

Einzigartiges Einfamilienhaus
mit großem Grundstück
in idyllischer Lage
von Unterkirnach
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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 - 7

Lagebeschreibung

7

Bilder

8 - 13

Grundrisse

14 - 15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18 - 19



HIGHLIGHTS

- ✓ Charmantes Einfamilienhaus in malerischer Lage von Unterkirnach
 - ✓ Separates Grundstück ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und viel Platz für eigene Ideen
 - ✓ Ruhige, naturnahe Umgebung ideal für Erholung und Outdoor-Aktivitäten
 - ✓ Gut aufgeteilte Wohnfläche mit ausreichend Platz zum Verweilen
 - ✓ Nach §8 BauNVO ist der Kauf ausschließlich Gewerbetreibenden gestattet
 - ✓ Fußläufige Entfernung zu Natur- und Wanderwegen sowie lokalen Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln
 - ✓ Unterkirnach bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an umliegende Städte
-



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Charmantes, massiv erbautes **Einfamilienhaus** aus dem **Baujahr 1986** mit einer Grundstücksfläche von **ca. 610 m²** zzgl. **separatem Grundstück mit ca. 1.245 m²**



Gesamtwohnfläche von **ca. 182 m²** zzgl. **32 m² Nutzfläche** verteilt auf **3 Stockwerke** mit insgesamt **6 Zimmern**, einer Einbauküche, eigener Sauna sowie 2 Außenstellplätzen



Die **9 Jahre alte Ölzentralheizung** verfügt über eine **Fußbodenheizung** und eine zentrale **Warmwasseraufbereitung**; optional erweiterbar um eine **Wärmepumpe**



Großzügiger Hofplatz mit 2 PKW-Abstellmöglichkeiten



Frei bebaubares **Gewerbegrundstück mit ca. 1.245 m²** zur individuellen Gestaltung und gewerblichen Nutzung



Kaufpreis Wohnhaus: 378.000 €
Kaufpreis Grundstück: 119.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gewerbetreiber aufgepasst: Einzigartiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in idyllischer Lage von Unterkirnach zu verkaufen!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Unterkirnach bietet auf ca. 182 m² Wohnfläche ein modernes und gehobenes Wohnerlebnis, das sich über drei Etagen erstreckt.

Das Besondere an dieser Immobilie ist, dass sie sich im Gewerbegebiet befindet, weshalb der Kauf ausschließlich für Gewerbetreibende möglich ist. Zusätzlich zum Wohnhaus steht Ihnen ein ca. 1.245 m² großes, gewerblich bebaubares Grundstück zur Verfügung, das vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und gewerblichen Nutzung bietet.

Das Wohnhaus besticht durch lichtdurchflutete Räume, eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal geeignet ist. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der nahtlos in den traumhaften Wintergarten übergeht. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Der Wintergarten ist das Herzstück des Hauses und bietet ganzjährig einen wunderbaren Rückzugsort mit direktem Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein helles Arbeitszimmer, ideal als Homeoffice oder Hobbyraum. Ein besonderes Highlight ist der Blick von der oberen Etage in den Wintergarten, der dem gesamten Haus ein Gefühl von Weite und Offenheit verleiht.

Im Untergeschoss eröffnet sich eine echte Wohlfühloase: Neben zwei praktischen Abstellräumen und einem Heizungsraum befindet sich hier eine private Sauna, die zum Entspannen einlädt. Ebenfalls im Untergeschoss liegt ein stilvolles Gäste-Badezimmer, das Ihren Besuchern Komfort und Privatsphäre bietet.

Zusätzlich zu dieser traumhaften Wohnfläche bietet Ihnen das naheliegende Gewerbegrundstück eine Fülle von Möglichkeiten für die Verwirklichung Ihrer beruflichen Visionen. Ob Sie ein Büro, eine Werkstatt oder eine andere gewerbliche Einrichtung planen – hier können Sie Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld, während das Grundstück genug Raum für Ihr geschäftliches Wachstum bietet.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne Technik wie eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sowie zwei Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge runden dieses attraktive Angebot ab. Die naturnahe Lage in Unterkirnach macht dieses Haus zum idealen Rückzugsort für Familien und Berufstätige, die dem Alltag entfliehen möchten, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Unser Fazit: Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre Wohn- und Arbeitswelt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Entdecken Sie das Zusammenspiel von Natur und gewerblichen Möglichkeiten – und verwirklichen Sie Ihre Träume von einem harmonischen Leben und Arbeiten unter einem Dach.

LAGE

BESCHREIBUNG

Unterkirnach – Idyllisches Wohnen im Herzen des Schwarzwalds!

Unterkirnach liegt malerisch eingebettet in den Schwarzwald und bietet eine ideale Kombination aus Naturverbundenheit und Ruhe. Umgeben von dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Bächen, ist der Ort ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer und Erholungssuchende.

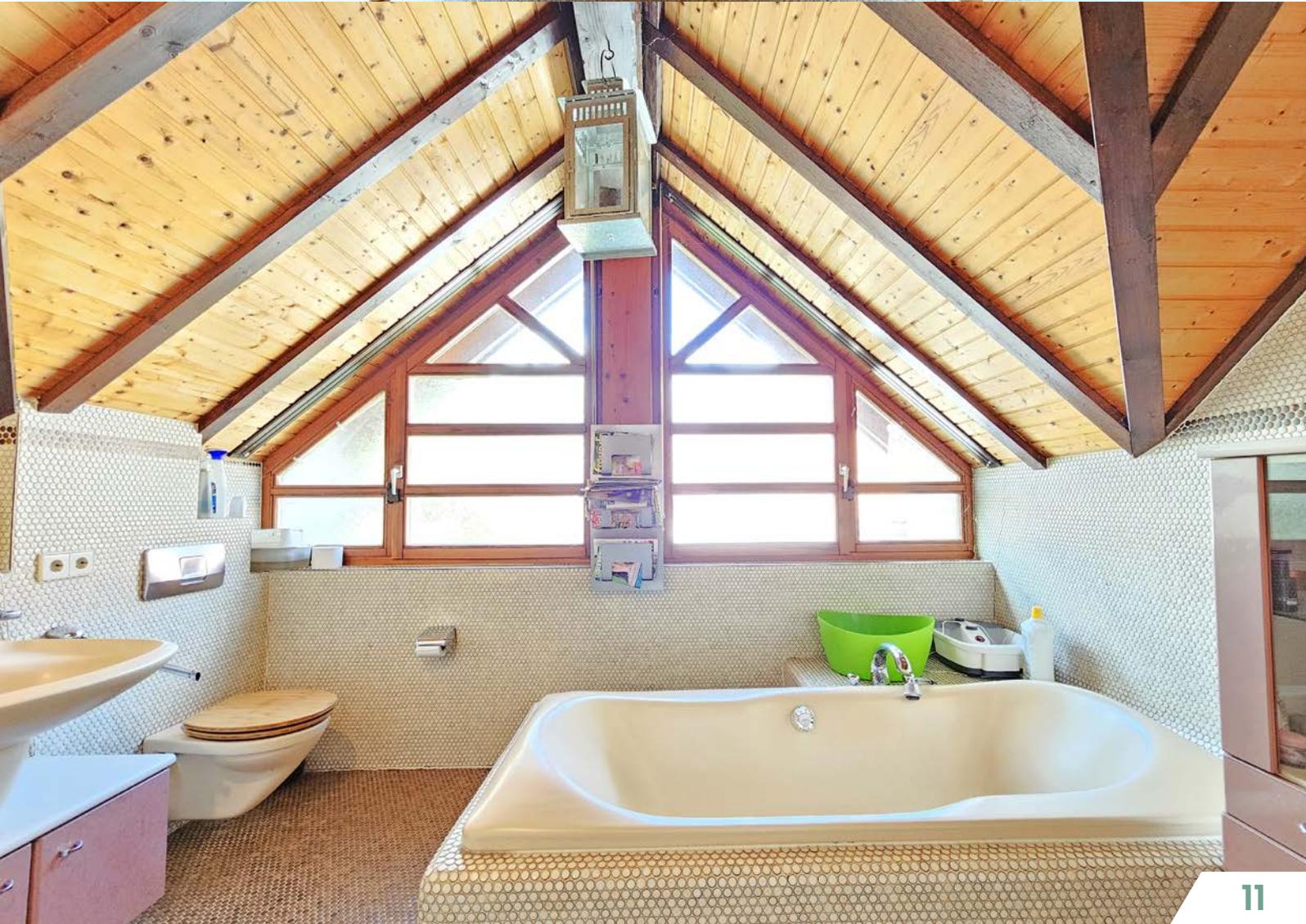
Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte Villingen-Schwenningen und Donaueschingen, die nur wenige Fahrminuten entfernt sind. Vor Ort gibt es alles für den täglichen Bedarf – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu Freizeiteinrichtungen.









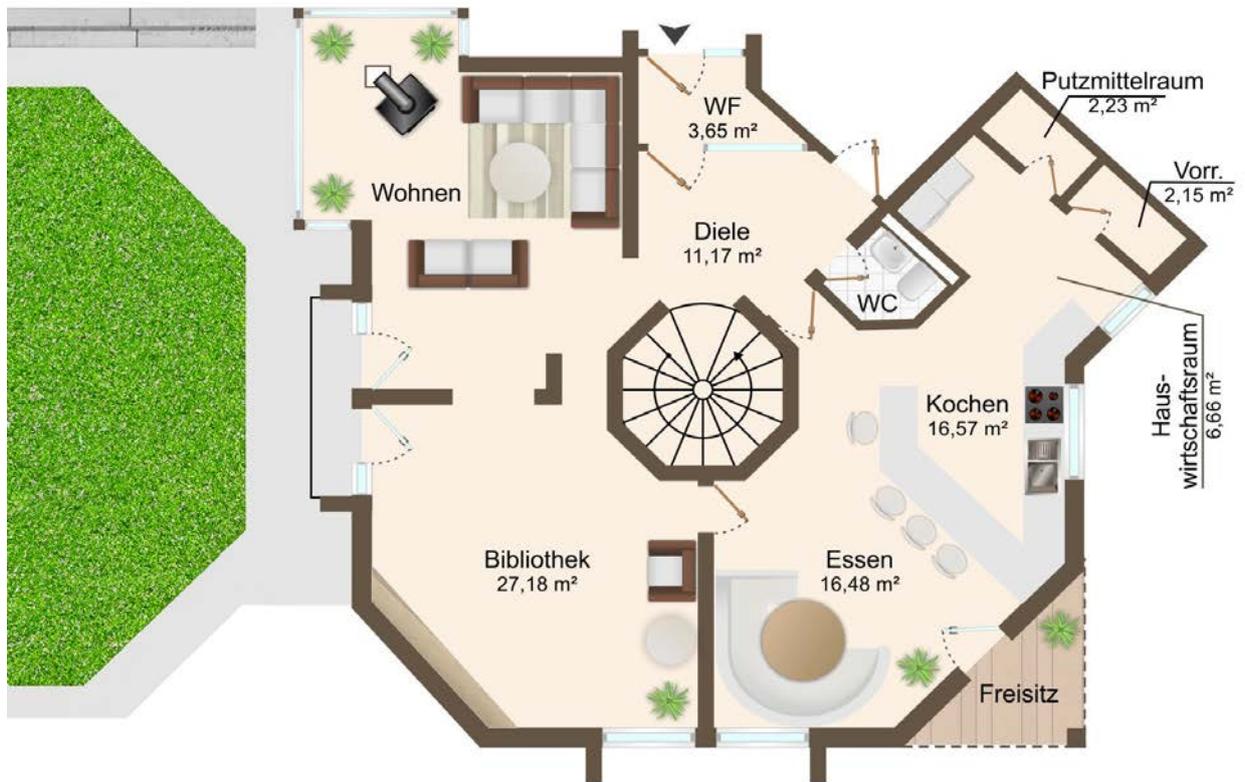






GRUNDRISS

EG



OG



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

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Walmdach
Fenster	Holzfenster, 2 fach-verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rolläden und Vorhänge
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	Kabel Anschluss
Generelles	
Baujahr	1986
Anzahl Zimmer	6 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 182 m ²
Grundstücksgröße Wohnhaus	Ca. 600 m ²
Grundstücksgröße unbebaut	Ca. 1.245 m ²
Stellplatz	2 Außenstellplätze



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 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.



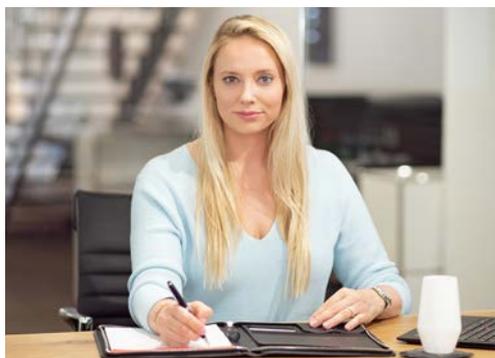
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



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



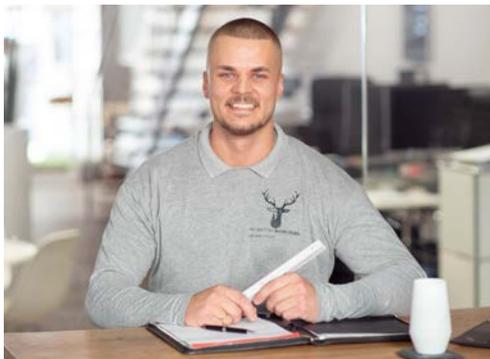
LINA SAUER

LEITUNG 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. 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 Exposéinsicht. 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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

