



Einzigartiges Mehrgenerationenhaus bestehend aus 2 traumhaften Haushälften in ruhiger Lage von Indlekofen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



**Schlatter Immobilien GmbH**

Kaiserstraße 60

79761 Waldshut-Tiengen

[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)

Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Highlights & Key Facts | 4 - 5   |
| Objektbeschreibung     | 6       |
| Lagebeschreibung       | 7       |
| Haushälfte 1           | 8 - 13  |
| Haushälfte 2           | 14 - 19 |
| Grundstück             | 20 - 21 |
| Was wir Ihnen bieten   | 22 - 23 |
| Über uns / AGBs        |         |



## HIGHLIGHTS

---



**Einzigartiger Wohnkomplex bestehend aus 2 Doppelhaushälften im traumhaften Neubaustandard**



**Großzügiges Grundstück mit anliegendem Wiesen- und Waldgrundstück sorgt für unvergleichlichen Freizeitwert**



**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Co-Housing, Retreats, kreative Rückzugsorte oder als Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder zur Ferienvermietung**



**Kinderfreundliches Refugium mit sicheren Spiel- und Erlebniszonen in waldnaher Umgebung**



**Moderne Gebäudetechnik mit 3-fach verglasten Fenstern sorgen für einwandfreie Energiebilanz**



**Separate Nutzbarkeit und Abrechnung beider Häuser möglich – optimal für Investoren, Familien oder Gemeinschaftsprojekte**



**Flughafen Zürich ist in 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger**



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Zweifamilienkomplex** bestehend aus **2 Haushälften** aus 2023 inkl. **angrenzendem Grünland**



Die vorhandenen Flächen teilen sich wie folgt auf:  
**Haushälfte 1: 150 m<sup>2</sup> Wohnfl.**  
**Haushälfte 2: 115 m<sup>2</sup> Wohnfl.**  
**Grundstücke: 4.061 m<sup>2</sup> Grundfl.**



Die Objekte sind im **Neubaustandard** und weisen keinen **Instandhaltungsstau** auf



Ein **großzügiger Hofplatz** sorgt für ausreichend Parkplätze, zusätzlich können auf den **ca. 200 m<sup>2</sup>** Parkplatz **4 Garagen** errichtet werden, welche bereits genehmigt wurden



Haustechnik basierend auf einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, ausgeführt als Fußbodenheizung in der Fläche. Zusätzliche **Photovoltaikanlage** mit Batteriespeicher sowie **Gebäudelüftung** vorhanden



**Kaufpreis: 830.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Einzigartiges Zweifamilienhaus bestehend aus 2 traumhaften Haushälften in ruhiger Lage von Indlekofen zu verkaufen

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft des Südschwarzwalds, umgeben von wunderschöner Natur, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus in angenehmer Lage von Indlekofen. Das harmonische Zusammenspiel zweier authentischer Haushälften auf einem großzügig angelegten Grundstück mit Baumbestand und gepflegten Grünflächen schafft ein Refugium der Ruhe und Lebensqualität – ideal für Menschen mit Weitblick, naturverbundene Personen, kreative Köpfe und Gemeinschaftssuchende, die das Besondere schätzen.

Über den großen Hofplatz erreicht man mit dem Pkw bequem die beiden Hauseingänge. Das eingefriedete Grundstück wirkt wie ein privater Naturpark und bietet durch seine durchdachte Gliederung viel Raum zur Entfaltung. Kleine Wege, Natursteinmauern und liebevoll angelegte Sitzplätze laden zum Verweilen ein. Für Kinder entsteht hier ein echtes Paradies mit Spiel- und Erlebniszonen in sicherer, waldnaher Umgebung.

Die beiden Häuser wurden mit viel Liebe zum Detail erbaut und gepflegt. Dank ihrer durchdachten Anordnung und Bauweise ermöglichen sie eine Vielzahl an Nutzungskonzepten – vom Mehrgenerationenwohnen über die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bis hin zur Nutzung als Ferien- oder Gästehaus, kreative Rückzugsorte oder Co-Housing-Modelle. Auch für Ferieninvestoren – etwa zur Vermietung über Airbnb oder zur Durchführung von Retreats – bieten sich hier hervorragende Rahmenbedingungen.

