

Zweifamilienhaus zu verkaufen

Gepflegtes Zweifamilienhaus
in ruhiger und naturnaher Lage
von Menzenschwand
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



Ruhig gelegenes Zweifamilienhaus mit zwei separaten Einheiten



Eine clevere Grundrissgestaltung führt zu flexiblen Nutzungsoptionen sowohl als großzügiges Einfamilienhaus oder praktisches Zweifamilienhaus



Das Objekt befindet sich in einem Gepflegten Zustand, ideal für eine zukunftsorientierte Entwicklung; Teilweise altersbedingter Instandhaltungsschaden vorhanden



Großzügige Grundstücksanlage mit Blick ins Grüne sorgt für angenehmen Freizeitwert



Große Terrasse sowie umlaufender Balkon bieten komfortable und überdachte Sitzgelegenheiten zur Erholung



St. Blasien als nahegelegenes Zentrum bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs



Attraktive Lage im Hochschwarzwald als beliebte Ferienregion sowohl im Winter als auch im Sommer



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Gepflegtes Einfamilienhaus aus 1957 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 1.200 m²** mit großzügiger Terrasse sowie Balkon; umfangreiche **Kernsanierung in 2004** erfolgt



Die Wohnfläche beträgt gesamt **ca. 155 m²** und verteilt sich auf **2 Stockwerke** mit jeweils einer Einheit je **ca. 78 m²** zzgl. weiterem **Ausbaupotenzial** im Dachgeschoss



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 2004** mit Radiatoren in den Räumen; **zweifach verglaste Holzfenster** verbaut



PKW-Doppelgarage sowie **großzügiger Hofplatz** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Traumhafte Naturlage mit hohem Freizeitwert durch **große Balkon- und Terrassenflächen**; aktuelle Vermietung von 2 Ferienwohnungen als **lukrative Renditemöglichkeit**



Kaufpreis: 590.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit attraktivem Grundstück in Menzenschwand zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus befindet sich in St. Blasien-Menzenschwand und überzeugt insbesondere durch seine ruhige und naturnahe Lage im Hochschwarzwald sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem großzügigen Grundstück von ca. 1.200 m² bietet die Immobilie interessante Perspektiven für Kapitalanleger oder Käufer, die eine Nutzung zur Ferienvermietung anstreben.

Das ursprünglich im Jahr 1957 in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde im Jahr 2006 umfangreich saniert und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Im Rahmen der damaligen Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Fenster erneuert, das Satteldach neu eingedeckt und mit einer Zwischensparrendämmung ausgestattet sowie die Dachuntersichten und die Dachentwässerung modernisiert. Darüber hinaus erfolgte ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses. Die Immobilie verfügt über zwei eigenständige Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 150 m². Durch die Aufteilung ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Insbesondere die touristisch attraktive Lage in Menzenschwand bietet interessante Voraussetzungen für eine Ferienvermietung. Ebenso ist eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung denkbar. Ebenso ist ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses denkbar, Anschlüsse wurden im Rahmen des Teilausbaus bereits vorgesehen.

Die Innenräume präsentieren sich in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die vorhandenen Küchen und Badezimmer entsprechen überwiegend nicht mehr dem heutigen Ausstattungsstandard und bieten Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung. Dadurch eröffnet sich für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie schrittweise aufzuwerten und an die Anforderungen einer modernen Wohn- oder Ferienvermietung anzupassen. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine massiv errichtete Doppelgarage, die vollständig unterkellert ist. Zusammen mit den weiteren Nutzflächen stehen insgesamt schätzungsweise ca. 100 m² zusätzliche Fläche zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004. Die vorhandenen Kunststofffenster sind zweifach verglast. In Verbindung mit der bereits erfolgten Dachsanierung und Dämmung wurden wesentliche Maßnahmen an der Gebäudehülle umgesetzt. Dennoch sollten im Rahmen einer zukünftigen Modernisierung weitere technische und energetische Verbesserungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Unser Fazit: Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet mit zwei eigenständigen Wohneinheiten, einem großzügigen Grundstück und umfangreichen zusätzlichen Nutzflächen interessante Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger. Die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen bilden eine solide Grundlage, während der vorhandene Modernisierungsbedarf Möglichkeiten zur individuellen Aufwertung eröffnet. Besonders die attraktive Lage im Hochschwarzwald und das Potenzial einer touristischen Vermietung machen diese Immobilie zu einem vielseitigen Angebot mit interessanten Entwicklungsmöglichkeiten.



Menzenschwand – Idylle des Hochschwarzwaldes ganz nah erleben

Menzenschwand ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt St. Blasien im Landkreis Waldshut und liegt eingebettet in die beeindruckende Landschaft des südlichen Schwarzwaldes. Der staatlich anerkannte Luftkurort zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage, die traditionelle Schwarzwaldarchitektur und eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Umgeben von weitläufigen Wäldern, grünen Wiesen und den Höhenzügen rund um den Feldberg bietet der Ort ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich teilweise direkt im Ort sowie im nahegelegenen St. Blasien. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Gastronomie- und Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch die umliegenden Gemeinden und Ausflugsziele des Hochschwarzwaldes sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich hohe Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Schwarzwaldlandschaft und bieten vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Naturerlebnisse. Im Winter laden Langlaufloipen, Winterwanderwege und nahegelegene Skigebiete zum Wintersport ein. Zu den besonderen Attraktionen zählen die Menzenschwander Wasserfälle, das Radon Revital Bad sowie die Nähe zum Feldberg und zum Schluchsee.

Menzenschwand verbindet somit die Vorzüge eines traditionellen Schwarzwaldortes mit einem vielseitigen Freizeitangebot und einer einzigartigen Naturlandschaft. Der Ort bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, Erholung und naturnahes Wohnen in einer der schönsten Regionen des Südschwarzwaldes schätzen.















IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Zweifamilienhaus
Baujahr	1957
Wohnfläche	150 m²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	2 Etagen
Grundstücksfläche	1.200 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massivbauweise
Dämmung	Dach gedämmt
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Zentralheizung
Klimatisierung/Lüftung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	nicht vorhanden
Thermische Solaranlage	nicht vorhanden



Baurechtliches

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



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	2006
Dach	neu eingedeckt 2006
Fenster	2006
Heizung	2004
Sanitär	2006
Fassade	2006



