Einfamilienhaus zu verkaufen



Attraktives Einfamilienhaus

mit großem Grundstück

in ruhiger Lage von Dettighofen-

Baltersweil 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

- Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit großem Grundstück
- Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen
- Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen
- Kein Instandhaltungsstau aufgrund des sehr jungen Baujahres und der effizienten Bauweise
- neuwertige, moderne Küche aus 2022 im offenen Wohn- und Essbereich
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Randlage von Baltersweil
- Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe der schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Attraktives Einfamilienhaus aus 2008 in **Fertigbauweise** mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 835 m²**



Die Wohnfläche beträgt **ca. 136 m²** und verteilt sich auf **2 Ebenen** mit guter Grundrissanordnung



Heizkonzept basierend auf einer **Öl-Zentralheizung** aus 2008, **Schwedenofen zur Unterstützung im Wohnzimmer** vorhanden.



PKW-Doppelgarage mit Wallbox sowie 2 weitere **PKW-Stellplätze** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Traumhaftes, großes Grundstück mit schöner Gartenanlage, ideal für einen großen Nutzgarten oder einen **schönen Freisitz**



Kaufpreis: **589.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Attraktives Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Dettighofen-Baltersweil

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage, direkt an der Grenze zur Schweiz. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m², 5,5 Zimmern und einem großzügigen Grundstück von rund 835 m² mit Doppelgarage bietet die Immobilie viel Platz zum Leben. Ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnahes Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2008 von WeberHaus in hochwertiger Fertigbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2022 wurde eine neue, moderne Einbauküche eingebaut.

Die Wohnfläche verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen den Mittelpunkt des Hauses. Ein Ofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Stunden. Die neue Küche schließt direkt an den Essbereich an. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich als Arbeits- oder Gästezimmer anbietet, sowie ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer mit Fenster ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben Waschraum und Heizungsraum einen Hobbyraum mit eigener Sauna. Vom Waschraum gelangt man über eine Außentreppe direkt in den Garten. Das Grundstück mit sonniger Terrasse und schön angelegtem Garten bietet viel Raum für Freizeit und Erholung.

Die Haustechnik basiert auf einer Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 2008. 2022 wurde zusätzlich eine Entkalkungsanlage installiert. Die einzelnen Räume werden über Radiatoren beheizt. Der Schwedenofen im Wohnzimmer dient als zusätzliche Wärmequelle und kann die Heizung in der Übergangszeit entlasten.

Zusätzlich ist das Haus mit einer Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2012 ausgestattet, deren Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird. Die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen ebenfalls aus dem Baujahr 2008. Komfortabel gestaltet sich die Parkplatzsituation. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist bereits mit einer Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen ausgestattet.

Unser Fazit: Dieses gepflegte WeberHaus überzeugt durch seine moderne Ausstattung, das großzügige Grundstück und die ruhige Lage nahe der Schweizer Grenze.



LAGE
BESCHREIBUNG

Baltersweil - Ländliche Idylle direkt an der Schweizer Grenze

Baltersweil ist ein charmanter Ortsteil der Gemeinde Dettighofen im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Klettgaus und unmittelbar an der Grenze zur Schweiz gelegen, bietet Baltersweil ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit Wiesen, Feldern und Wäldern direkt vor der Haustüre.

Das gewachsene Ortsbild ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus traditionellen Bauernhäusern und gepflegten Wohnhäusern, die dem Ort seinen ländlichen und zugleich lebendigen Charakter verleihen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in Dettighofen und den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar.

Über das regionale Straßennetz gelangt man zügig nach Jestetten, Waldshut-Tiengen sowie in die nahe gelegenen Schweizer Städte Schaffhausen, Winterthur und Zürich; der Flughafen Zürich ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Damit ist Baltersweil besonders attraktiv für Grenzgänger, Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Region und die Schweiz verbinden möchten.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit überwiegend Anliegerverkehr. Die Nähe zur freien Natur machen die Lage besonders für Familien und Ruhesuchende interessant. Spazier- und Wanderwege, Radtouren durch den Klettgau oder ein Ausflug an den Rhein und Rheinfall bei Schaffhausen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

































IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2008
Wohnfläche	ca. 136 m²
Anzahl Einheiten	1
Geschosse / Etage	2 Etagen
Grundstücksfläche	816 m²

