Dreifamilienhaus zu verkaufen



Vielseitiges Dreifamilienhaus

mit schönem Grundstück

in zentraler Lage von Klettgau-

Erzingen 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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Vielseitiges Dreifamilienhaus in zentraler Lage von Klettgau-Erzingen mit ca. 500² Grundstück
- Drei separate Wohneinheiten mit insgesamt ca. 235 m² Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Umfangreiche Dachsanierung und Vollwärmeschutz der Fassade aus dem Jahr 2009
- Modernisierte Haustechnik mit Solarthermie sowie vollständig erneuerter Elektroinstallation aus 2021
- Großzügiger Südbalkon mit neuer Überdachung aus 2024 sowie Terrasse und gepflegtem Garten
- Vollständig unterkellert mit ca. 81 m² Kellergrundfläche und mehreren PKW-Stellplatzmöglichkeiten
- Sehr gute Infrastruktur mit Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Vielseitiges Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1954, Umbau 1967 in **Massivbauweise** mit einer Grundstücksfläche von **ca. 500 m²**



Großzügiges Raumangebot mit **ca. 235 m² Wohnfläche,** verteilt auf:
Wohnung 1: 4-Zimmer, ca. 101 m²
Wohnung 2: 3-Zimmer, ca. 87 m²
Wohnung 3: 2-Zimmer, ca. 47 m²



Umfangreiche Modernisierungen der Gebäudehülle. **Dachsanierung inkl. Dämmung** und Neueindeckung. **Kunststofffenster** aus **2004**



Gute **Parkplatzsituation** durch mehrere **PKW-Stellplatz-möglichkeiten** direkt am Haus



Öl-Zentralheizung aus **2003,** Einbau **2006, Pufferspeicher** und **Solarthermie** zur Warmwasseraufbereitung aus **2009**



Kaufpreis: **479.000 €**

Courtage: **3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Großzügiges Dreifamilienhaus mit großem Grundstück in Erzingen

Dieses vielseitige Dreifamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Klettgau-Erzingen und bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 235 m² sowie einem Grundstück von rund 500 m² attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kapitalanlage, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – die Immobilie eröffnet unterschiedliche Perspektiven. Das ursprünglich 1954 errichtete und 1967 umgebaute Wohnhaus wurde über die vergangenen Jahre in wesentlichen Bereichen modernisiert.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei separat erschlossene Wohneinheiten. Im Erdgeschoss stehen ca. 101 m² mit großzügigem Wohn- und Essbereich, mehreren Zimmern sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten zur Verfügung. Die Obergeschosswohnung bietet ca. 87 m² Wohnfläche und einen großzügigen Südbalkon mit neuer Überdachung aus dem Jahr 2024. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 47 m² Wohnfläche, die Renovierungspotenzial bietet. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über ca. 81 m² zusätzliche Kellergrundfläche.

Besonders hervorzuheben sind die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 2009 wurde das Dach einschließlich Dämmung und Neueindeckung umfassend saniert sowie die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen. Die Kunststofffenster stammen aus 2004. Im Jahr 2021 wurde die gesamte Elektroinstallation einschließlich Zählerschrank und Leitungen erneuert. Die Öl-Zentralheizung wird durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung ergänzt. Weitere Investitionen erfolgten unter anderem im Eingangsbereich, den Innentüren und der Außenanlage.

Das Grundstück überzeugt mit einem gepflegten Garten, einer großzügigen Terrasse sowie mehreren PKW-Stellplatzmöglichkeiten. Trotz der bereits durchgeführten Modernisierungen bieten einzelne Bereiche noch Raum für individuelle Renovierungen und persönliche Gestaltungsideen.

Die zentrale Lage in Erzingen verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort insbesondere für Grenzgänger interessant.

Unser Fazit: Ein vielseitiges Dreifamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, umfangreichen Modernisierungen und attraktivem Entwicklungspotenzial – interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.



LAGE
BESCHREIBUNG

Erzingen - Winzergemeinde und Tor zur Schweiz

Erzingen ist der größte Ortsteil und Verwaltungssitz der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus und in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze verbindet der Ort eine hohe Wohnqualität mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Im Ort befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Auch gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister sind direkt vor Ort vorhanden. Die Nähe zur Schweiz macht Erzingen insbesondere für Grenzgänger zu einem attraktiven Wohnstandort.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über die B34 sind Waldshut-Tiengen und die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Erzingen bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen entlang des Hochrheins in Richtung Waldshut und Basel sowie eine direkte Anbindung in Richtung Schaffhausen und Singen.

Die umliegenden Weinberge, Wälder und Felder prägen den besonderen Charakter der Region und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen. Erzingen verbindet somit eine sehr gute Infrastruktur mit naturnahem Wohnen und einer attraktiven Lage unmittelbar an der Schweizer Grenze.



































IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Dreifamilienhaus
Baujahr	1954
Wohnfläche	ca. 235 m²
Anzahl Einheiten	3
Geschosse / Etage	3 Etagen
Grundstücksfläche	ca. 500 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	Dach / Fassade
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

Haustechnik

Heizung	Öl-Zentral, Bj. 2003
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	Zentral/Solarthermie
Stromleitungen	2021
Wasserleitungen	1967
Thermische Solaranlage	2009

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	2009
Dach	2009
Fenster	2004
Heizung	2003
Sanitär	1996
Fassade	2009

Sonstiges

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

Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	D
Endenergiebedarf	112,84 kWh/(m²a)

Energieverbrauch

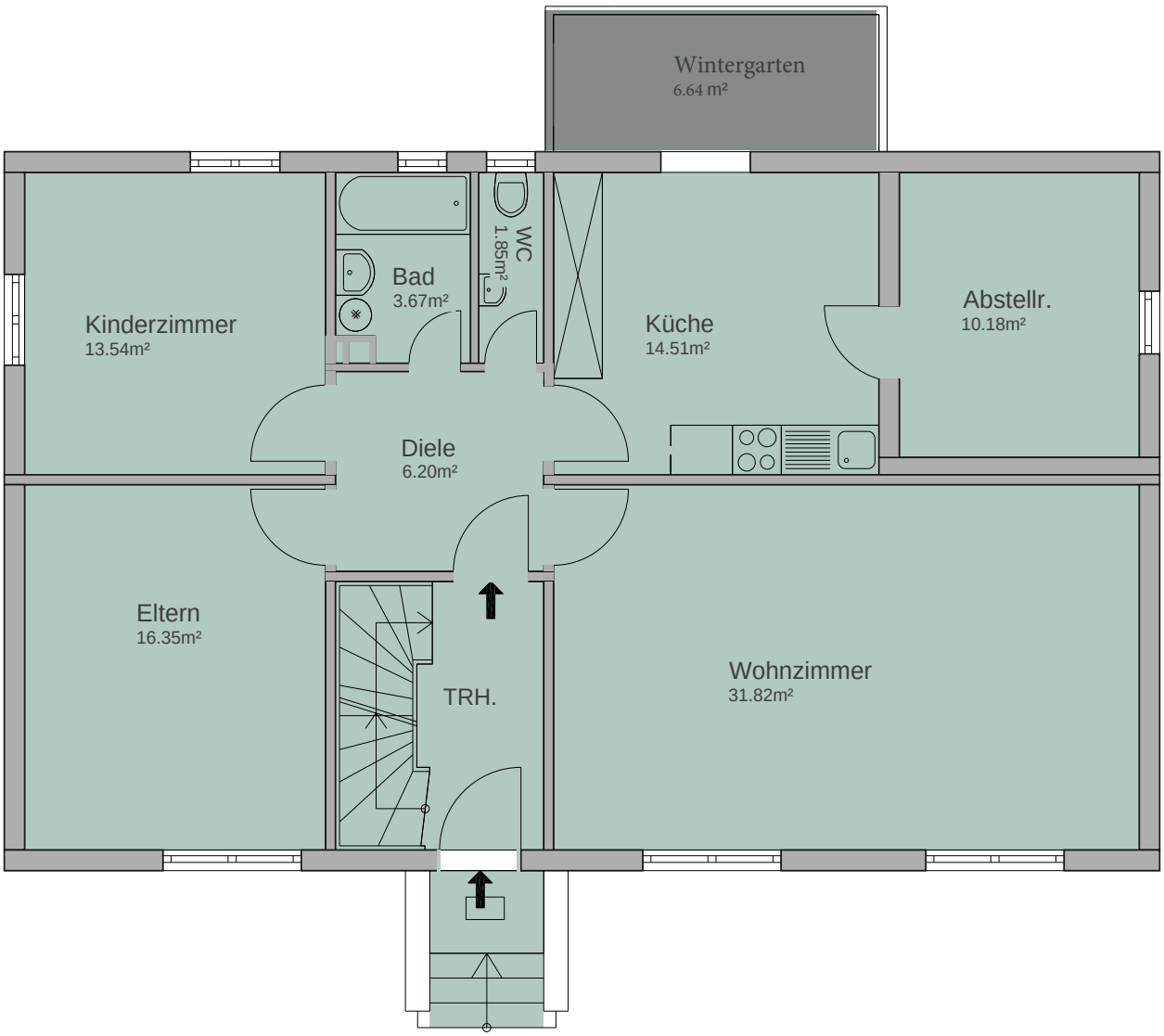
Energieeffizienzklasse	-
Endenergieverbrauch	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

GRUNDRISSE

EG

ca. 101 m²



SCHLATTER IMMOBILIEN

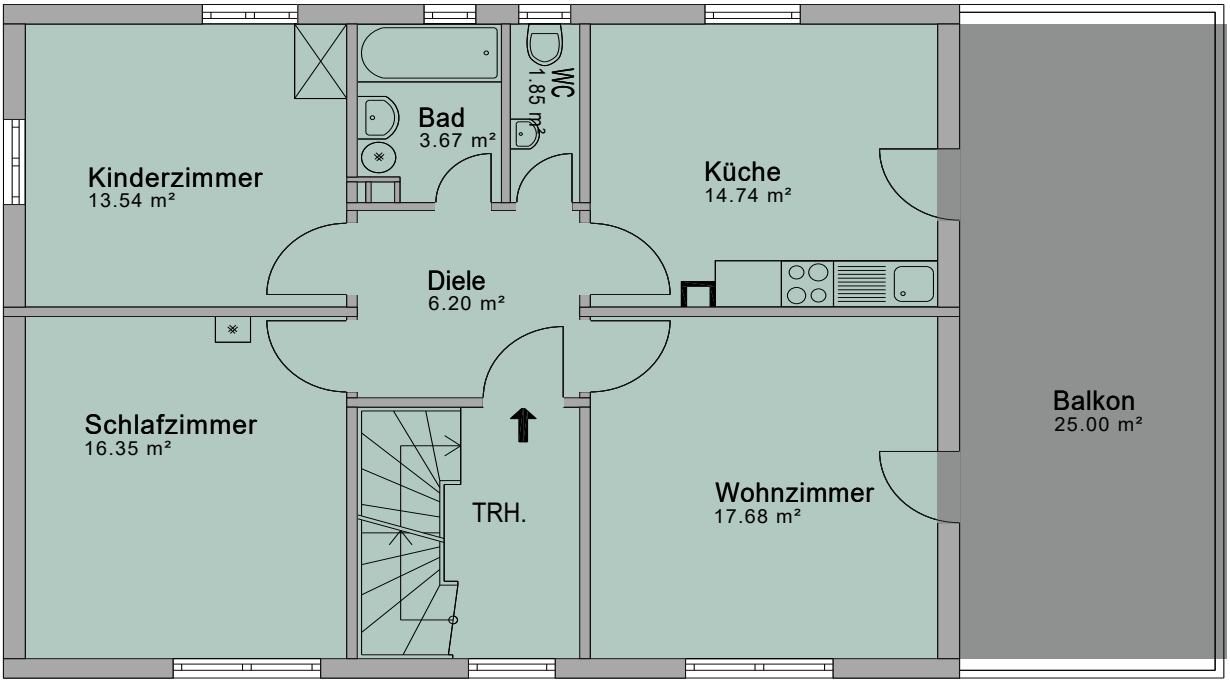
SPÜRBAR ANDERS

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