Sonstiges

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



Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	275,86 kWh/m²*a



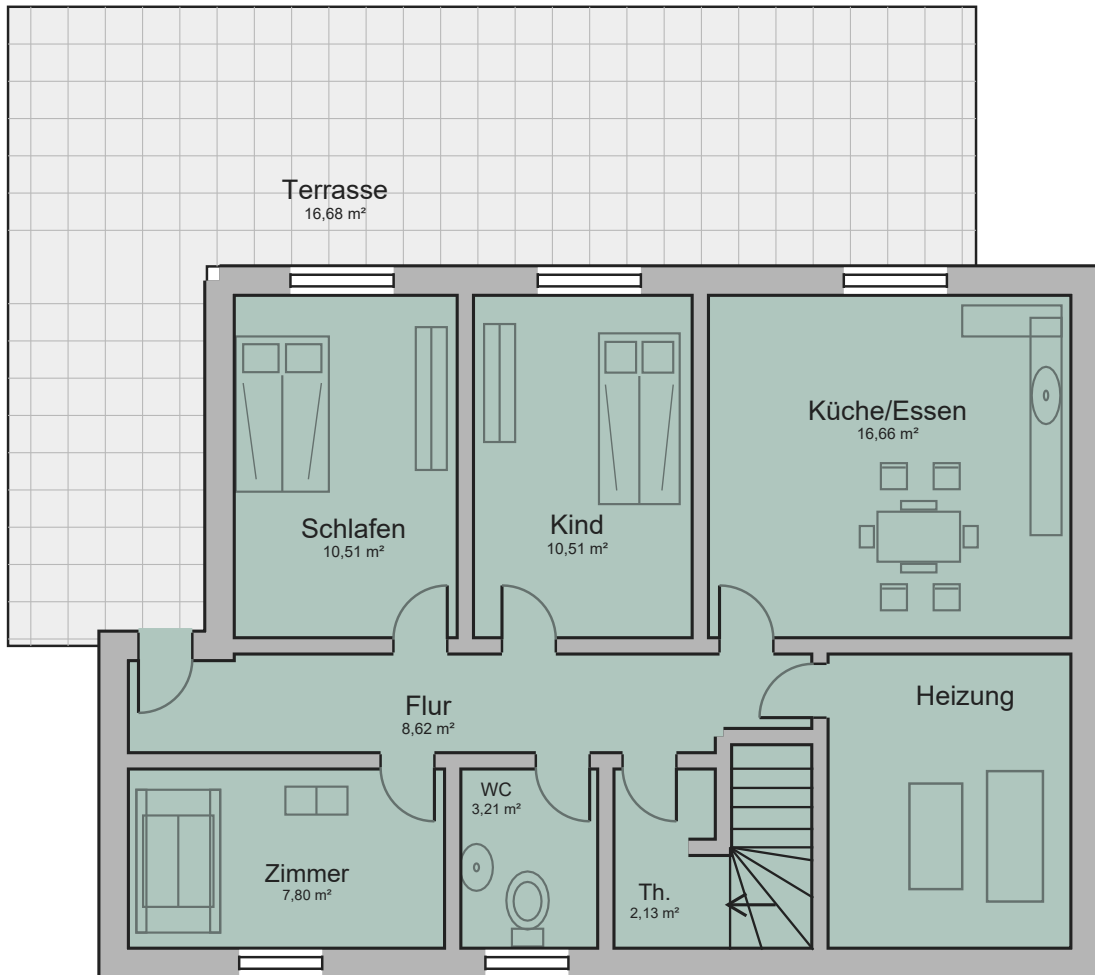
Energieverbrauch

Energieeffizienzklasse	F
Endenergieverbrauch	155,89 kWh/m²*a

GRUNDRISSSE

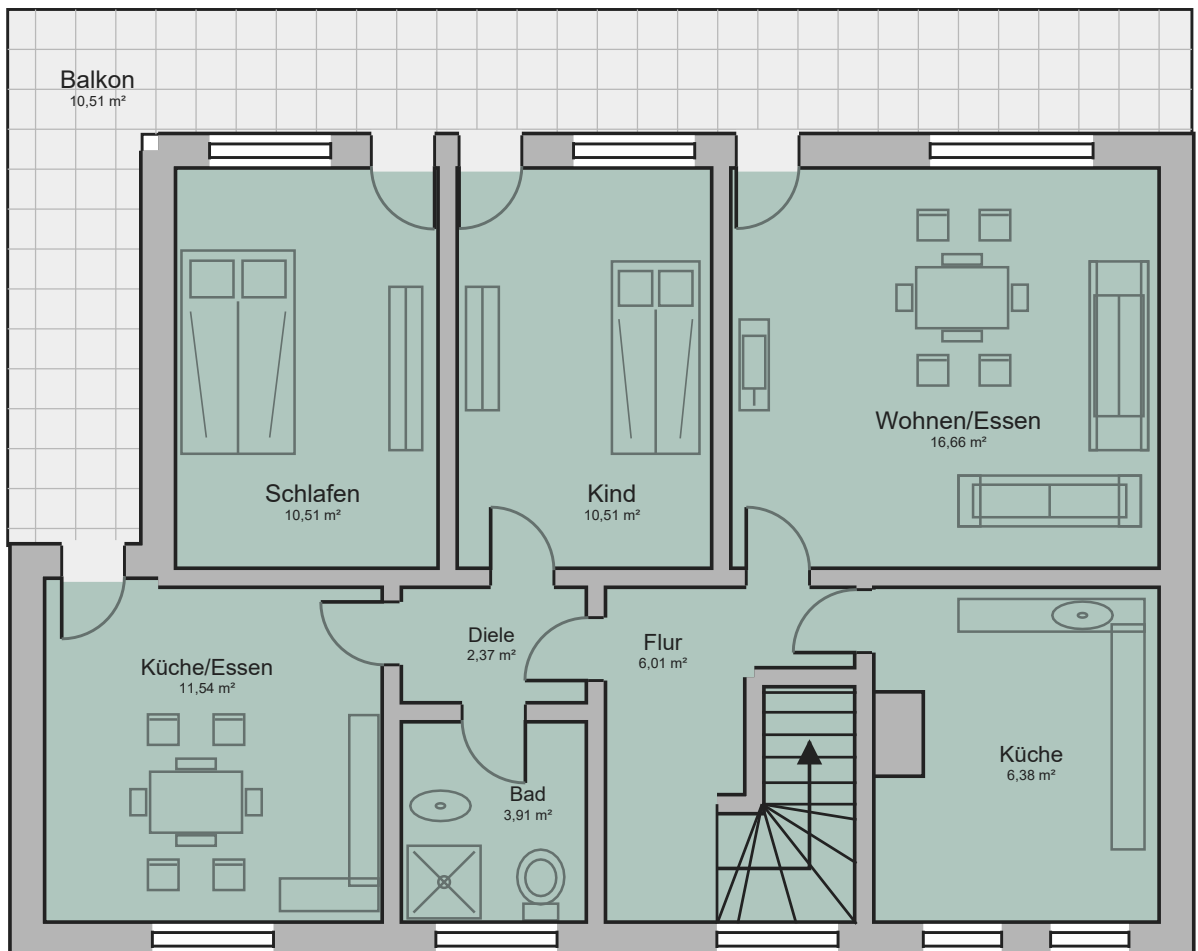
UG

CA. 78 M²



EG

CA. 78 M²



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

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.



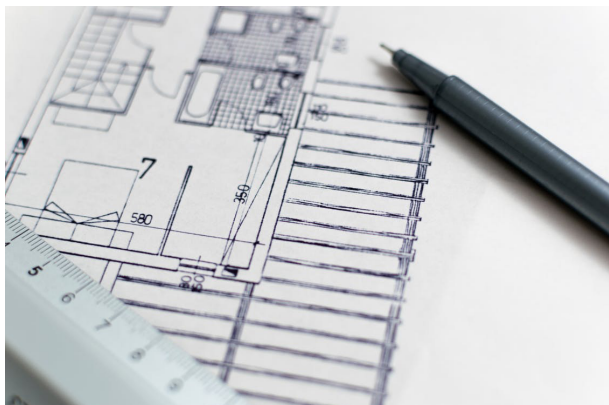
Facility Management Beratung

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.**



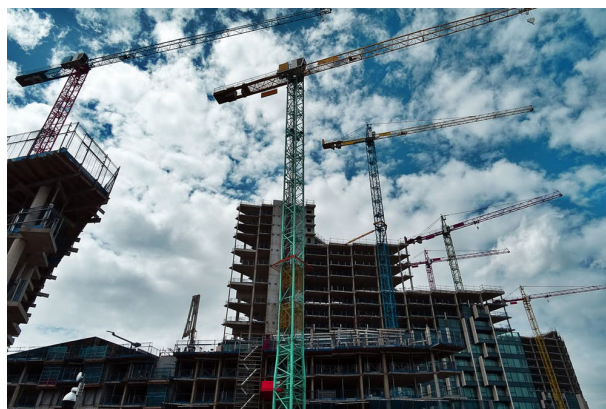
Verwaltung von Immobilien

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.



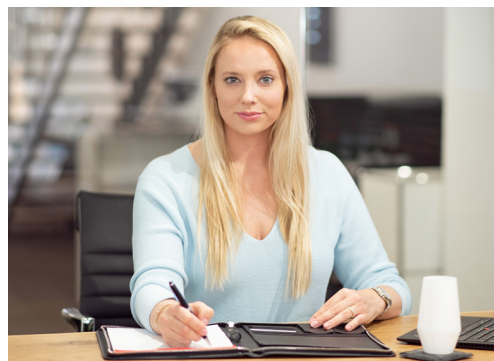
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



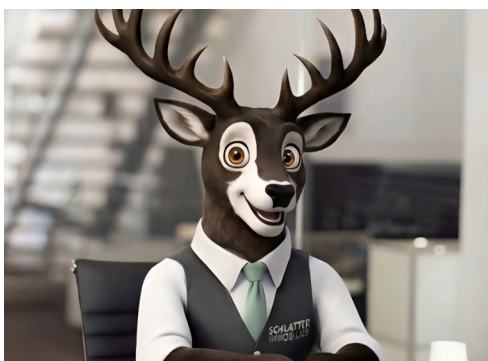
JAROSLAW TUREK

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

