Doppelhaushälfte zu verkaufen

Vielseitige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lienheim 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 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundrisse	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15

HIGHLIGHTS

- Die Doppelhaushälfte bietet viel Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnkonzepte
- Separate Nutzung beider Geschosse möglich durch vorhandene Küchen und Badezimmer auf jeder Etage
- Zwei Balkone und eine großzügige Dachterrasse bieten vielfältige Möglichkeiten
- Direkt am Haus befindet sich eine geräumige Doppelgarage
- Naturnahe Ortsrandlage mit hohem Freizeitwert und entspannter Atmosphäre
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Potenzial für Eigengestaltung und Wertsteigerung
- Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 35 Minuten erreichbar

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Doppelhaushälfte aus den **1960er**-Jahren auf einem **Grundstück** von **ca. 389 m²**. Zusätzlich gehört eine separate **Gartenfläche** in unmittelbarer Nähe mit **ca. 115 m²** zum Objekt, die sich ideal als Freizeit- oder Erholungsfläche anbietet

Gesamtwohnfläche von **ca. 172 m²** verteilt auf **2 Stockwerke; Nutzflächen im Kellerbereich** mit **ca. 19 m²**

Die Doppelhaushälfte lässt sich dank separater **Küchen** und **Bäder** flexibel nutzen.
Der renovierungsbedürftige Zustand ermöglicht eine **individuelle Neugestaltung** ganz nach eigenen Vorstellungen

Gute Parksituation durch eine direkt am Haus gelegene **Doppelgarage; zwei Balkone** und eine **Dachterrasse** bieten auf beiden Etagen Außenbereiche

Das Haus wird über eine **Holzzentralheizung** beheizt, die Anfang der 2000er-Jahre eingebaut wurde.
Die vorhandenen, **doppelt verglasten Holzfenster** stammen ca. aus dem Jahr 1980

Kaufpreis: 249.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Vielseitige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lienheim zu verkaufen

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde in den 1960er-Jahren in solider, massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 172 m², verteilt auf zwei Etagen. Die klare Grundstruktur und der durchdachte Grundriss schaffen ideale Voraussetzungen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – ob als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit einer separaten Einheit zur Vermietung. Dank der vorhandenen Küchen und Bäder auf beiden Ebenen kann das Haus flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen angepasst werden. Eine interne Treppe verbindet die Etagen, sodass eine getrennte oder gemeinsame Nutzung gleichermaßen möglich ist.

Im Inneren erwarten Sie vier gut geschnittene und lichtdurchflutete Zimmer, die durch ihre angenehme Größe und den funktionalen Zuschnitt überzeugen. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungen. So können künftige Eigentümer hier mit eigenen Ideen und Stilvorstellungen ein persönliches Zuhause gestalten.

Zwei Balkone und eine großzügige Dachterrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein. Ein weiteres Highlight ist der große, bislang nicht ausgebaute Dachboden, der zusätzliches Potenzial für Wohnraum, ein Atelier oder Hobbyräume bietet.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für eigene Um- und Gestaltungsideen. Die vorhandene Holzzentralheizung sowie die doppelt verglasten Holzfenster bilden eine solide technische Basis, auf der sich aufbauen lässt.

Im Untergeschoss stehen praktische Nutzräume zur Verfügung. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich auch ideal als Hobby- oder Werkraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen separaten Holzschopf im Außenbereich, der vielseitig nutzbar ist – etwa als Werkstatt, Lager oder zur Aufbewahrung von Garten- und Freizeitgeräten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die massive Doppelgarage direkt am Haus, die bequemes und witterungsgeschütztes Parken ermöglicht und darüber hinaus Raum für weitere Nutzungsideen bietet.

Mit ihrer guten Lage, der soliden Bausubstanz und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Zuhause mit großem Potenzial – ein Haus, das Raum für gemeinsames Wohnen und individuelle Entfaltung bietet und mit etwas Modernisierung zu einem echten Wohntraum werden kann.

