

Bauernhaus zu verkaufen



Charmvoll saniertes
Bauernhaus in naturnaher Lage
von Dachsberg-Horbach
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 – 13
Grundrisse & Datenblatt	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



Ehemaliges Bauernhaus aus dem Jahr 1932 in massiver Bruchsteinbauweise mit großzügigem Flächenangebot



Großzügige Wohnfläche von ca. 150 m² sowie zusätzlich ca. 210 m² Nutzfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Vollständig erneuertes Dach aus dem Jahr 2010 mit komplett neuer Eindeckung und neuer Unterkonstruktion



Moderne Heiztechnik mit Buderus Ölkessel aus 2021 sowie zusätzlichem Lohberger Zentralheizungsherd aus dem Jahr 2025



Photovoltaikanlage seit 2010 in Betrieb; bestehender Einspeisevertrag läuft noch bis zum Jahr 2030



Großzügiges Grundstück mit voraussichtlich ca. 1.000 m² in ruhiger und naturnaher Lage im Südschwarzwald



Ruhige und ländliche Lage im Südschwarzwald sorgen für einen angenehmen Rückzugsort



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ehemaliges Bauernhaus aus dem Jahr **1932** in massiver Bruchsteinbauweise; Gebäude ist teillunterkellert; **Grundstücksfläche** nach geplanter Vermessung voraussichtlich **ca. 1.000 m²**



Gesamtwohnfläche von **ca. 150 m²** sowie zusätzlich **ca. 210 m²** Nutzfläche im ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteil mit vielseitigen **Lager-, Stell- und Nutzungsmöglichkeiten**



Dach im **Jahr 2010 vollständig erneuert**; neue Sparren sowie komplette Neueindeckung; Elektroinstallation 1980 erneuert und Unterverteilung **2011 modernisiert**; im Innenbereich besteht weiterer Modernisierungsbedarf



Haustechnik basierend auf einem **Ölkessel aus 2021**, ausgeführt mit Radiatoren; zusätzlicher **Zentralheizungsherd aus 2025**; **Photovoltaikanlage seit 2010** in Betrieb; doppelt verglaste Holzfenster vorhanden



Mehrere Außenstellplätze sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten innerhalb des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteils vorhanden



Kaufpreis: 499.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Ehemaliges Bauernhaus in Dachsberg-Horbach zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende ehemalige Bauernhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Dachsberg-Horbach im Südschwarzwald. Das ursprünglich im Jahr 1932 errichtete Gebäude wurde in massiver Bruchsteinbauweise erstellt und befindet sich auf einem Grundstück, welches nach der geplanten Vermessung voraussichtlich ca. 1.000 m² umfassen wird.

Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² bietet das ehemalige Bauernhaus großzügige Platzverhältnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 210 m² Nutzfläche im ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteil. Diese Flächen eröffnen vielseitige Möglichkeiten und können unter anderem als Lager-, Hobby-, Werkstatt- oder Stellflächen genutzt werden.

Die Wohnbereiche präsentieren sich in einer soliden Grundsubstanz, entsprechen hinsichtlich der Ausstattung jedoch teilweise nicht mehr dem heutigen Standard. Insbesondere Küche, Badezimmer, Bodenbeläge sowie verschiedene Wand- und Deckenoberflächen bieten Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Auch die einfach verglasten Holzfenster entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen.

Wesentliche Investitionen in die Gebäudesubstanz wurden bereits vorgenommen. Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 2010 vollständig erneuerte Dach. Hierbei wurden neue Sparren eingebaut und das Dach komplett neu eingedeckt. Nach Angaben des Eigentümers wurden hierfür über 110.000 € investiert. Im Bereich eines Dachfensters sind leichte Feuchtigkeitsspuren erkennbar; das betreffende Fenster sollte erneuert und der Bereich fachlich überprüft werden.

Auch die Heiztechnik wurde in den vergangenen Jahren modernisiert. Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Buderus Logano G125 Eco-Guss Ölkessel aus 2021 und wird über Radiatoren verteilt. Ergänzt wird das Heizkonzept durch einen Lohberger Zentralheizungsherd ZEH-55 aus 2025. Auf dem Dach befindet sich zudem eine Photovoltaikanlage, welche seit 2010 am Netz ist; der bestehende Einspeisevertrag läuft noch bis 2030.

Die Elektroinstallation wurde 1980 erneuert und 2011 durch eine neue Unterverteilung ergänzt. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits bis zum Gebäude. Mehrere Außenstellplätze sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten innerhalb des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudeteils runden das großzügige Flächenangebot ab.