Technisch befindet sich das Anwesen in einem einwandfreien Zustand: Beide Haushälften werden über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023 beheizt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls zentral geregelt. Die haustechnischen Anlagen sind so konzipiert, dass sie getrennt abgerechnet werden können – ideal für ein flexibles und wirtschaftlich klar strukturiertes Nutzungskonzept. Zusätzlich stehen eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie eine kontrollierte Gebäudelüftung zur Verfügung, welche die moderne Haustechnik optimal abrunden.

Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Großzügigkeit des Grundstücks, das nicht nur Privatsphäre und Ruhe garantiert, sondern auch vielfältigen Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ob ein eigener Obstgarten, ein Naturteich, Spielbereiche für Kinder oder stille Rückzugsorte für Erwachsene – die Fläche lässt sich flexibel nutzen. Die Ausrichtung des Geländes sorgt für ideale Lichtverhältnisse über den Tag hinweg und unterstreicht die natürliche Schönheit des Ortes auf eindrucksvolle Weise.

**Unser Fazit:** Ein naturnahes Refugium mit Privatsphäre, Raum zur Entfaltung und vielseitigem Nutzungspotenzial – ideal für Familien, kreative Köpfe, Gemeinschaftsprojekte oder Investoren mit Weitblick.





## LAGE BESCHREIBUNG

### Indlekofen – naturnahes Wohnen im Grünen

Der idyllische Ortsteil Indlekofen gehört zur Stadt Waldshut-Tiengen und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Südschwarzwalds. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Ruhe und einem harmonischen Dorfbild, das besonders Menschen anspricht, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und Erholung im Alltag legen. Trotz der ruhigen Lage sind die Innenstadt von Waldshut, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die gute Anbindung über die B34 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist Indlekofen verkehrstechnisch günstig gelegen – ideal für Berufspendler, die die Nähe zur Schweizer Grenze oder den Zugang zu den größeren Städten der Region schätzen. Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung sowie die landschaftlich reizvolle Lage machen Indlekofen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.



# **HAUSHÄLFTE 1**



- 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn-/ Esszimmer mit Küche, 1 Gäste-WC,
- 1 Terrasse mit großem Grundstück
- Ansprechender Grundriss im modernen Stil
- zzgl. großem Grundstück neben dem Haus

*"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"*

# HAUSBESCHREIBUNG

## Die Haushälfte 1 – modernes Familienwohnen in Ortsrandlage

Die hintere Haushälfte ist die größere der beiden Immobilien und wurde 2023 in massiver Bauweise errichtet. Beim Betreten dieser modernen Immobilie wird man von einer zentralen Diele empfangen, die alle Räume im Erdgeschoss sowie das Treppenhaus miteinander verbindet. Die großzügige, offen gestaltete Küche fügt sich im modernen Stil harmonisch in das Wohnkonzept ein. In Kombination mit dem hellen Wohn- und Essbereich entsteht ein zentraler Treffpunkt des Familienlebens, der durch den direkten Zugang zur Terrasse zusätzlich aufgewertet wird. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente.