Bauart und Bauweise

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

Haustechnik

Heizung	Ölzentral, Bj. 2008
Entkalkungsanlage	2022
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	2008
PV - Anlage	2012
Thermische Solaranlage	-

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	-
Dach	2008
Fenster	2008
Heizung	2008
Sanitär	2008
Fassade	2008

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	sofort
Dienstbarkeiten	-
Internet	250 Mbit/Sek.
-	-

Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	-
Endenergiebedarf	-

Energieverbrauch

Energieeffizienzklasse	C
Endenergieverbrauch	79,5 kWh / m²a

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

GRUNDRISSE

EG

ca. 86 m²

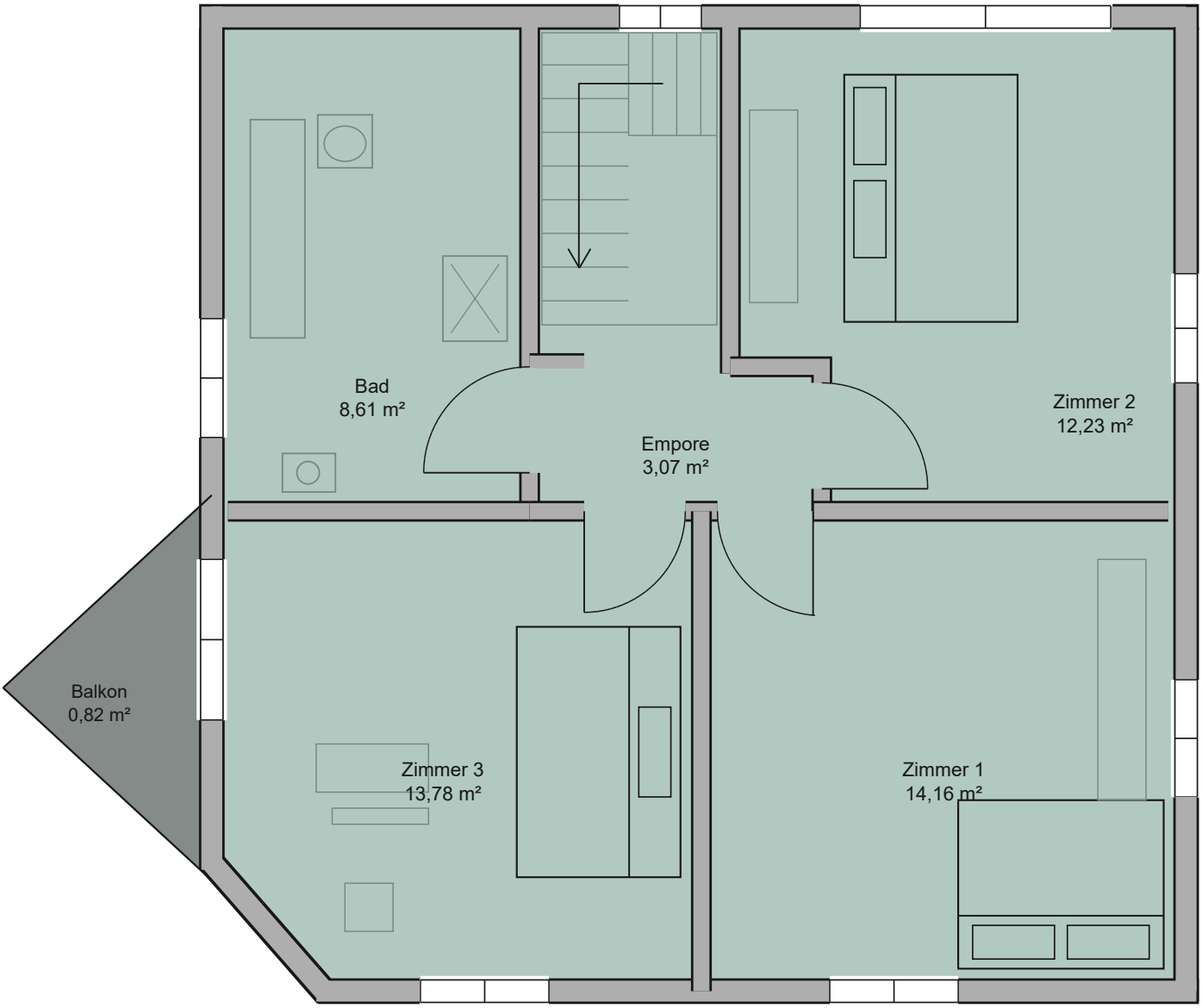


*Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

GRUNDRISSE

OG

ca. 50 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.



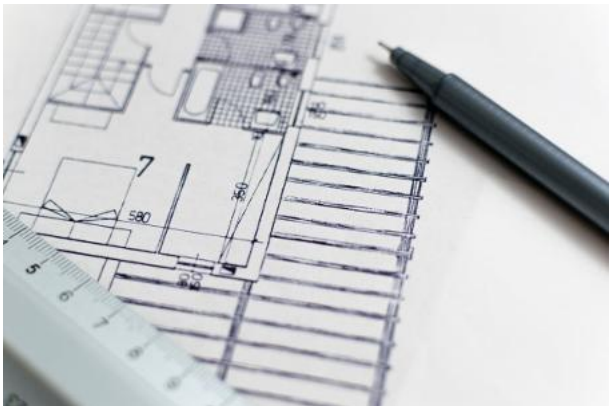
Facility Management Beratung

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 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.



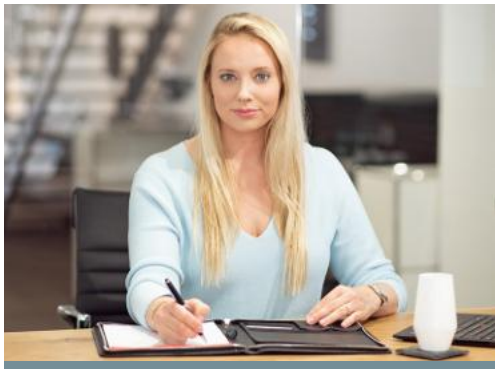
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



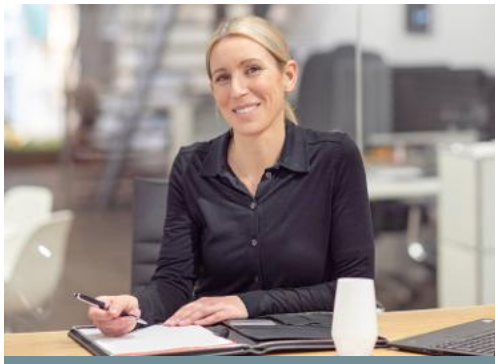
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



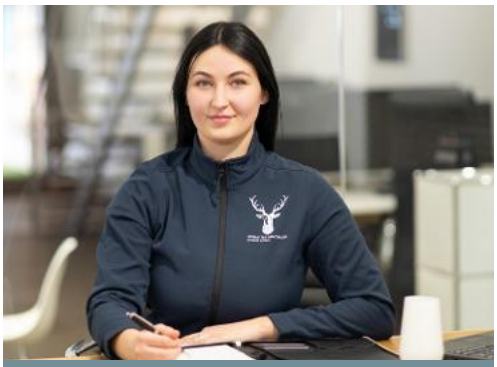
LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



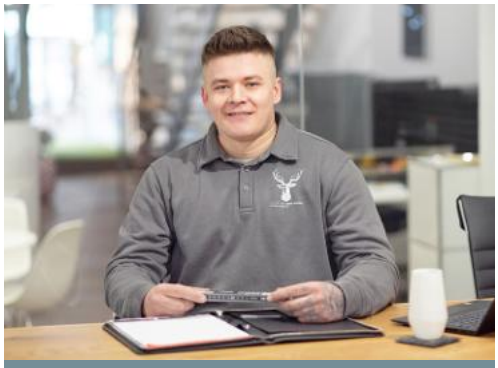
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



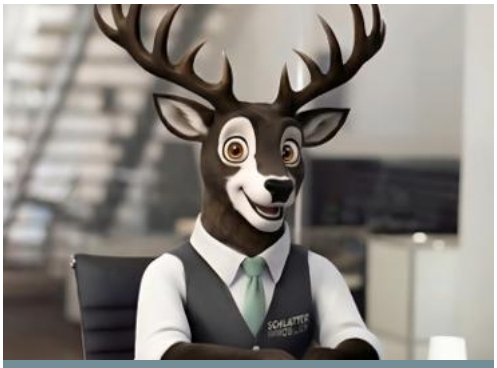
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



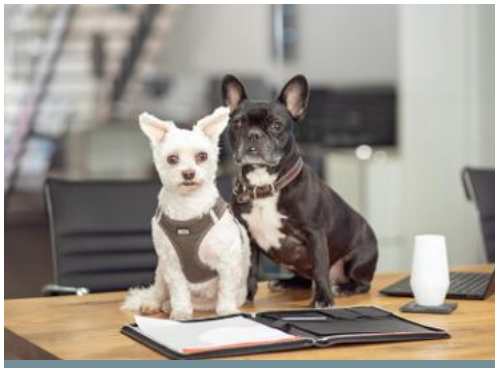
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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?

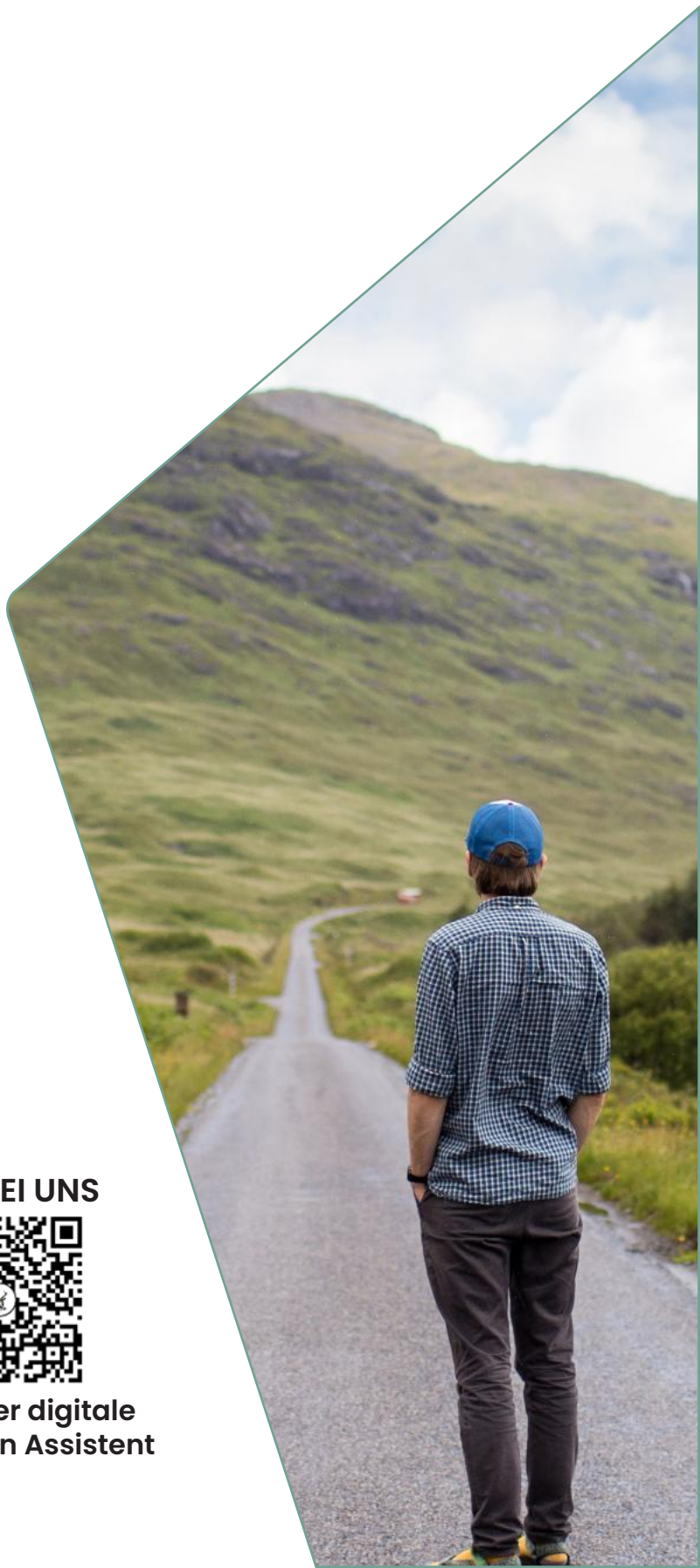
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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