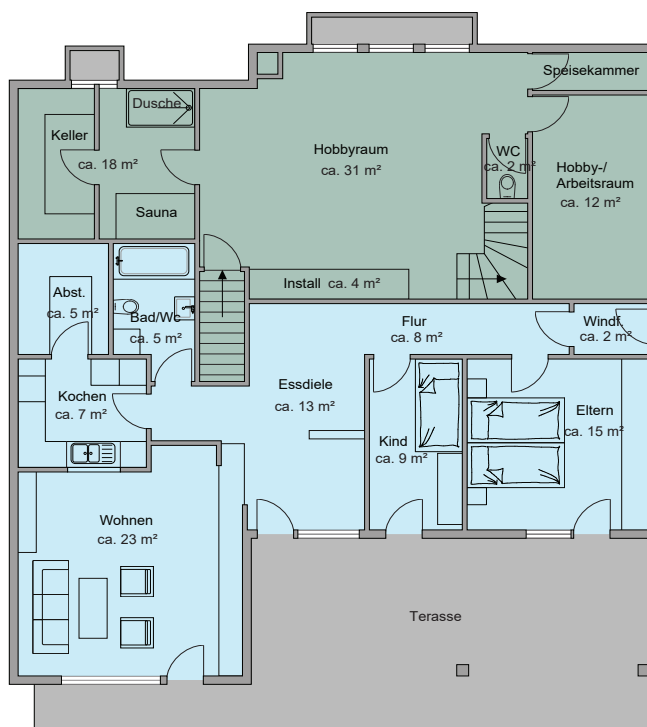
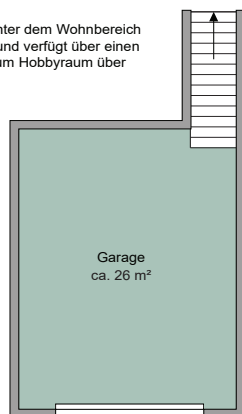
GRUNDRISSSE

UG

ca. 87 m²



Die Garage liegt unter dem Wohnbereich der UG Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Hobbyraum über eine Treppe



Wohnung UG
Wohnung EG

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

NUR BEI UNS



**KARL - der digitale
Immobilien Assistent**



IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Architektenhaus
Baujahr	1972
Wohnfläche	ca. 220 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	2 / 8 Zimmer
Geschosse / Etage	2
Grundstücksfläche	ca. 704 m²



Haustechnik

Heizung	Elektrisch
Lüftung / Klimatisierung	Fenster
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Strom- / Wasserleitungen	1972
PV - Anlage	2025



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	n.r.
Hausgeld mntl.	n.r.
Rücklagenstand aktuell	n.r.
IST - Mieteinnahmen	n.r.
SOLL - Mieteinnahmen	n.r.
Leerstand	n.r.



Baurechtliches

Bebauungsplan	n.r.
GRZ	n.r.
GFZ	n.r.
Denkmalschutz	Nein
Gebietsart	Wohngebiet
Baulasten	Keine
Flurstück(e)	2007



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Flachdach
Bauart	Massiv
Dämmung	Kerndämmung
Keller	Teilunterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Energie, Elektro & Kommunikation

Art Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	223,08 kWh/(m²*a)
Ausstellungsdatum	20.08.2026
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr Elektro	1972
Internet/Glasfaser	DSL/Glasfaser möglich



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	-
Dach	-
Fenster	1972
Heizung	1972
Sanitär	1972
Fassade	1972



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Frei ab	nach Absprache
Garagenstellplätze	3
	-
	-

- : 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.



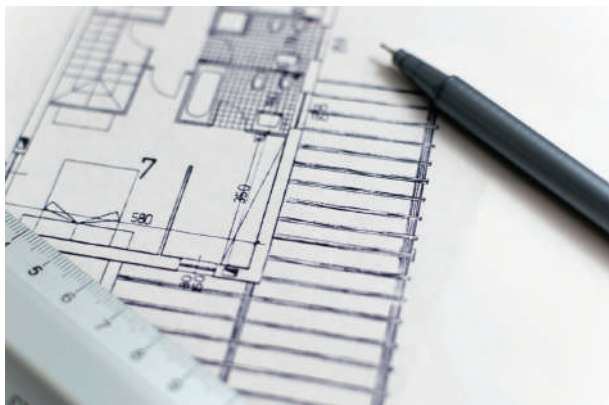
Facility Management Beratung

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 Diligence

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.



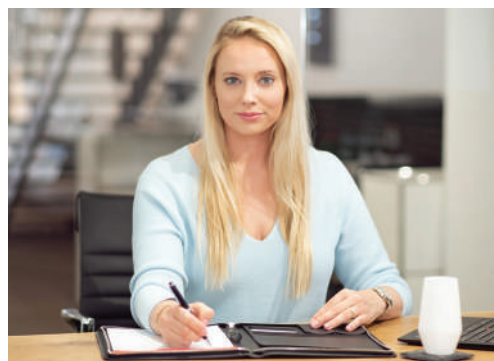
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



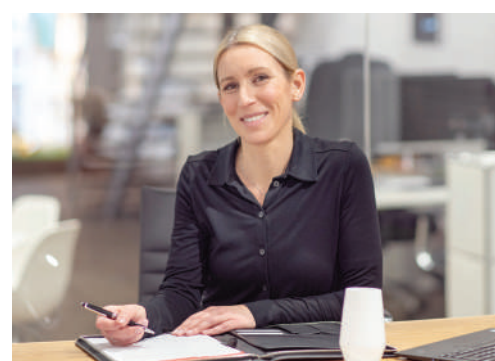
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



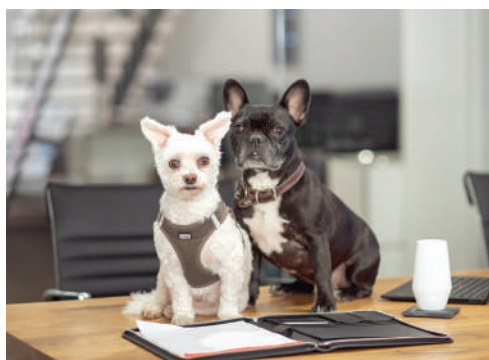
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



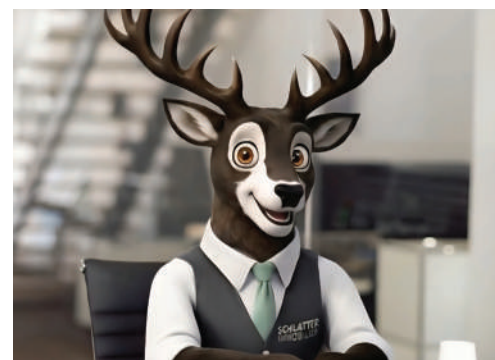
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