GRUNDRISSE

OG

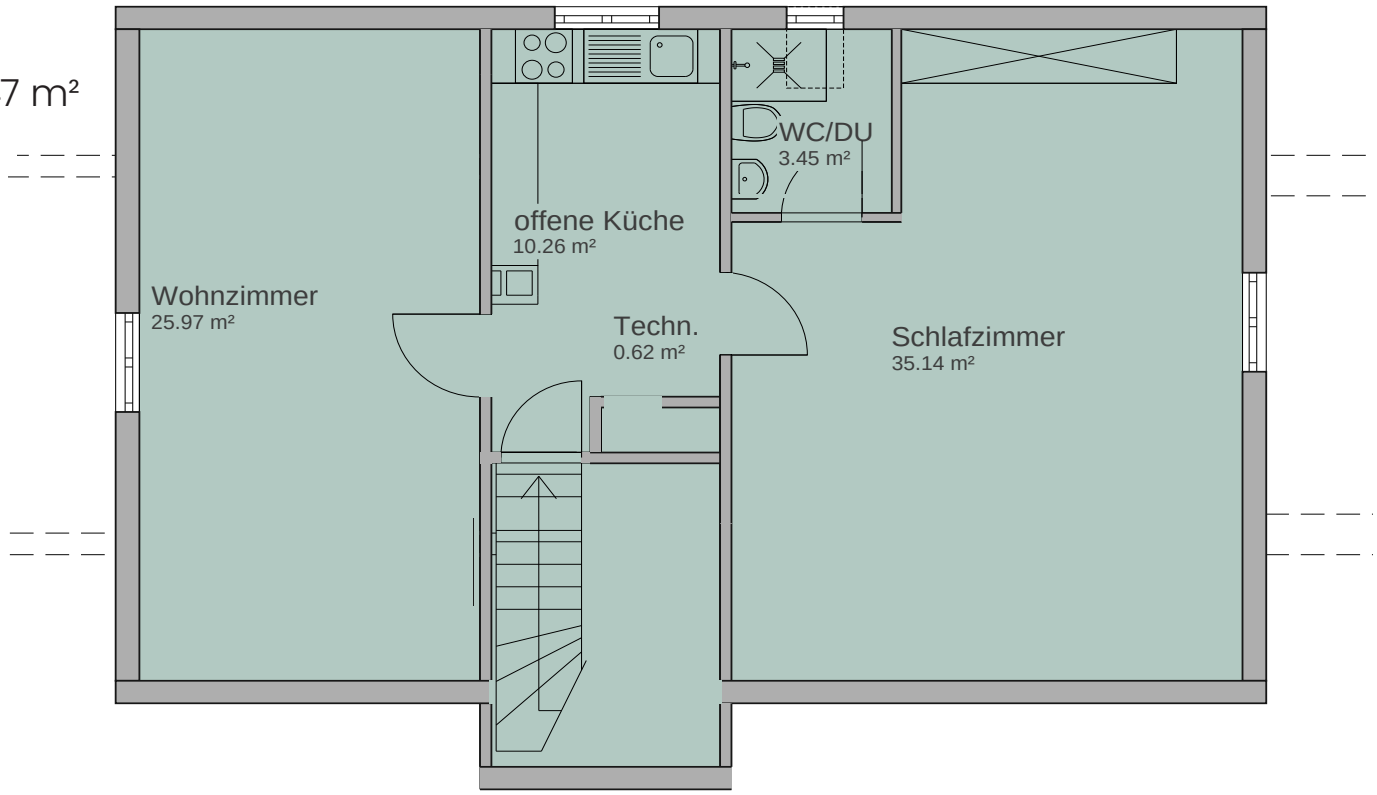
ca. 87 m²



Obergeschoss

DG

ca. 47 m²



Dachgeschoss

*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.



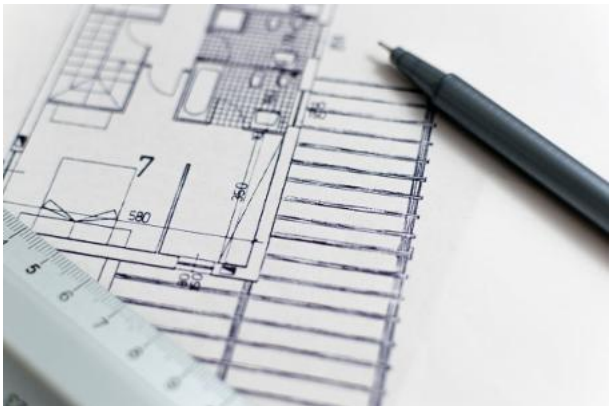
Facility Management Beratung

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 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.



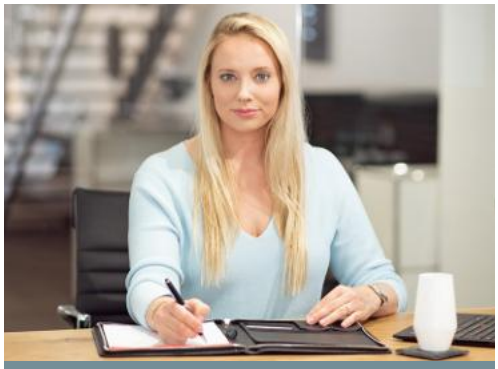
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



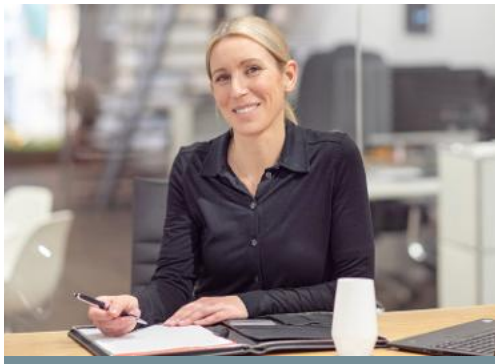
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



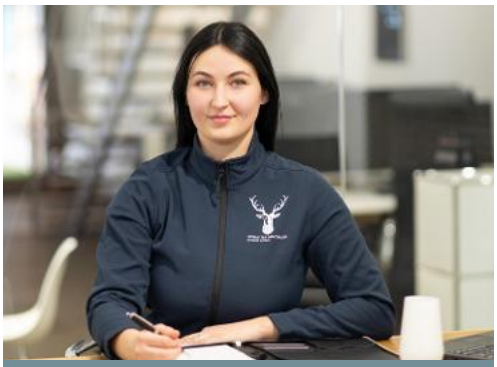
LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



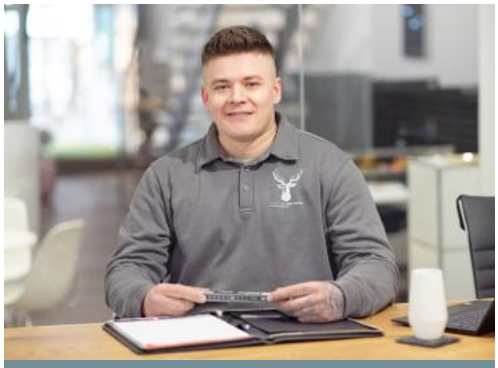
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



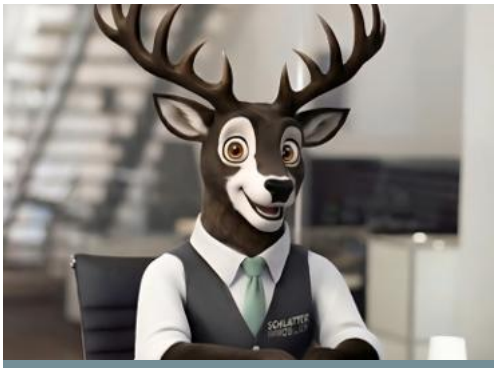
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



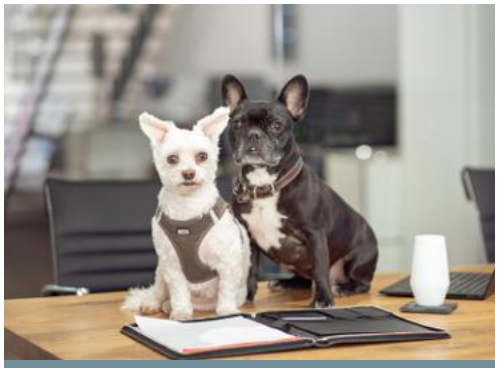
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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 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?

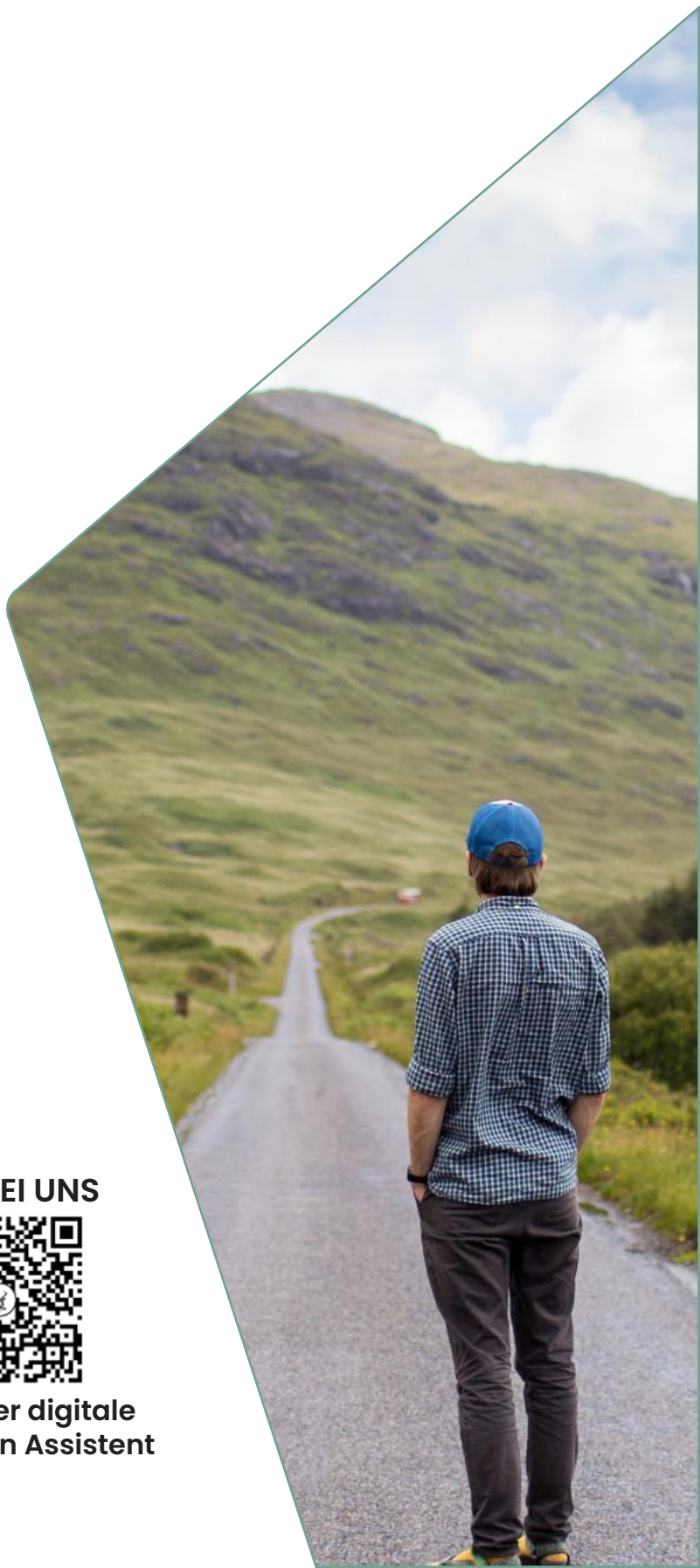
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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





NUR BEI UNS

KARL - der digitale Immobilien Assistent