Unser Fazit: Ein charaktervolles ehemaliges Bauernhaus mit großzügigen Wohn- und Nutzflächen in ruhiger Lage von Dachsberg-Horbach. Die bereits erfolgten Investitionen schaffen eine solide Ausgangsbasis, während die großzügigen Flächen vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung bieten.



LAGE

BESCHREIBUNG

Dachsberg-Horbach – naturnahes Wohnen im Südschwarzwald

Dachsberg liegt im südlichen Schwarzwald im Landkreis Waldshut und zeichnet sich insbesondere durch seine ruhige, ländliche Umgebung sowie einen hohen Natur- und Freizeitwert aus. Der Ortsteil Horbach bietet ein naturnahes Wohnumfeld und eignet sich besonders für Menschen, die großzügiges Wohnen mit Ruhe und einer unmittelbaren Nähe zur Schwarzwaldlandschaft verbinden möchten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wald- und Wiesenflächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Fahrradtouren sowie weitere Freizeitaktivitäten in der Natur. Gerade für Familien, Naturliebhaber und Erholungssuchende entsteht hier eine besondere Wohnqualität mit viel Ruhe und Natur direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten. Über das regionale Straßennetz besteht eine Anbindung in Richtung St. Blasien, Höchenschwand sowie an die Hochrheinregion mit Waldshut-Tiengen und der Schweizer Grenze.

Durch die Lage im Südschwarzwald verbindet Dachsberg-Horbach ein hohes Maß an Ruhe und Naturverbundenheit mit der Erreichbarkeit der umliegenden regionalen Zentren. Die Nähe zur Schweiz macht die Region darüber hinaus auch für Grenzgänger interessant.



NUR BEI UNS



**KARL – der digitale
Immobilien Assitent**













GRUNDRISSSE

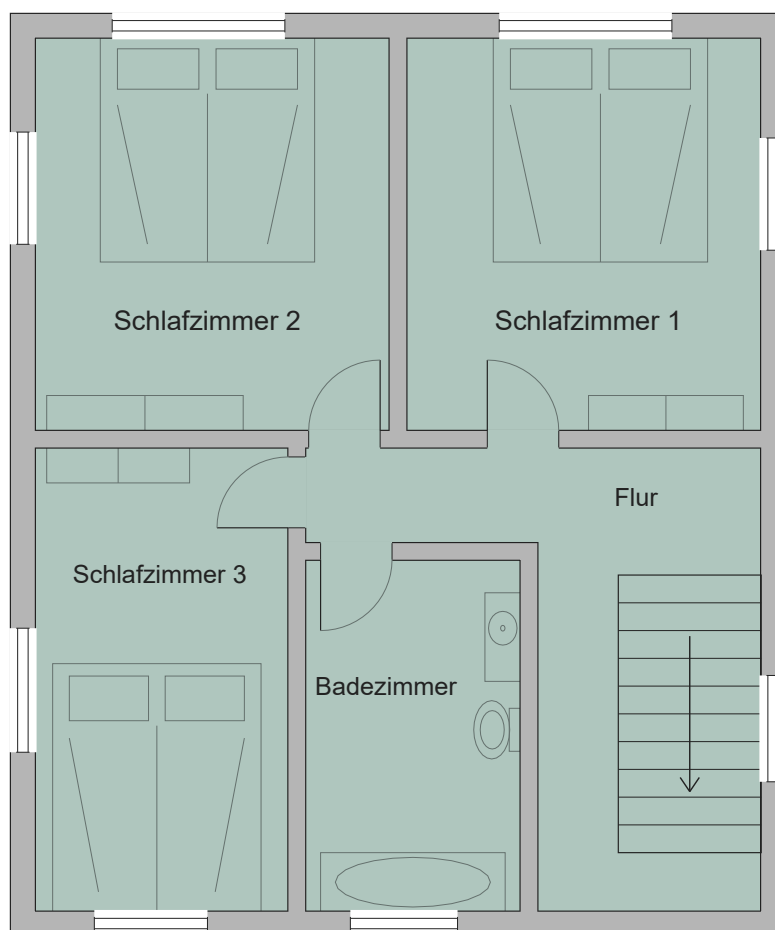
EG

ca. 85 m²



DG

ca. 65 m²



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

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Ehemaliges Bauernhaus
Baujahr	1932
Wohnfläche	ca. 150 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	1 / 5 Zimmer
Geschosse / Etage	2
Grundstücksfläche	ca. 1000 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv / Bruchstein
Dämmung	Nein
Keller	Teilunterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Ölzentralheizung
Lüftung / Klimatisierung	Fenster
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	1980/-
PV - Anlage	2010



Energie, Elektro & Kommunikation

Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	249,70 kWh/(m²*a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	1980/2011
Internet/Glasfaser	Glasfaser bis Gebäude



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	-
Dach	2010
Fenster	-
Heizung	2025
Sanitär	-
Fassade	-



Baurechtliches

Bebauungsplan	n.r.
GRZ	n.r.
GFZ	n.r.
Denkmalschutz	Nein
Gebietsart	n.r.
Baulasten	-
Flurstück(e)	818



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Frei ab	Sofort
Garagenstellplätze	2 möglich
Nutzfläche	ca. 210 m²
	-

- : 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 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.

