Reihenendhaus zu verkaufen



Komfortables Reihenend-

haus in zentraler Lage von

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 - 9
Grundrisse	12 - 13
Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18 - 19



HIGHLIGHTS

- Familienfreundliches Reihenendhaus in zentraler Lage von Erzingen
- Praktischer Grundriss und angenehme Raumaufteilung sorgen für helle Räumlichkeiten
- Ideale Parkplatzsituation durch einen Carport und einen PKW-Stellplatz
- Einkauf, ÖPNV, Schulen und Freizeitangebote fußläufig erreichbar – Wohnen in angenehmer Nachbarschaft
- Das Erdgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung, sei es als Büro, Praxis, Ladenfläche oder Ausstellungsraum
- Das Objekt ist voll funktionsfähig und in einem sehr guten Zustand
- Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 30 Minuten erreichbar

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Komfortables Reihenendhaus mit gepflegter Ausstattung in **massiver** Bauweise aus dem Jahre **2004**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 120 m²** verteilt auf **6 Zimmer**, 1 Einbauküche, 2 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC, 4 Schlafzimmer



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** ausgeführt mit einer Fußbodenheizung; Fenster sind **2-fach verglaste Kunststofffenster**



Die solide Bausubstanz sowie der **gepflegte Allgemeinzustand** ermöglichen eine sofortige Nutzung ohne größeren Renovierungsaufwand



Komfortable Parkplatzsituation dank **Carport** sowie einem zusätzlichen **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Haus



Kaufpreis: **329.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Komfortables Reihenendhaus in zentraler Lage von Erzingen zu verkaufen

Dieses gepflegte Reihenendhaus überzeugt durch seine zentrale Lage im Ortskern von Erzingen und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² ein durchdachtes Wohnkonzept für Familien, Paare oder Selbstständige. Die Immobilie verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit hellen Wohnbereichen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die gelungene Kombination aus Wohnkomfort, guter Infrastruktur und grenznaher Lage präsentiert sich das Haus als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die angenehme Wohnatmosphäre spürbar. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für helle Räumlichkeiten und schaffen ein freundliches Wohngefühl über sämtliche Ebenen hinweg. Der praktische Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Die einzelnen Räume sind sinnvoll angeordnet und schaffen sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Bereiche für das gemeinsame Familienleben.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der separat nutzbare Bereich im Erdgeschoss. Dieser eignet sich ideal als Büro, Praxis, Atelier oder Homeoffice und schafft beste Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Durch die eigenständige Anordnung innerhalb des Hauses ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Selbstständige oder Freiberufler. Gleichzeitig kann dieser Bereich auch als Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten und technisch einwandfreien Zustand. Die verbauten Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Sämtliche Wohnräume sind mit pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet und präsentieren sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Die vorhandenen Badezimmer bieten ausreichend Platz und Funktionalität für die täglichen Anforderungen einer Familie.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Gaszentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung, welche eine gleichmäßige Wärmeverteilung in den Räumen gewährleistet. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Durch die offene und freundliche Gestaltung entsteht ein angenehmer Mittelpunkt des Hauses für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Auch die Parkplatzsituation überzeugt: Ein Carport sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus stehen den zukünftigen Eigentümern zur Verfügung und sorgen für kurze Wege sowie einen hohen Alltagskomfort.



Unser Fazit: Dieses Reihenendhaus bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und zentraler Lage. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die durchdachte Raumaufteilung sowie die gute Infrastruktur machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für unterschiedlichste Lebenssituationen. Insbesondere die Nähe zur Schweizer Grenze, die hervorragende Verkehrsanbindung und die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs tragen zur hohen Wohnqualität bei. Ob für Familien, Berufspendler, Grenzgänger oder Selbstständige – dieses gepflegte Objekt überzeugt durch seine Flexibilität, seinen guten Gesamtzustand und das harmonische Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Leben an einem attraktiven Standort.

LAGE
BESCHREIBUNG

Klettgau-Erzingen – lebenswert an der Schweizer Grenze!