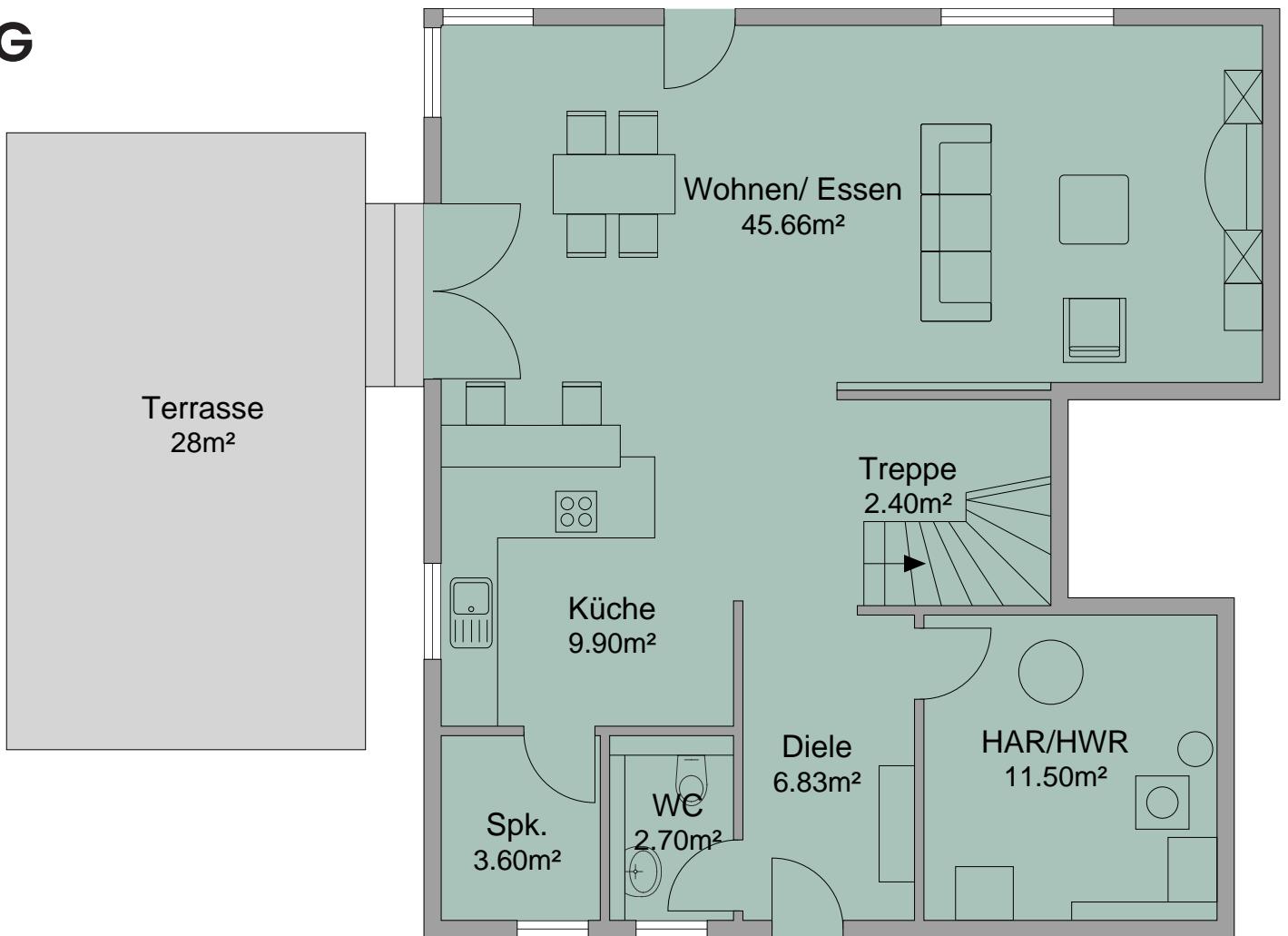
Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein gepflegtes Gäste-WC sowie ein Abstellraum, der zugleich die Haustechnik beherbergt und praktischen Stauraum bietet.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine elegant geschwungene Treppe von der Diele aus. Hier befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das moderne Hauptbadzimmer rundet das Raumangebot dieser Etage ab und überzeugt mit einer hochwertigen, stilvollen Ausstattung.