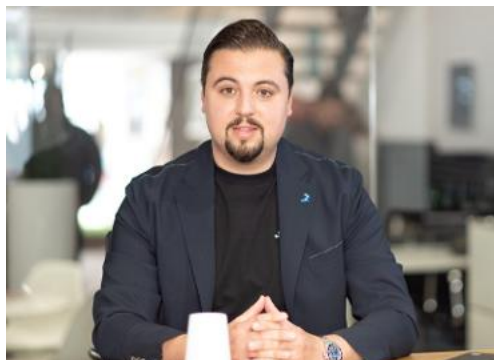


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



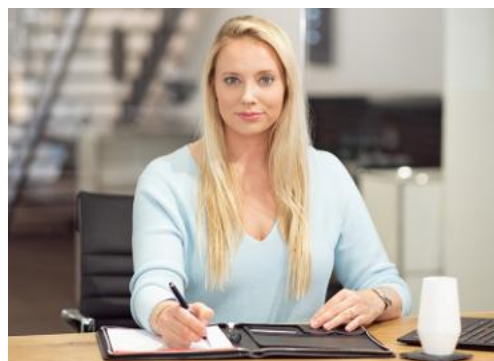
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



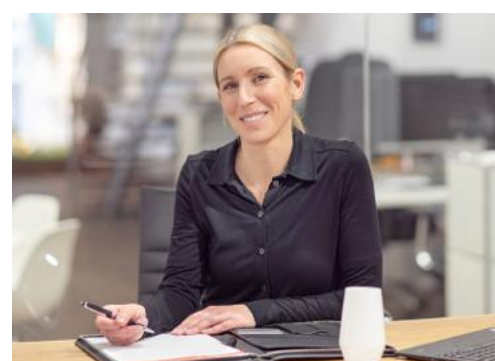
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



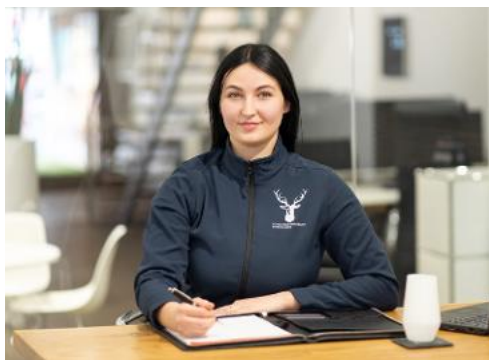
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



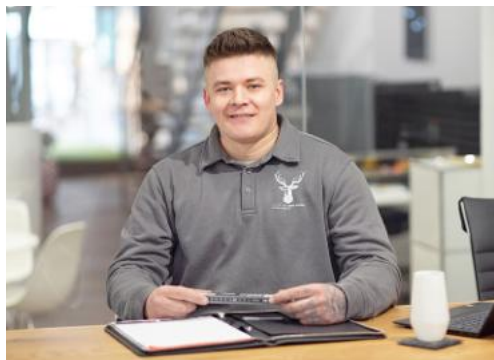
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



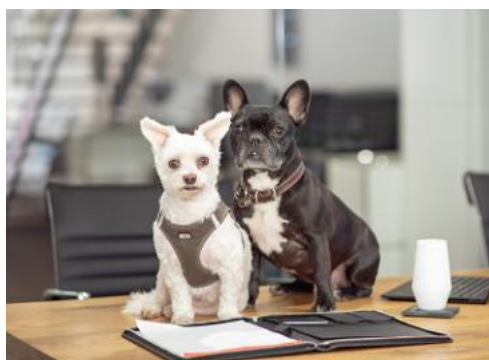
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



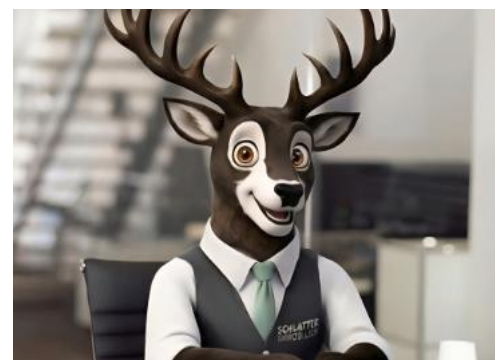
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



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