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus liegt der charmante Ortsteil Erzingen, der zur Gemeinde Klettgau gehört. Die ruhige und naturnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort besonders attraktiv für Berufspendler, Grenzgänger und alle, die das Wohnen im Grünen mit einer guten Verkehrsanbindung verbinden möchten. Die gelungene Kombination aus ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität bietet vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort oder in der nahen Umgebung und sind bequem erreichbar.















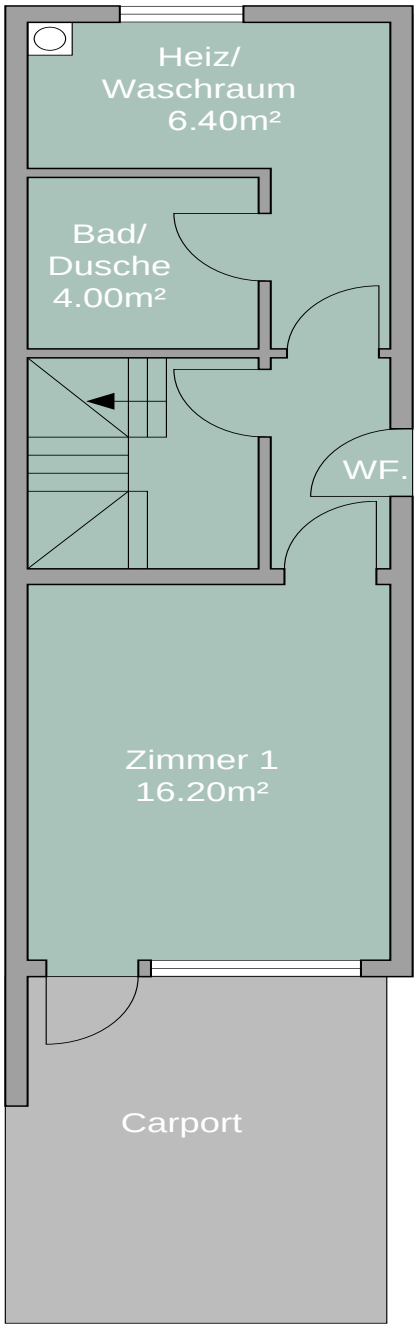




GRUNDRISSE

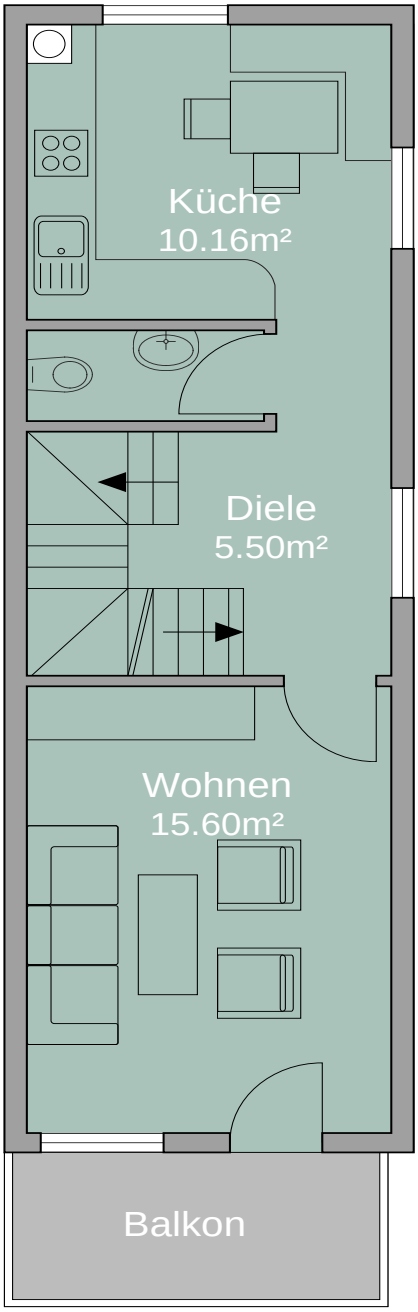
EG

CA. 27M²



1. OG

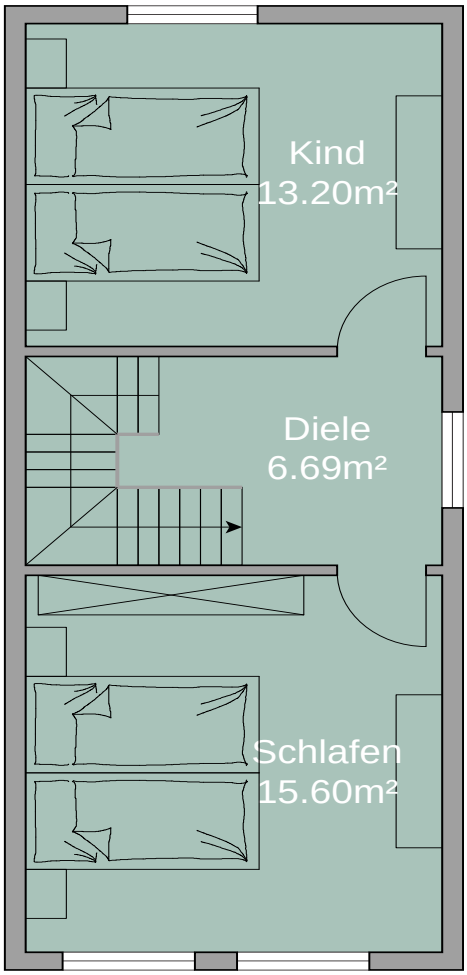
CA. 32M²



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

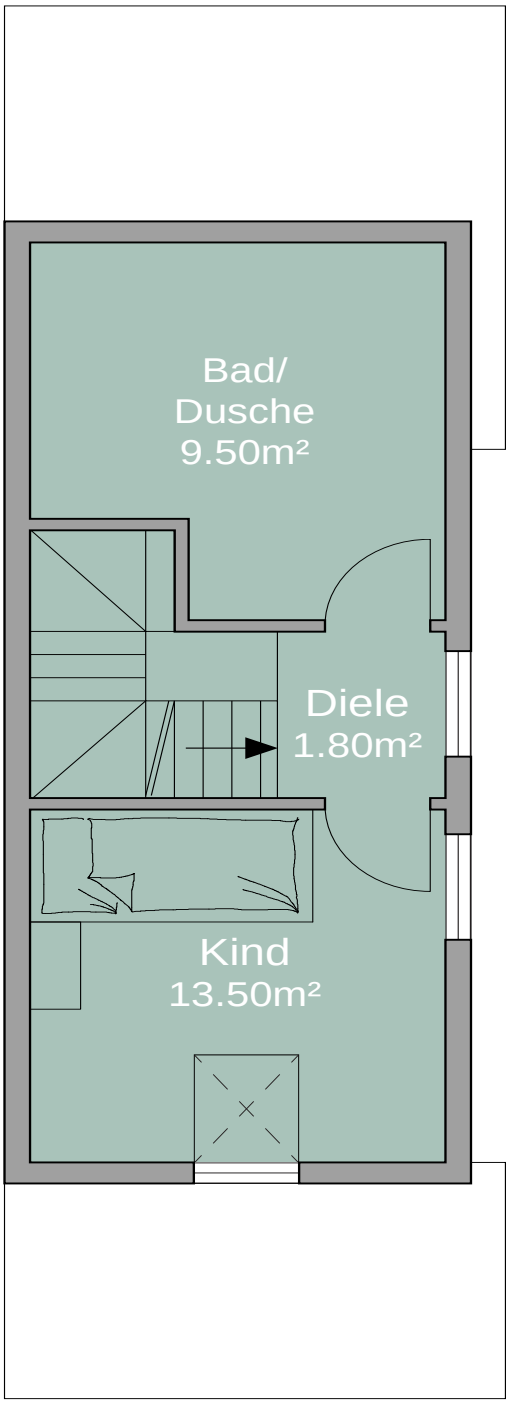
2. OG

CA. 35M²



DG

CA. 25M²



* Grundriss 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	Einfamilienhaus
Baujahre	2004
Wohnfläche	120 m²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	4 Etagen
Grundstücksfläche	110 m²