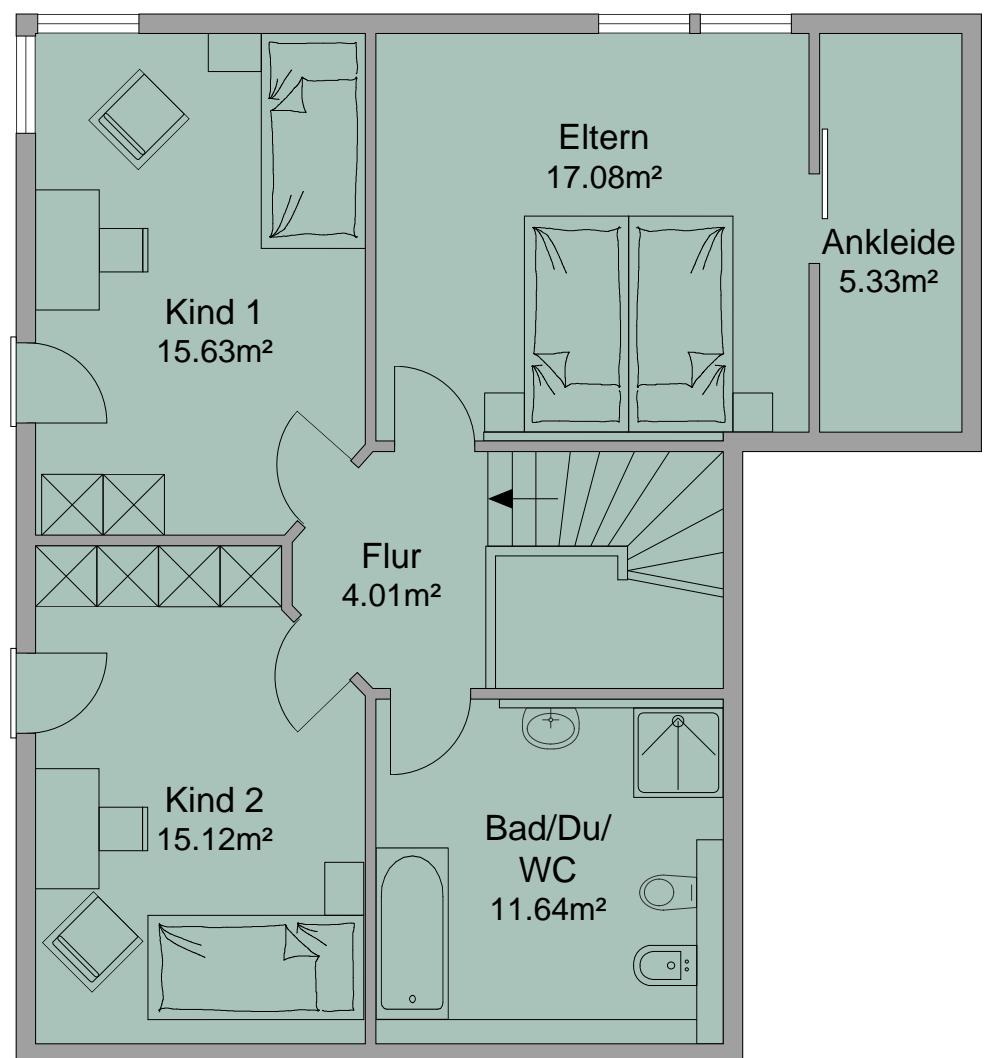
Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige, fast reservatähnliche Grundstück. Umgeben von angrenzenden Wald- und Wiesengrundstücken entsteht hier ein privater Naturraum, der Ruhe, Privatsphäre und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet – perfekt, um insbesondere in den Sommermonaten die Natur in vollen Zügen zu genießen.



