

Anwesen zu verkaufen



Mitten im Grünen! Gepflegtes
Anwesen mit großzügigem
Grundstück in Herrischried-
Hogschür 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 – 16
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	17 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGBs	22 – 23



HIGHLIGHTS



Ruhig gelegenes Anwesen mit großzügigen Wohn- und Außenflächen



Ideale Kombination aus Wohn- und Nutzflächen mit großen Räumen sorgen für ein vielseitiges und offenes Wohnkonzept



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



Großzügige Grundstücksanlage mit Blick ins Grüne sorgt für angenehmen Freizeitwert



Gemütliche Freisitze und Terrassenflächen laden zu verweilen und genießen ein



Herrischried als nahegelegenes Zentrum bietet eine ordentliche Infrastruktur mit einigen Geschäften des täglichen Bedarfs



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Gepflegtes Anwesen aus 1930 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 6.573 m²** mit umfangreichen Freizeitflächen; **Kernsanierung ab 2008** erfolgt



Die Wohnfläche beträgt gesamt **ca. 211 m²** und verteilt sich auf 3 Stockwerke; großzügige Nutzflächen durch **Keller, Scheune sowie doppelstöckige Garage** mit weiteren Abstellflächen



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 1998 und 2014** erneuertem Brenner mit Radiatoren in den Räumen; **zweifach verglaste Holz und Holz-Aluminium-Fenster verbaut**



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



Traumhafte Naturlage mit hohem Freizeitwert durch **große Grundstücksflächen** mit **unbeschreiblichem Freizeitwert**, ideal für Naturliebhaber mit grünem Daumen



Kaufpreis: 689.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes Anwesen mit großzügigem Grundstück in Herrischried-Hogschür zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus befindet sich in Herrischried-Hogschür und überzeugt durch seine besondere Bauweise, ein großzügiges Raumangebot sowie die außergewöhnlichen Grundstücksverhältnisse. Mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 6.573 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber oder Käufer, die ein individuelles Zuhause mit viel Platz und Privatsphäre suchen.

Das ursprünglich im Jahr 1930 in massiver Bruchsteinbauweise errichtete Gebäude wurde im Jahr 2007 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich gepflegt. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Elektroverteilung sowie die Wasserleitungen erneuert. Die charaktervolle Bauweise mit ihren historischen Elementen verleiht der Immobilie einen besonderen Charme und verbindet traditionelle Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die großzügigen Wohnflächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben sowie individuelle Rückzugsbereiche. Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Wohnatmosphäre, die durch einen traditionellen Holzofen mit Chuscht sowie einen zusätzlichen Schwedenofen unterstrichen wird. Gerade während der kühleren Jahreszeit sorgen diese für eine angenehme Behaglichkeit. Ein weiteres Highlight stellt der kleine Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool-Wanne dar, der attraktive Möglichkeiten zur Entspannung innerhalb der eigenen vier Wände bietet. Ergänzt wird das besondere Raumangebot durch einen historischen Gewölbekeller, der den ursprünglichen Charakter des Gebäudes auf eindrucksvolle Weise widerspiegelt.

Außergewöhnlich großzügig präsentiert sich das Grundstück, das sich auf insgesamt drei Flurstücke verteilt. Das eigentliche Hausgrundstück umfasst ca. 3.240 m² und bietet weitläufige Außenflächen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hinzu kommen zwei weitere Flurstücke mit insgesamt ca. 3.333 m² Wald- und Wiesenfläche. Diese Kombination schafft ein naturnahes Umfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Auch technisch wurden im Laufe der Jahre verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Das Dach wurde um das Jahr 2000 neu eingedeckt und gedämmt. Die Fenster bestehen überwiegend aus doppelt verglasten Holzfenstern aus dem Jahr 2005, während auf der Wetterseite Holz-Aluminium-Fenster mit Doppelverglasung verbaut wurden. Ein vorhandener Glasfaseranschluss ergänzt die Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1998, deren Brenner im Jahr 2014 erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral.

