

Ferienhaus zu verkaufen

Charmantes  
Ferienhaus mitten im  
Hochschwarzwald in  
Lenzkirch 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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse & Lagebeschreibung	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22- 23



## HIGHLIGHTS



Gepflegte Ferienimmobilie aus dem Jahr 1973 in der beliebten Ferienregion Lenzkirch im Schwarzwald



Offener und großzügiger Grundriss mit spannenden Gestaltungsmöglichkeiten auf 75 m<sup>2</sup>



Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer sowie einer großzügigen Terrasse; zusätzlich Carport Stellplatz und Garten



Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt; Erneuerung Hauswasseranschluss, Gartensitzplatz mit hochwertigem Sichtschutz, neuer Fassadenanstrich sowie Ergänzung Carport und Windfang



Traumhafter Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen



Ideal für Familien, für Paare als Hauptwohnsitz zur Eigennutzung oder als Zweitwohnsitz in schöner Ferienanlage



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in ca. 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Charmantes Ferienhaus** aus dem Jahr 1973 **in massiver Bauweise und** einer Grundstücksfläche von gesamt **465 m<sup>2</sup>**



**Gesamtwohnfläche** von ca. **75 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Zimmer**



Heizung basierend auf einer **Gastherme** mit Erdgasanschluss welche im Jahr 2023 erneuert wurde; **Naturholzfenster** mit Isolierverglasung



**Attraktiver Grundriss** mit sehr guter Parkplatzsituation in gefragte Ferienregion mit **attraktivem Potenzial**



Ideal geeignet für **Eigennutzer als Zweitwohnsitz** sowie interessant für **Kapitalanleger** zur Vermietung



**Kaufpreis: 229.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

---

### Charmantes Ferienhaus mitten im Hochschwarzwald in Lenzkirch zu verkaufen

Dieses in massiver Bauweise am Rande der Ferienwohnanlage erbaute Haus von Lenzkirch versetzt sofort in Urlaubsstimmung. Mit einem gut geschnittenen Grundriss und einer effizienten Raumaufteilung bietet die Immobilie den künftigen Eigentümern viel Freiraum für entspannte Stunden. Eingebettet in einem idyllischen Feriendorf, eignet sich dieses Ferienhaus für vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Ob als eigengenutztes Feriendomizil oder als vermietetes Ferienobjekt – die Nutzungsmöglichkeiten sind dabei so vielfältig, wie der Hochschwarzwald selbst.

Dieses im Jahr 1973 erbaute Wohnhaus bietet eine herrlich schöne und angenehme Atmosphäre. Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume. Die geschickt verteilten 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche machen das Objekt zu einem Raumwunder und lassen es größer wirken, als man es von außen zunächst vermuten mag.

Das Objekt ist vollständig barrierefrei ausgelegt und eingezäunt. Durch einen Windfang betritt man die Diele mit Zugang zum Technikraum und gelangt in das Herzstück des Hauses – einem offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ansprechend gestalteten Terrasse. Die beiden Schlafzimmer sind über einen weiteren Flur erreichbar, ebenso wie das zwischen beiden Schlafräumen liegende Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC. Die funktionale Einbauküche beinhaltet genügend Platz und ist im Kaufpreis inbegriffen.

In den letzten 9 Jahren wurde die Fassade neu gestrichen, der Hauswasseranschluss saniert, das Carport, der Windfang, der Gartensitzplatz und der Sichtschutz neu erstellt. Zudem wurden auch im Inneren der Immobilie die Garderobe und der Kühlschrank erneuert, die Fenstergitter und Jalousien aus Aluminium angebracht.

Gebäudetechnisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Das gesamte Gebäude und der Garten sind sehr gepflegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine 2023 neu eingebaute Gasheizung.

**Unser Fazit:** Ob nun als Familie mit Kindern, als Paar oder Single in diesem gemütlichen Objekt findet jeder seinen Platz.



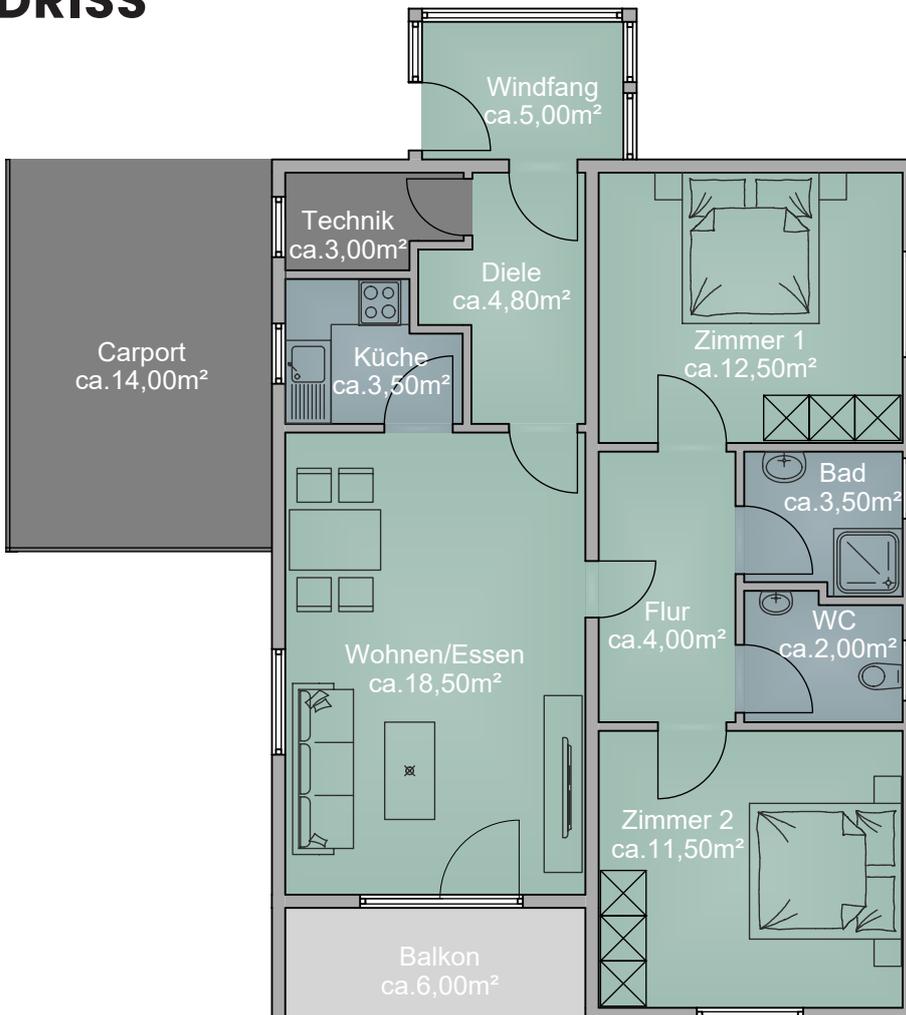
## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Lenzkirch - Kurort im Hochschwarzwald

Lenzkirch, ein bezaubernder, heilklimatischer Kurort, befindet sich inmitten des Hochschwarzwaldes im Dreieck von Titisee, Schluchsee und Feldberg. Für junge Familien ist Lenzkirch mit seiner Grundschule und der in freier Trägerschaft befindlichen Franz-Josef-Faller-Gemeinschaftsschule sowie mehreren Kindergärten und einem Kinderhaus für unter 3-jährige ein attraktiver Ort. Im Sommer können sich Besucher in zwei Freibädern und einem sympathischen Strandbad am naturbelassenen Windgfällweiher abkühlen. Die reizvolle Berglandschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für wunderschöne Wanderungen, Spaziergänge und Aktivitäten. Im Winter locken Loipen, eine beleuchtete Rodelbahn, kleinere, familientaugliche Skigebiete und Winterwanderwege nach draußen. Zusätzlich gibt es Restaurants, Cafes, Supermärkte, einen kleinen Wochenmarkt, ein Fitnessstudio, ein Kino sowie weitere, notwendige Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf.

## GRUNDRISS















# 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**



## 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 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**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**BIRGIT RÖSCH**

VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

*“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. 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](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 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