**EG**



**OG**



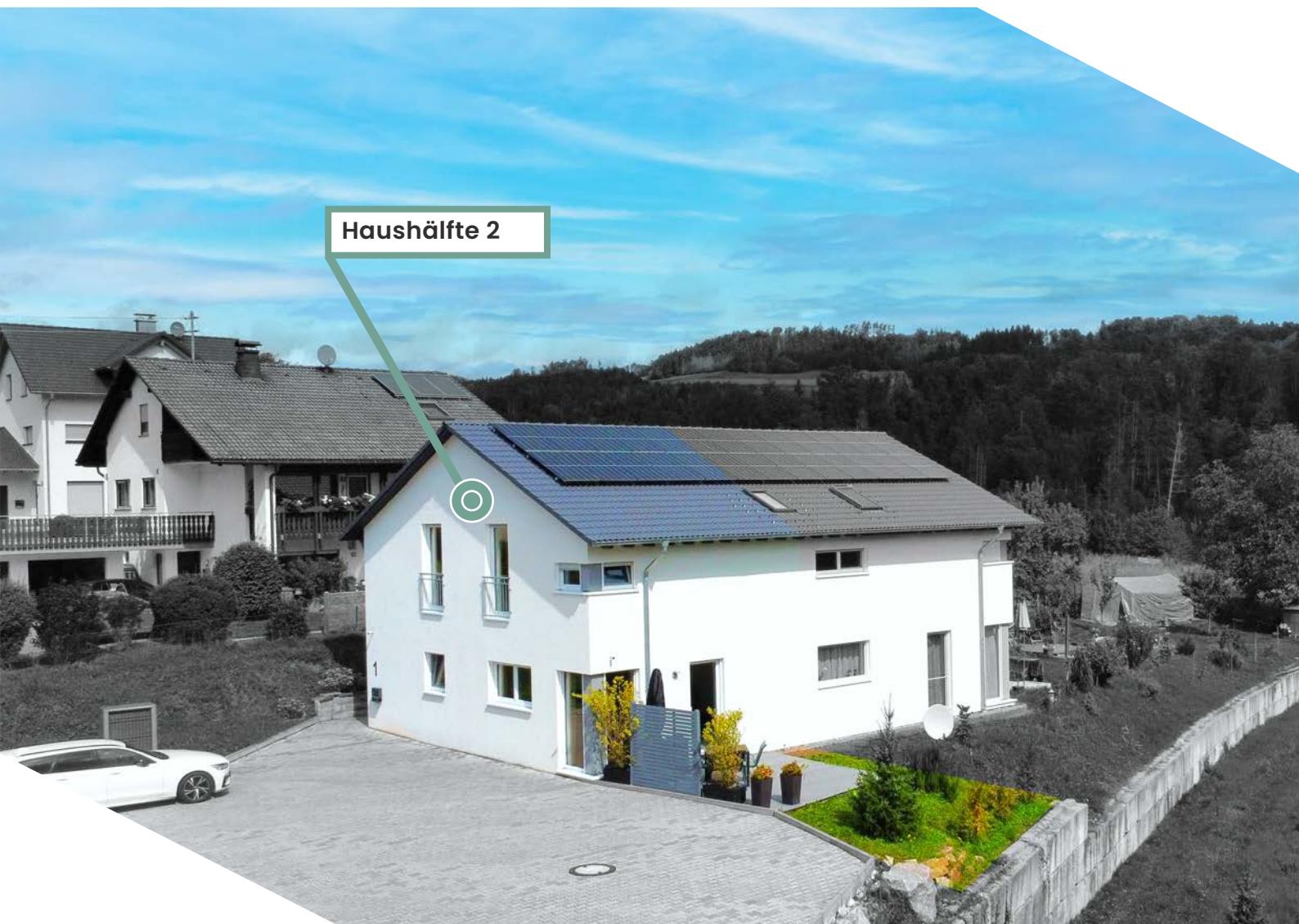








# **HAUSHÄLFTE 2**



- 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohnküche mit Esszimmer, 1 Abstellraum
- 1 Terrasse
- Ansprechender moderner Grundriss im Neubaustandard
- Ideal als Ferienhaus oder zweite Einheit für ein Mergenerationenwohnen

*"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"*

# HAUSBESCHREIBUNG

## Haushälfte 2 – vermietete Unterstützung oder geschickte Ergänzung

Die zweite Haushälfte ist die kleinere der beiden Immobilien und wurde ebenfalls 2023 in massiver Bauweise errichtet.

Schon beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein kleiner Flur mit offenem Treppenhaus, der alle Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet. Ähnlich wie in Haushälfte 1 befindet sich am Ende der Diele die großzügige Wohnküche mit moderner Ausstattung. Der Wohnbereich ist offen und hell gestaltet und sorgt dank großer Fensterflächen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein modernes Gäste-WC.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine stilvolle Treppe von der Diele aus. Hier befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein weiteres Badezimmer ergänzt diese Etage und fügt sich mit seiner modernen Gestaltung harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.