Unser Fazit: Dieses außergewöhnliche Wohnhaus vereint historischen Charme, großzügige Wohnflächen und ein beeindruckendes Grundstück. Die charaktervolle Bruchsteinbauweise, die umfangreiche Kernsanierung sowie Ausstattungsmerkmale wie Sauna, Whirlpool und Gewölbekeller schaffen eine individuelle Wohnatmosphäre. Die Immobilie bietet hervorragende Voraussetzungen für Menschen, die naturnahes Wohnen, Ruhe und viel Freiraum im Südschwarzwald schätzen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Herrischried – Hogschür – Idylle des Hotzenwaldes ganz nah erleben

Hogschür ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Herrischried im Landkreis Waldshut und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Schwarzwaldes. Der ländlich geprägte Ort zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage sowie die weitläufigen Wiesen, Wälder und sanften Höhenzüge der Umgebung aus. Die idyllische Lage bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und eignet sich besonders für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im nahegelegenen Herrischried sowie in den umliegenden Gemeinden. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Gastronomie- und Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Ein erweitertes Einkaufs- und Versorgungsangebot bieten die Städte Bad Säckingen und Waldshut-Tiengen. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort für Berufspendler interessant. Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Region. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die abwechslungsreiche Schwarzwaldlandschaft und laden zu ausgedehnten Touren ein. Das nahegelegene Herrischried bietet zudem ein vielseitiges Freizeitangebot mit Hallenbad, Minigolfanlage, Tennisplätzen sowie verschiedenen Sport- und Vereinsangeboten. In den Wintermonaten sorgen Skilifte, Langlaufloipen und Winterwanderwege sowie die Eishalle mit Eishockeyclub für attraktive Wintersportmöglichkeiten.

Hogschür verbindet somit die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnumfelds mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden. Der Ort bietet ideale Voraussetzungen für alle, die das entspannte Leben im Südschwarzwald und die Nähe zur Natur schätzen.



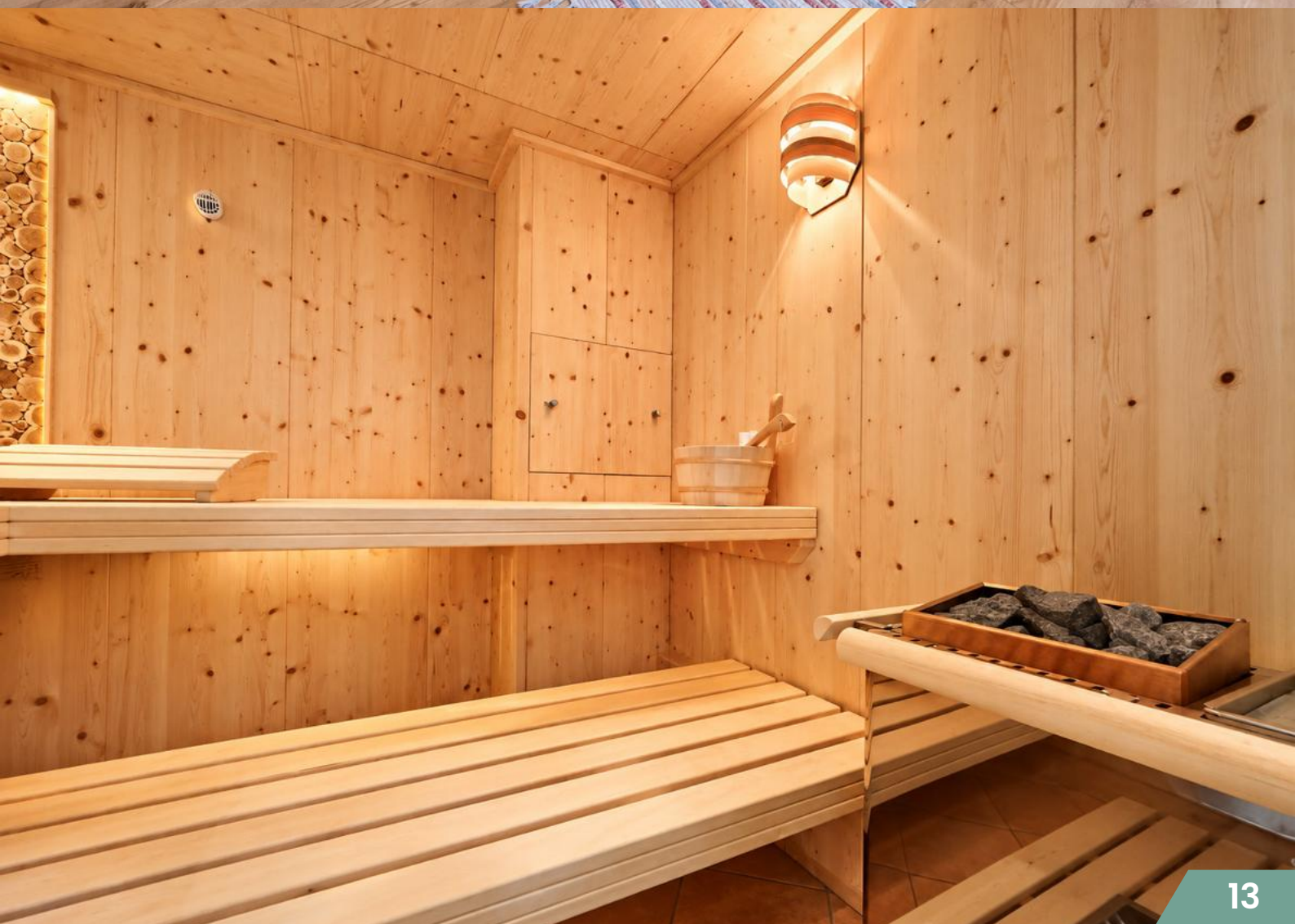
















Impressionen
des
Hauses





Traumhaft
egal zu
welcher
Jahreszeit



IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1930
Wohnfläche	211 m ²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	3 Etagen
Grundstücksfläche	- m ²



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	2007
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	2014