Unser Fazit: Diese Doppelhaushälfte in Lienheim überzeugt durch ihre ruhige und angenehme Lage, die durch eine gute Infrastruktur und ein gewachsenes Wohnumfeld ergänzt wird. Die flexible Raumaufteilung und die durchdachte Grundstruktur ermöglichen verschiedene Nutzungskonzepte.

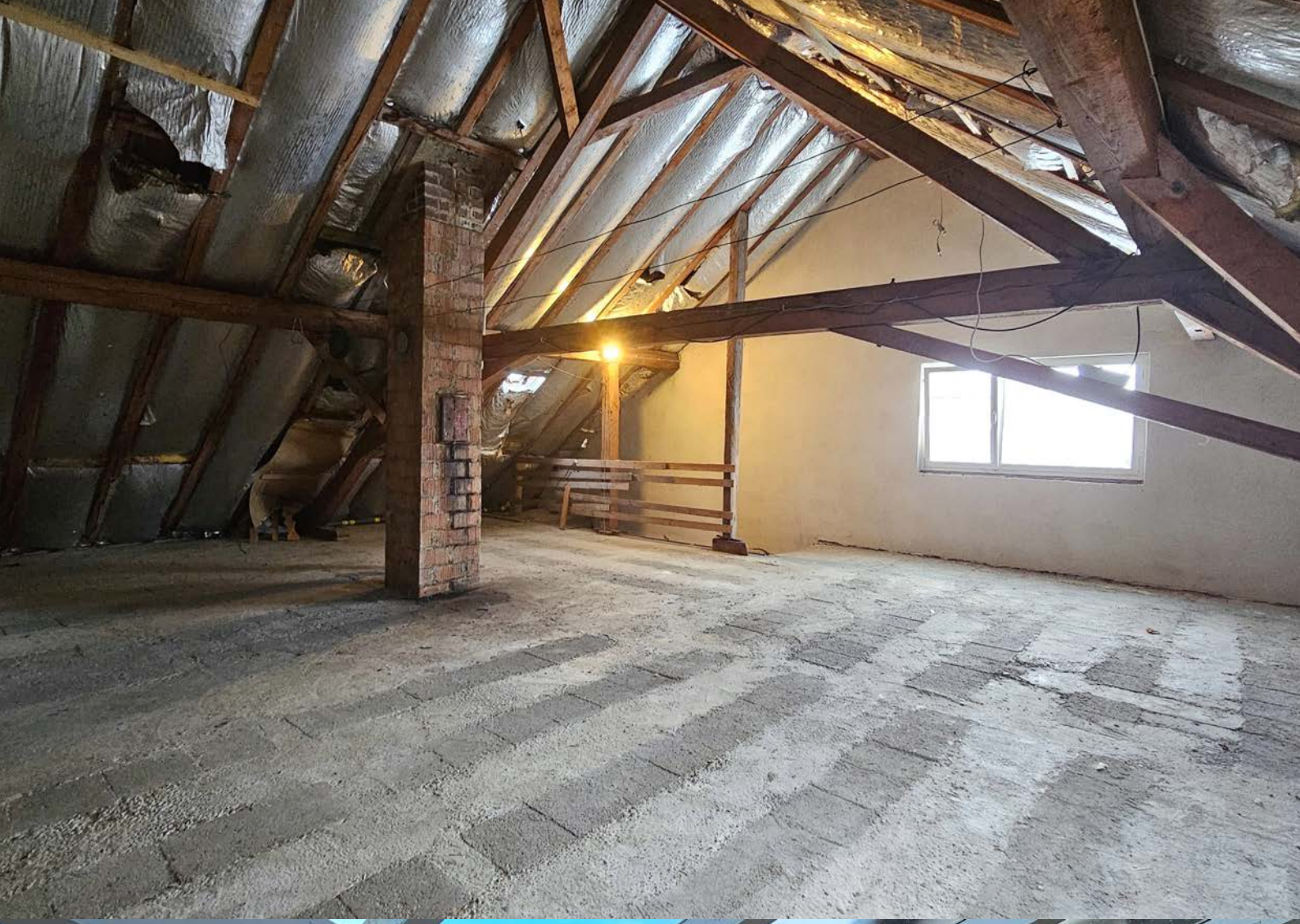
Ob als gemütlicher Familienwohnsitz, als Haus mit Einliegerwohnung oder zur teilweisen Vermietung – das Objekt bietet eine solide Basis mit viel Entwicklungspotenzial. Mit etwas Modernisierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause schaffen, das perfekt auf die eigenen Bedürfnisse abgestimmt ist.

LAGE
BESCHREIBUNG

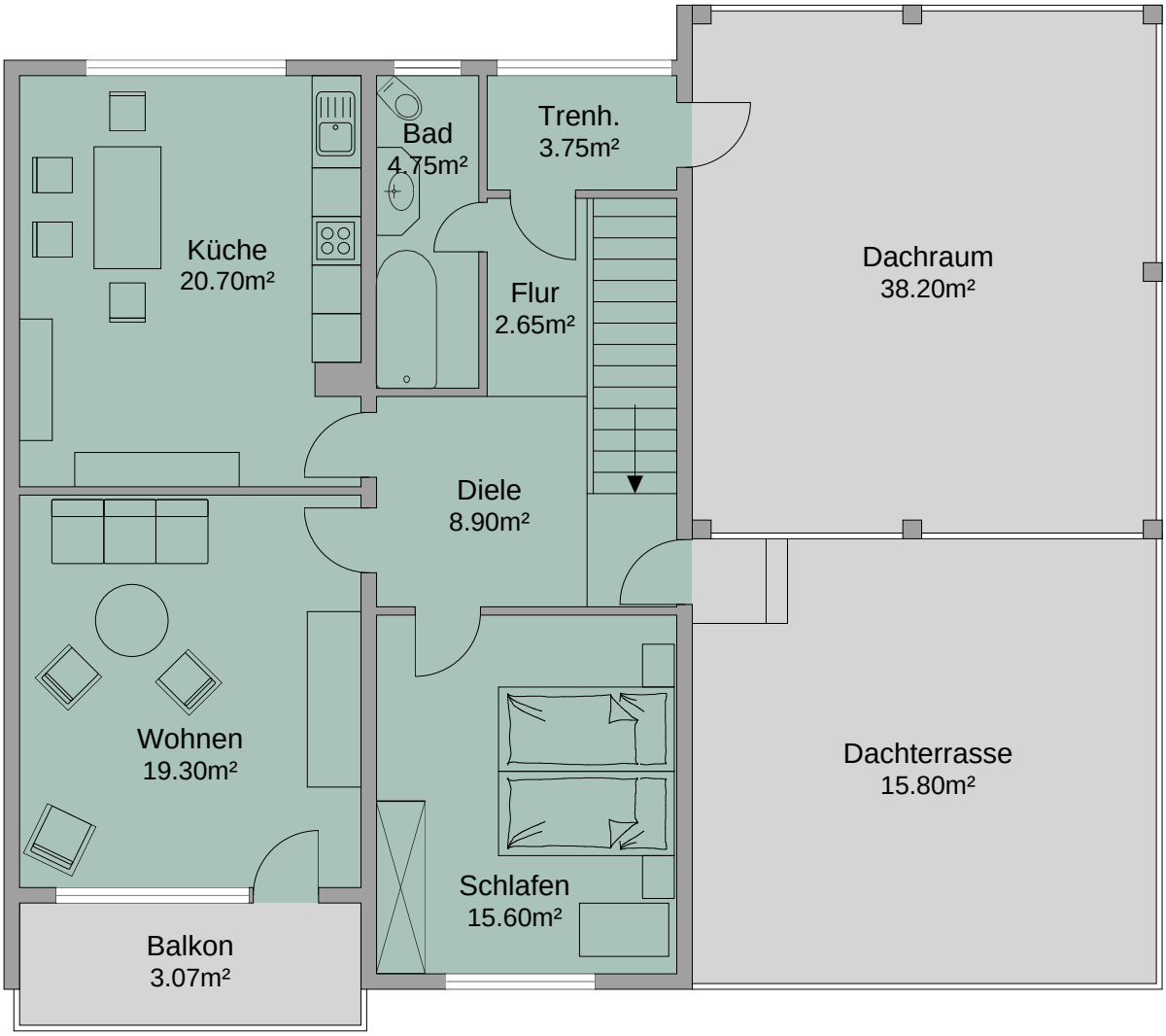
Lienheim – Naturverbunden leben am Hochrhein

Lienheim, ein Ortsteil der Gemeinde Hohentengen am Hochrhein, liegt direkt am Hochrhein und begeistert durch seine idyllische Lage nahe der Schweizer Grenze. Ob für Berufspendler, Ruhesuchende oder Naturfreunde – hier vereinen sich hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen.

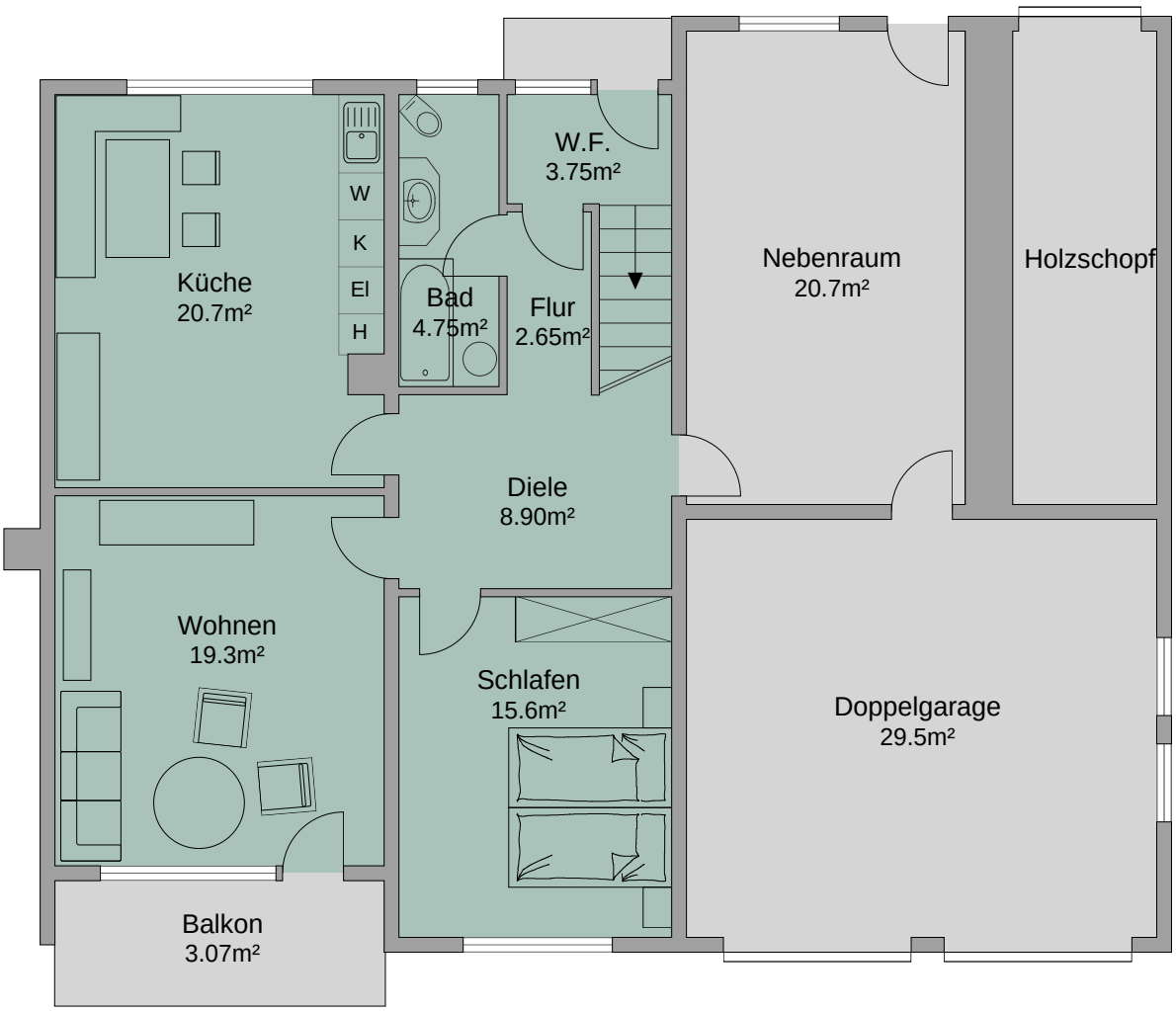
Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die gut ausgebaute Infrastruktur ermöglicht schnelle Anbindungen an die umliegenden Städte wie Waldshut, Bad Säckingen oder Zürich. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, am Rhein oder im Schwarzwald bieten ideale Voraussetzungen für ein aktives Leben im südlichen Baden.



OG



EG



Erdgeschoss

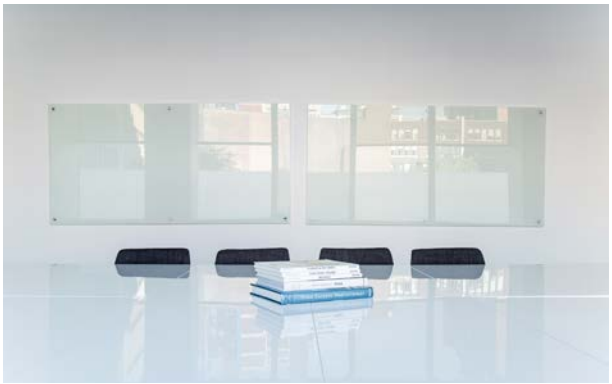
WAS WIR IHNEN BIETEN

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 Instandhaltungsstaus 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

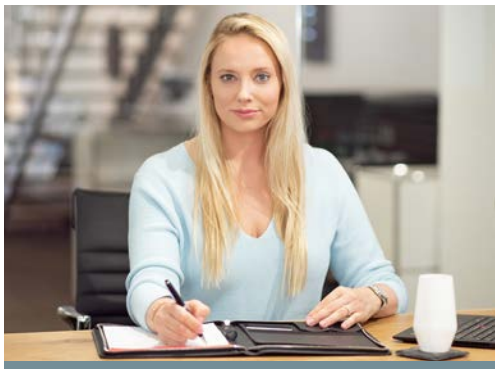
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

BERNAHRD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER

DOMINIK KÖNIG
IMMOBILIENMAKLER

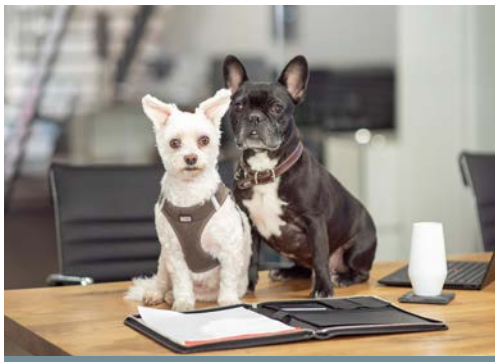
MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG

MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION

WOJCIECH KACZMARCZYK
HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
SICHERHEITSDIENST

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 Exposéeinsicht. 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