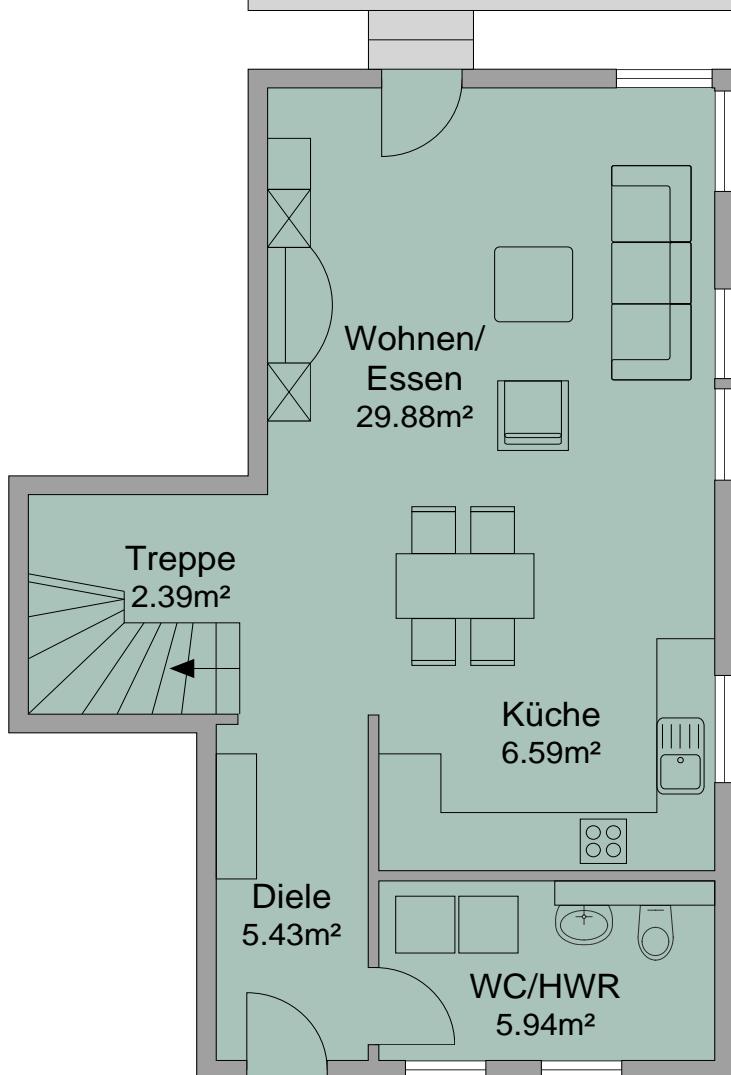
Ob dieser Gebäudeteil einer Familie den Traum vom Mehrgenerationenwohnen erfüllt oder als vermietete Einheit das Investment unterstützt – die Nutzungsmöglichkeiten sind so vielseitig wie der Blick in die Natur hinter dem Haus.

Genießen Sie die Vorteile eines modernen Hauses und nutzen Sie die Chancen, die zwei Baukörper auf einem Flurstück bieten.