Bauart und Bauweise

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

Haustechnik

Heizung	Gaszentral
Lüftung / Klimatisierung	nein
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	Nein
Thermische Solaranlage	Nein

Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	D
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	129,61 kWh/(m²*a)
Baujahr Elektro	-
Internet	-
-	-

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	n. R.
Dach	analog Baujahr
Fenster	PVC doppelt verglast
Heizung	-
Sanitär	-
Fassade	-

Baurechtliches

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

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	sofort
Dienstbarkeiten	-
-	-
-	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

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.



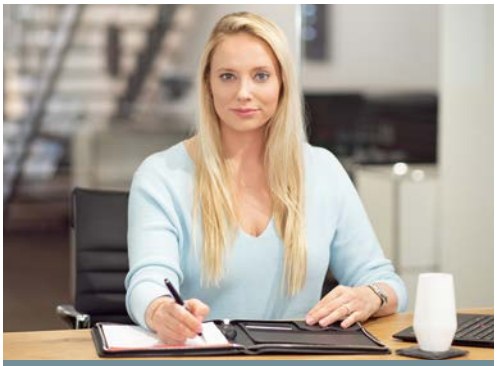
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



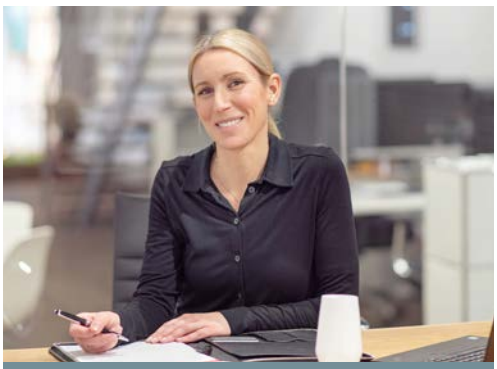
SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



LEON KESSLER
IMMOBILIENMARKLER



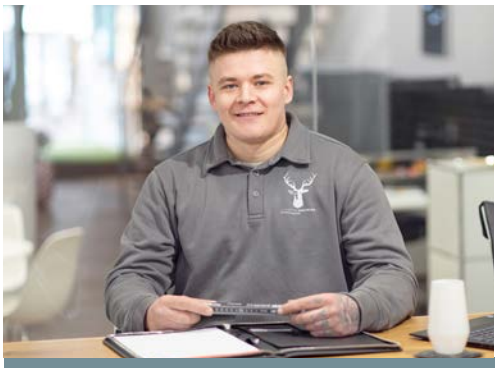
MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



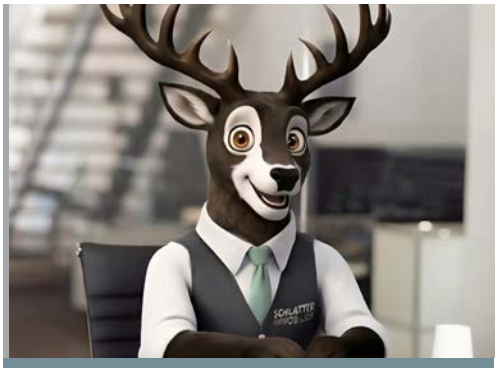
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



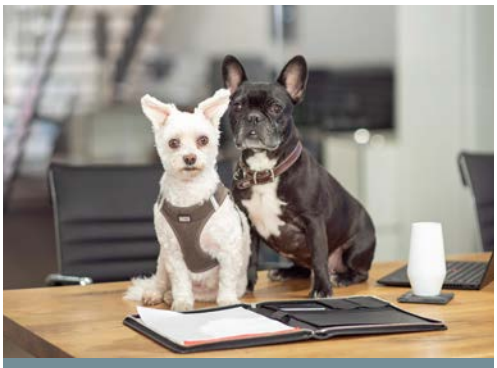
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL
DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT



BELLA & RUBI
SICHERHEITSDIENST

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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS