

Zweifamilienhaus zu verkaufen

Zweifamilienhaus mit großem
Entwicklungspotenzial in
idyllischer Naturlage von
Schlageten 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
Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 14
Grundriss	15
Über uns / AGB's	16 – 17
Was wir Ihnen bieten	18 – 19



HIGHLIGHTS



Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in naturnaher Lage von St. Blasien (Schlageten)



Hohes Ausbau- und Entwicklungspotenzial von aktuell ungenutzten Flächen



Perfekt als Investment Projekt geeignet oder als eigengenutztes Objekt mit Ferienvermietung



Flexible Raumaufteilung möglich, verteilt auf 3 Ebenen



Ein Umbau zum Hotel oder als Ferienwohnungsobjekt ist durch den lukrativen Tourismus im Hochschwarzwald sehr interessant



Hohe Attraktivität der Gemeinde St. Blasien im traumhaften Schwarzwald nahe der Schweizer Grenze



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 60 - 70 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Zweifamilienhaus aus ca. 1856 mit hohem Erweiterungspotenzial mit ca. 300 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 766 m²



Große Wohn- und Nutzflächen bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit **Radiatoren** in den Räumen; Tausch muss in naher Zukunft einkalkuliert werden. Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserproduktion



Eine **notwendige Sanierung** im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wurde bei der Preisfindung berücksichtigt



Vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten**, ob als **Zweifamilienhaus** oder **zur Umnutzung als Ferienvermietung**; vieles ist möglich



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in naturnaher Lage von Schlageten zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in idyllischer Naturlage des kleinen Orts Schlageten in der Gemeinde St. Blasien. Sie bietet den neuen Eigentümern einen erholsamen Rückzugsort in direkter Nähe zum Fluss Alb. Dieses renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus öffnet Investoren und Projektentwicklern eine Vielfalt an Möglichkeiten.

Das Baujahr dieser massiv erbauten Immobilie wird auf ca. 1856 geschätzt. Die Wohnfläche von ca. 300 m² erstreckt sich über 3 Ebenen und birgt ein großes Potenzial in Bezug auf eine bauliche Umstrukturierung des Gesamtobjektes. Trotz des Baujahrs ist das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Im Zuge einer Dachsanierung 1994 wurden die Fenster im Dachgeschoss erneuert und 2007 wurden neue Rollläden installiert, die an den Dachfenstern elektrisch steuerbar sind. Ebenfalls 1994 wurde eine Solaranlage zur Unterstützung des Warmwassers hinzugefügt, welche die Haustechnik abrundet.

Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist in einem sehr guten Zustand und kann direkt vom neuen Eigentümer bewohnt oder vermietet werden. Die Einheit im Obergeschoss bedarf einer Sanierung im Bereich der Oberflächen, der sanitären Anlage sowie der Fenster, und eignet sich hervorragend zur Refinanzierung des Investments. Egal ob dauervermietet oder als Ferienvermietung, hier ist vieles möglich. Durch die Installation einer weiteren sanitären Anlage ließe sich im selben Geschoss, vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung, eine zusätzliche eigenständige 2 Zimmer Einheit erstellen. Auch ungenutzte Flächen im Untergeschoss lassen zusätzliches Entwicklungspotenzial im Hinblick auf evtl. Wohnraum- oder Nutzflächenerweiterung zu. Eine Umnutzung zur Wellness Anlage ist durch die vorhandenen Wasseranschlüsse ebenso denkbar.

Die Grundstücksfläche mit ca. 766 m² ist ausreichend dimensioniert und bietet die Möglichkeit, eine ruhige Wohlfühloase mit Blick über die weiten Felder von Schlageten in unmittelbarer Nähe zum Fluss Alb zu schaffen. Zwei PKW Garagen, welche einen überdachten Zugang zur Immobilie bieten sowie weitere PKW Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Unser Fazit: Eine sehr spannende Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial sowie einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.



IMMOBILIEN

DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Rollläden	Aufputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung, sowie Solar zur Unterstützung des Warmwassers
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	
Baujahr	Ca. 1856
Anzahl Einheiten gesamt	2 (bis auf vier erweiterbar)
Nutzfläche	Ca. 150 m²
Parkplätze	6 Stellplätze und 2 Garagen
Grundstück	766 m²
Erneuerungsarbeiten	Dachsanierung inkl. Solaranlage 1994; neue Rollläden 2007

LAGE

BESCHREIBUNG

St. Blasien – eine attraktive Gemeinde im Schwarzwald!

Nur wenige Kilometer südlich des Feldbergs liegt der schöne und idyllische Luftkurort St. Blasien. Mit knapp 4000 Einwohnern ist das Dorf im Südschwarzwald eine bekannte Anlaufstelle für den Schwarzwaldtourismus. Besonders bekannt ist St. Blasien durch den ansässige Dom sowie das Kolleg, welches über die Grenzen sogar international bekannt ist. Pure Entspannung findet man ebenso in den nahe gelegenen Wäldern, Wiesen und Bergen. Bekannt ist der Luftkurort auch bei Wintersport- und Wanderfreunden. St. Blasien verfügt über eine ländliche, aber gute Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergrippe sowie eine Schule sind ausreichend erreichbar.





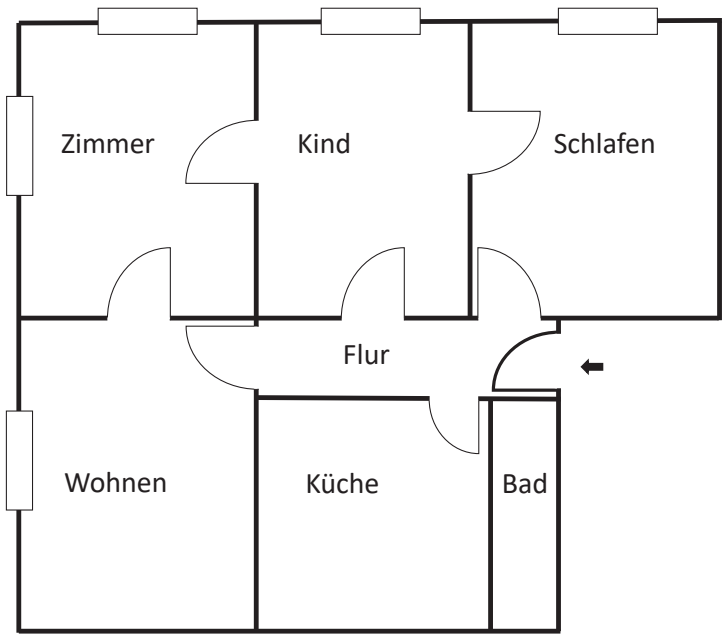




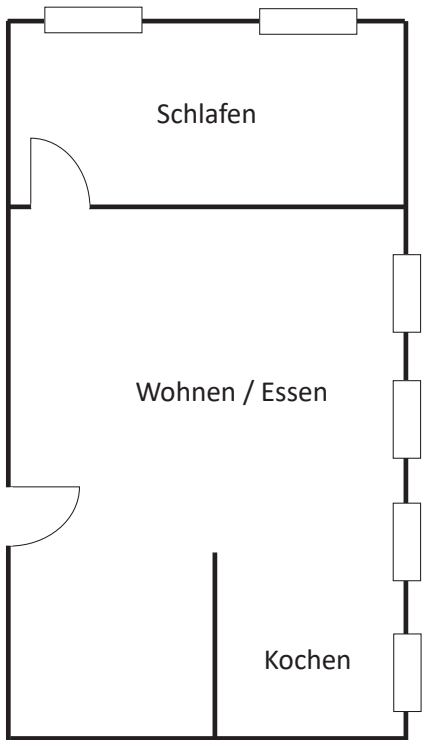




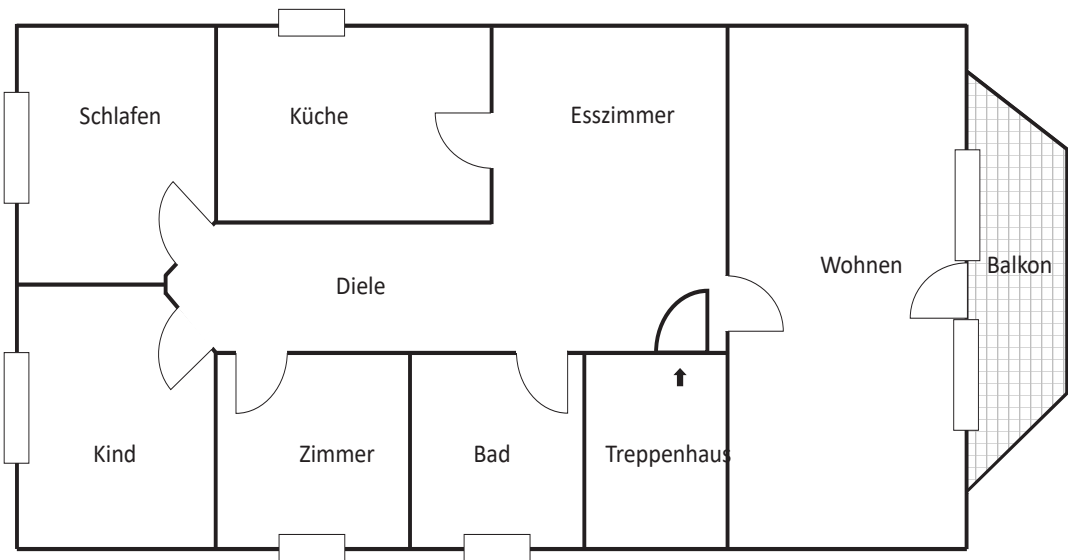




Schlafen	Ca. 18,63 m ²
Kind	Ca. 15,64 m ²
Zimmer	Ca. 17,02 m ²
Wohnen	Ca. 18,68 m ²
Küche	Ca. 12,95 m ²
Flur	Ca. 06,30 m ²
Bad	Ca. 04,00 m ²
Gesamtsumme	Ca. 93,22 m ²



Schlafen	Ca. 12,52 m ²
Wohnen / Essen	Ca. 40,77 m ²
Summe	Ca. 53,30 m ²



Schlafen	Ca. 20,33 m ²
Küche	Ca. 15,52 m ²
Esszimmer	Ca. 23,66 m ²
Wohnen	Ca. 50,61 m ²
Bad	Ca. 06,68 m ²
Zimmer	Ca. 09,16 m ²
Kind	Ca. 17,47 m ²
Flur	Ca. 07,15 m ²
Balkon	Ca. 05,13 m ²
Gesamtsumme	Ca. 155,70 m ²

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 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.



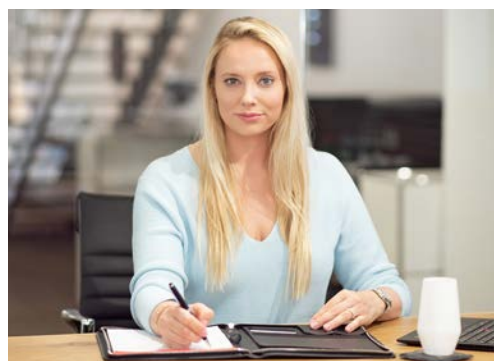
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



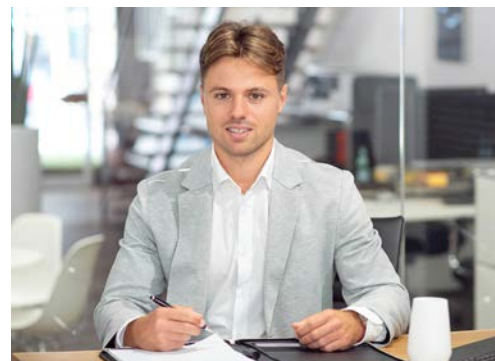
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



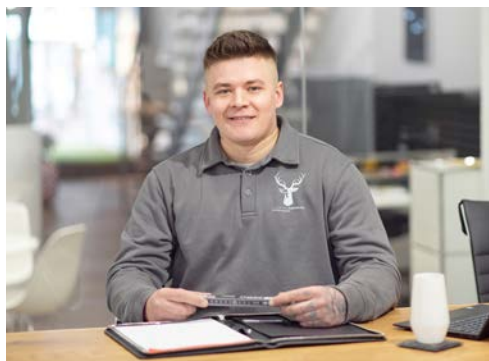
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



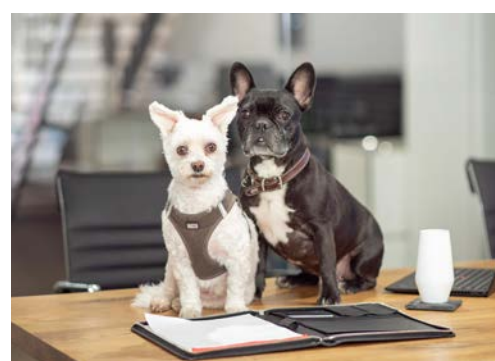
KAZIMIERZ MROCZKA

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. gesetzl. 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