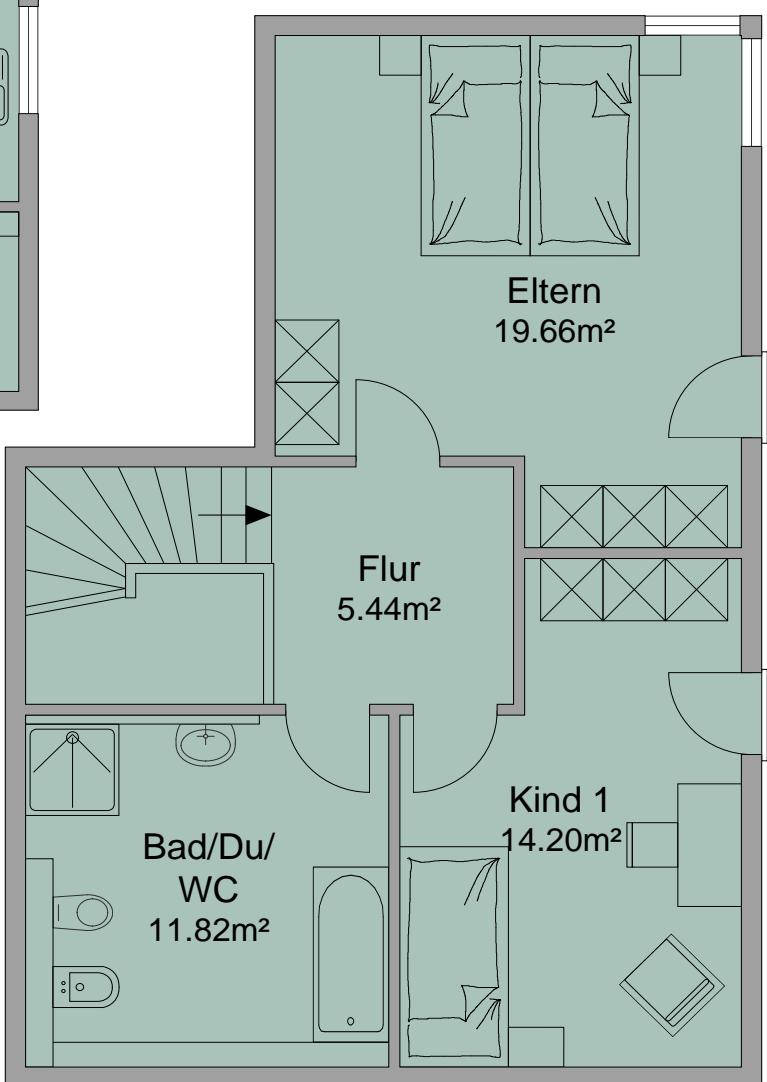


**EG**

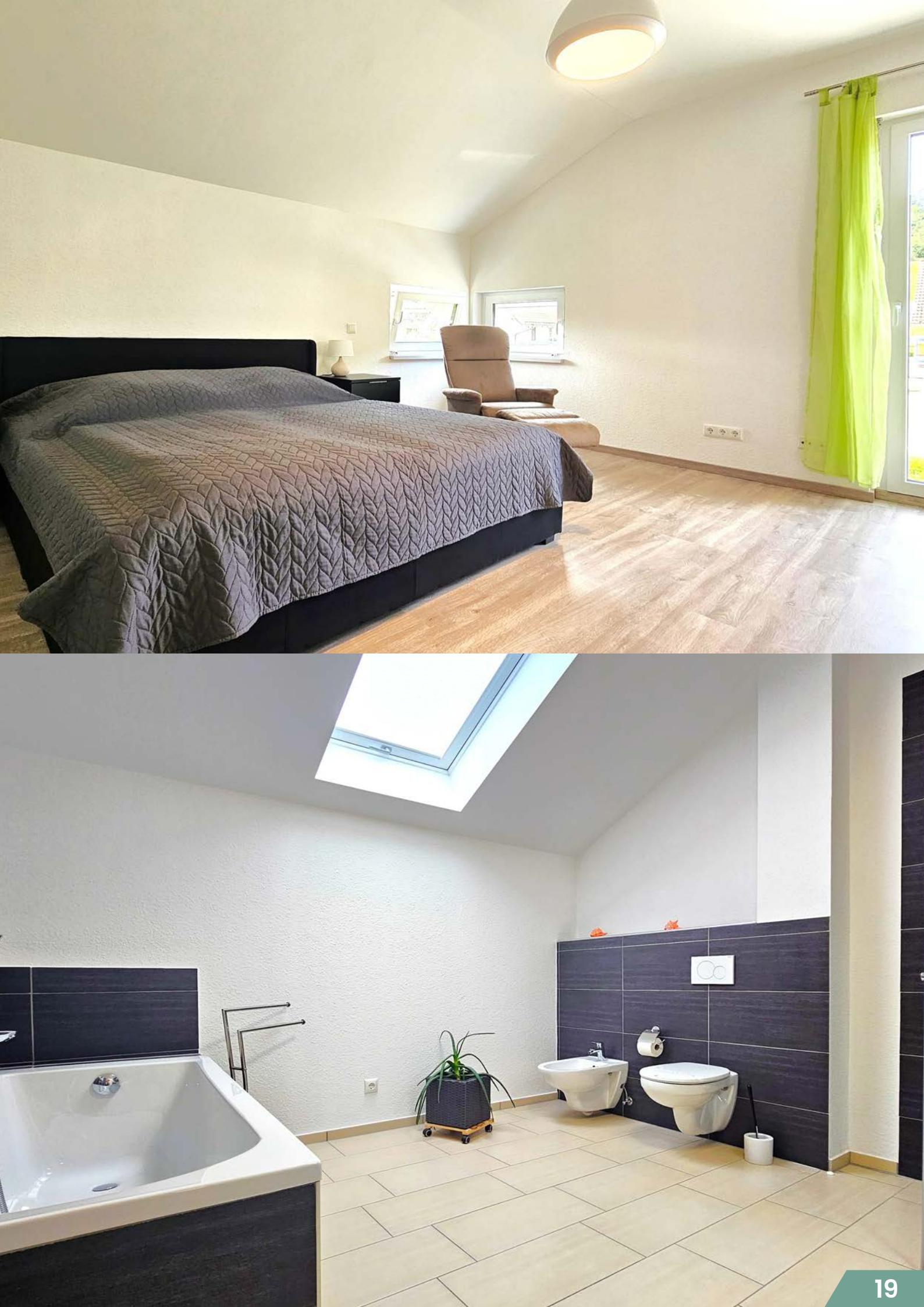
Terrasse  
20m<sup>2</sup>



**OG**











# **FLURSTÜCK FLSTK. 1141 & 1140 & 1039**



- ca. 4.061 m<sup>2</sup> Fläche
- Kaufpreis: im Preis mitinbegriffen

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
**SPÜRBAR ANDERS**

# WAS WIR IHNNEN 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**



## 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“).

## 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.



## 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 Diligence

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 Machbarkeitssanalyse 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.