Dach	neu eingedeckt 2000
Fenster	2008
Heizung	1998; Brenner 2014
Sanitär	ab 2008
Fassade	2011



Sonstiges

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



Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	241,9 kWh/m ² *a



Energieverbrauch

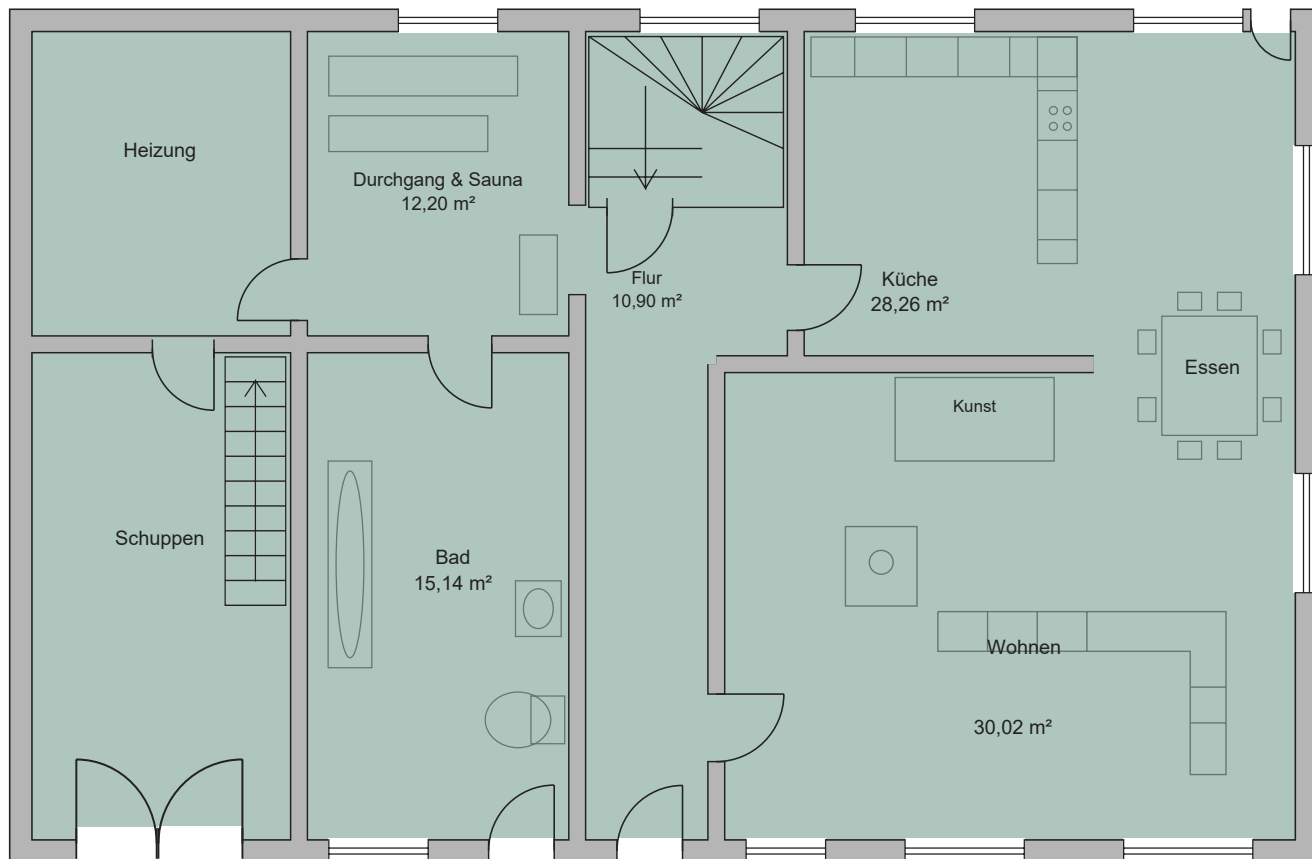
Energieeffizienzklasse	In Erstellung
Endenergieverbrauch	In Erstellung

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

GRUNDRISSSE

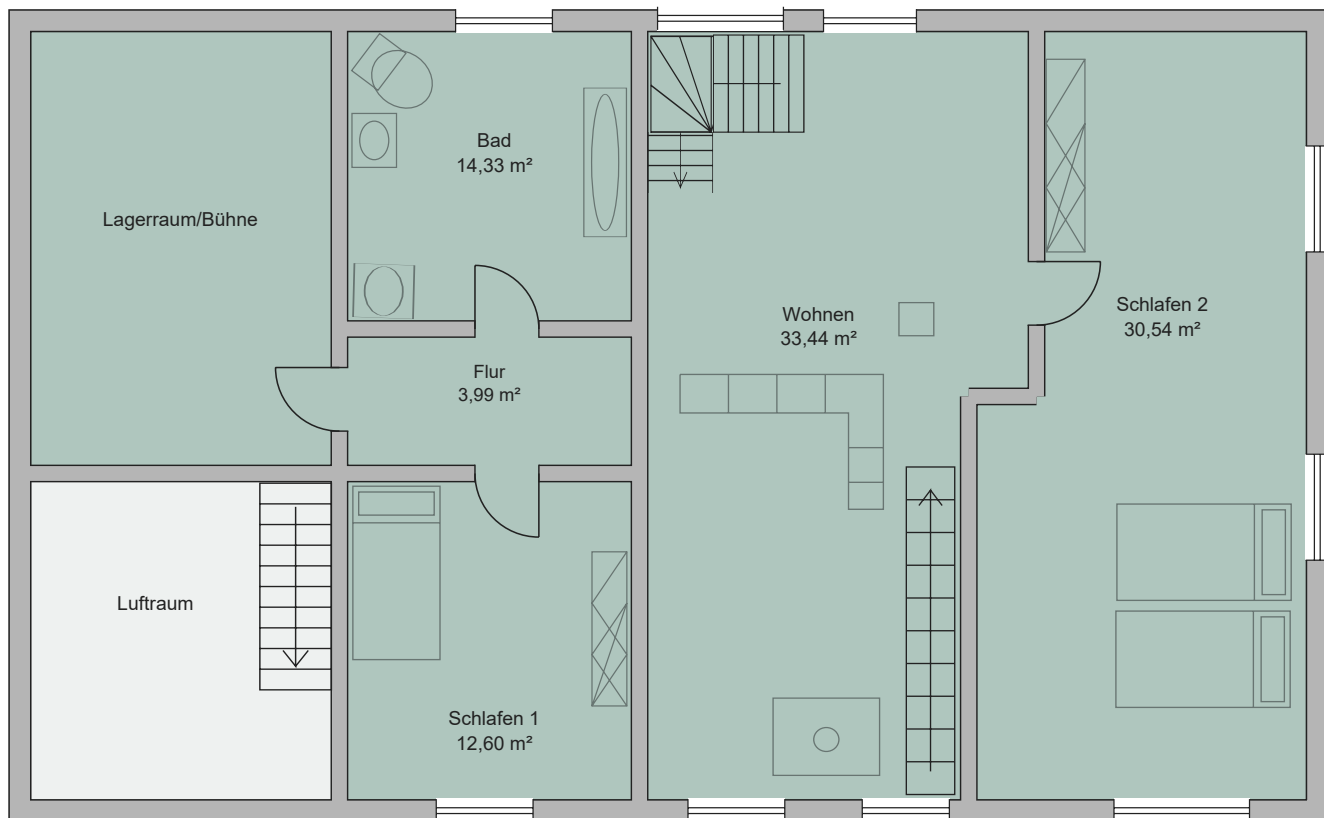
EG

CA. 96 M²



OG

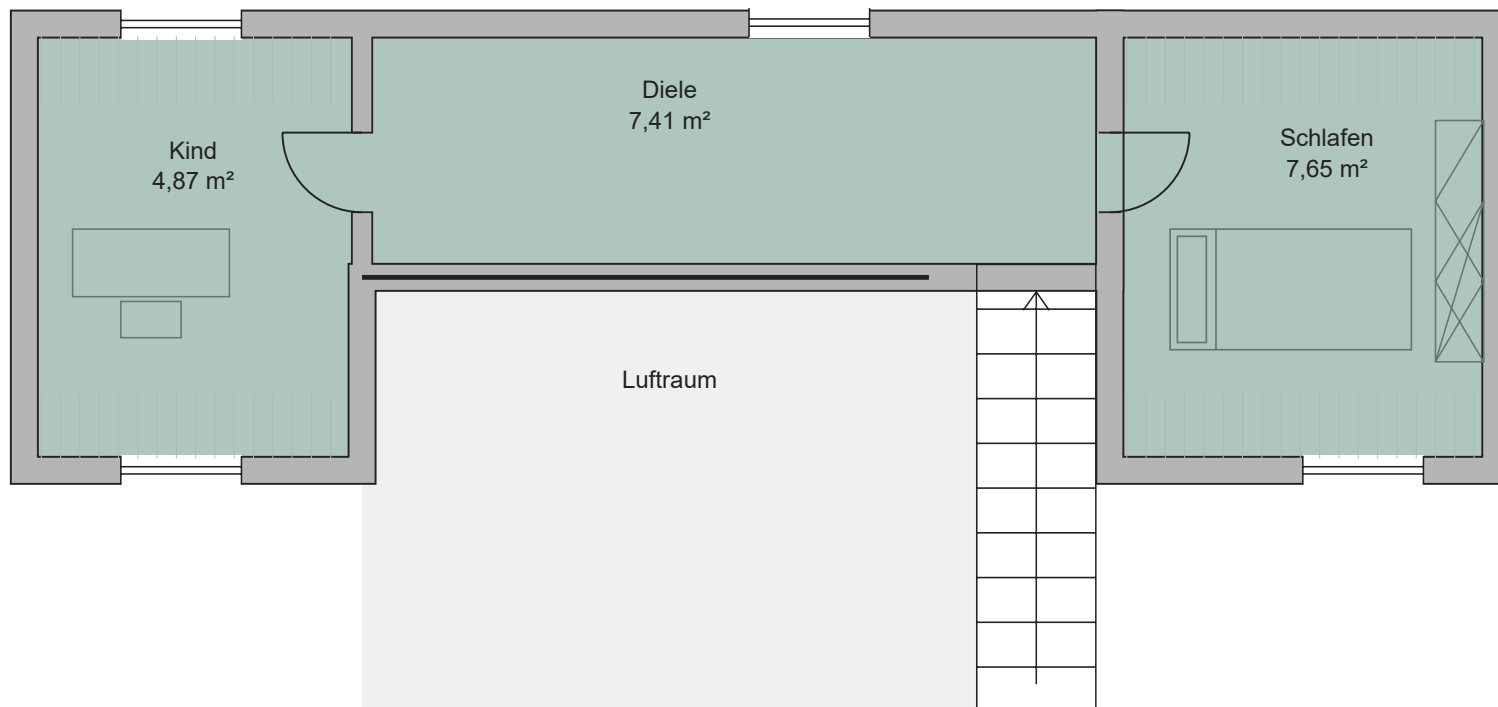
CA. 94 M²



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

DG

CA. 19,93 M²



NUR BEI UNS



**KARL – der digitale
Immobilien Assitent**



*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.

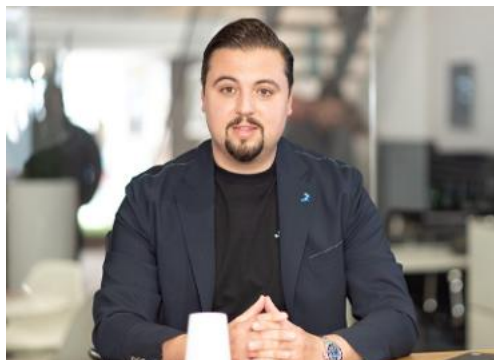


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



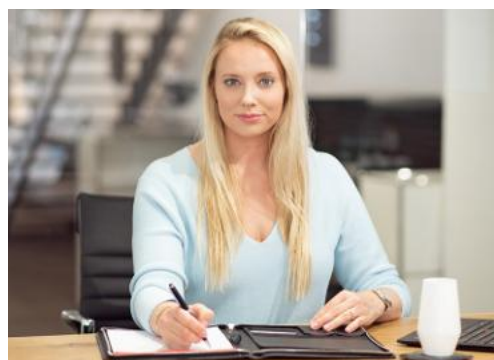
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



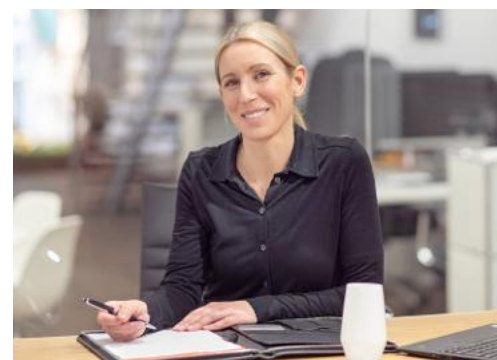
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



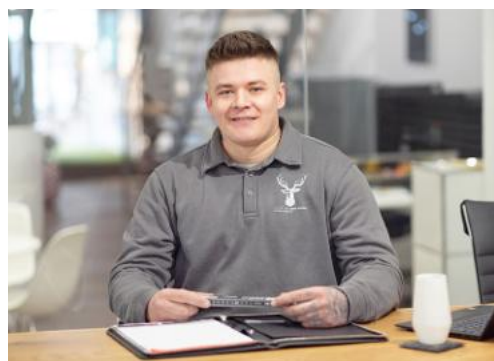
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



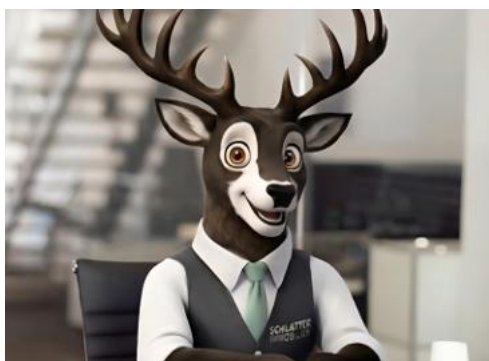
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



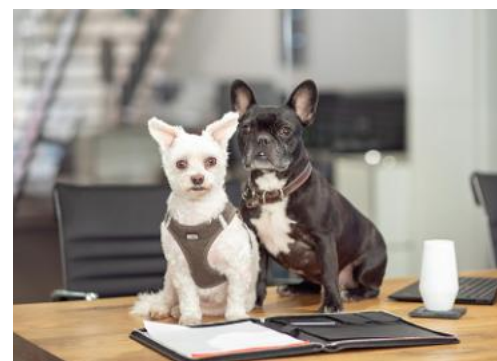
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