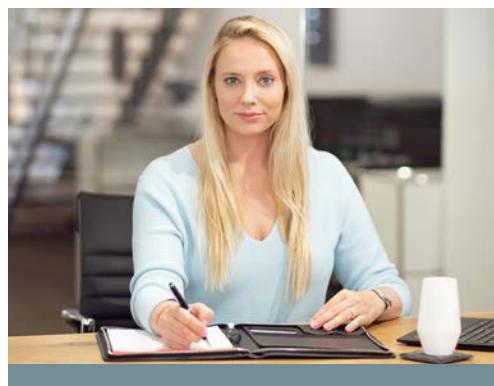
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



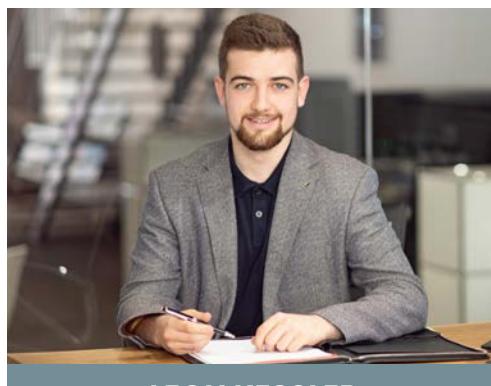
**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



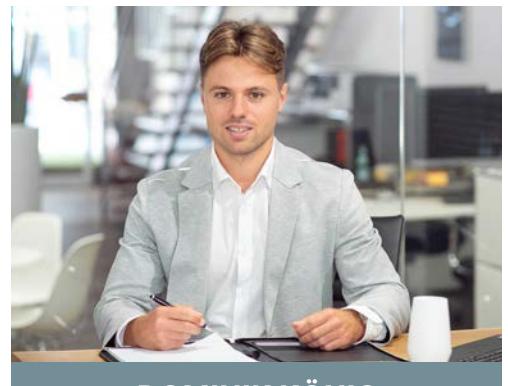
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



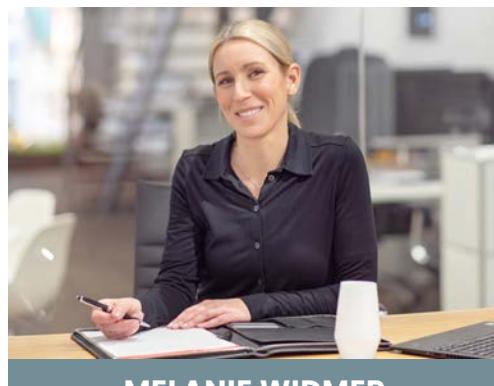
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



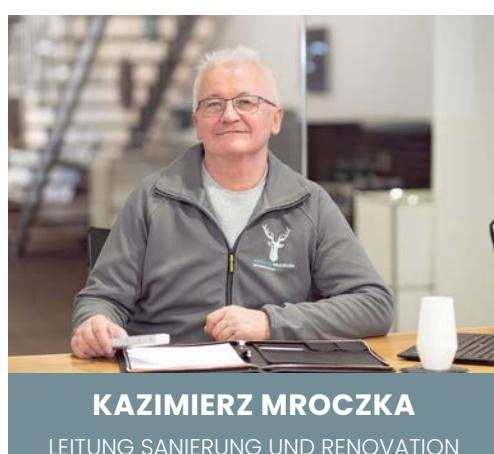
**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



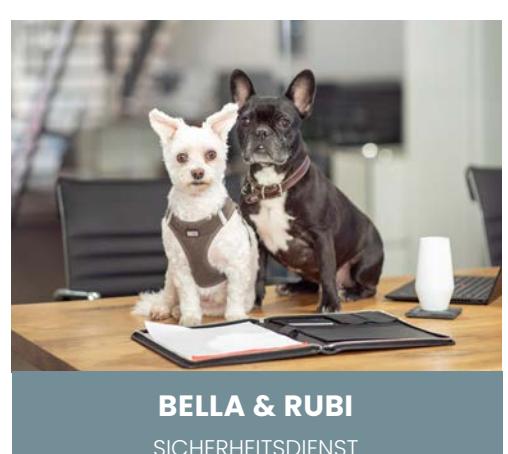
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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](mailto: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 Checklistenbasierten 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 KONTAKTAUFAHME



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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)

[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

