

Einfamilienhaus zu verkaufen



Attraktives Einfamilienhaus  
mit separater Einlieger-  
wohnung in beliebter Lage  
von Kadelburg 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 – 7
Grundriss	15 + 18
Bilder	8 – 19
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	6 – 7
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns & AGB's	22 – 23



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügiges Einfamilienhaus mit abgetrennter Einliegerwohnung und großzügigem Grundstück mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Ansprechende und offene Grundrissgestaltung; große Fensterflächen sorgen für helle Räumlichkeiten
- ✓ Objekt kann nach Absprache sofort bezogen werden; kein bestehendes Mietverhältnis vorhanden
- ✓ Attraktive Möglichkeiten durch die Einliegerwohnung; als Mehrgenerationenhaus oder zur Refinanzierung geeignet
- ✓ Gute Parkplatzsituation durch elektr. Doppelgarage und großem Hofplatz direkt vor dem Objekt
- ✓ Kadelburg als beliebter Wohnort mit moderner Infrastruktur, diversen Freizeitmöglichkeiten sowie der Nähe zur Schweizer Grenze
- ✓ Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in ca. 40 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes und gut **gepflegtes Einfamilienhaus** mit separater **Einliegerwohnung** aus dem Jahr 1980 und einer **Grundstücksfläche** von **ca. 946 m²**



Insgesamt 2 Wohneinheiten mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 240 m²**

- **EG + DG** mit **ca. 180 m²**
- **Einliegerwohnung** mit **ca. 60 m²**



**Ölzentralheizung** ausgeführt mit **Fußbodenheizung** und **Radiatoren**; Haupteinheit hat teilweise **2-fach verglaste Holzfenster** aus 1980 und teilweise **3-fach verglaste PVC-Fenster**; Einliegerwohnung hat ausschließlich **2-fach verglaste Holzfenster** aus 1980; Decke des OG ist gedämmt; Dach mit **Zwischensparrendämmung**; **Wasserenthärtungsanlage** aus **2023**; **Solarthermie** mit **2 Zellen** vorhanden



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW Doppelgarage** sowie weitere Abstellmöglichkeiten auf dem **großzügigen Hofplatz**



Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder als Kombination aus Eigennutzen und Vermietung zur **Unterstützung der Investition**; moderater Instandhaltungstau vorhanden



**Kaufpreis: 585.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Attraktives Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in beliebter Lage von Kadelburg zu verkaufen.**

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger, aber zentraler Lage von Kadelburg und überzeugt durch ein großzügiges Grundstück, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gepflegtes Gesamtbild. Das Haus wurde 1980 erbaut und in den letzten Jahren mehrfach renoviert, modernisiert und durch einen Anbau erweitert, wodurch heute insgesamt rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung stehen – inklusive der rund 60 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung.

Das Wohnhaus verteilt sich auf mehrere Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung für Mehrgenerationenwohnen, zur teilweisen Vermietung oder als großzügiges Zuhause mit Platz für individuelle Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist der große, offen gestaltete Freisitz im Gartenbereich, der zu geselligen Stunden im Freien einlädt. Auch die Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie der weitläufige Hofplatz mit mehreren Stellplätzen bieten praktische Vorteile im Alltag.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine angenehme Kombination aus bewährter Bausubstanz und modernisierter, funktionaler Ausstattung mit zeitgemäßem Komfort. Neben einer Einbauküche aus den 1990er-Jahren verfügt die Hauptwohnung über ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Einliegerwohnung ist mit einer separaten Küche und einem eigenen Badezimmer aus dem Jahr 1999 ausgestattet. Ein Holzofen im Wohnzimmer sowie eine moderne Wasserenthärtungsanlage (2023) ergänzen das wohnliche und behagliche Ambiente. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000 mit Fußbodenheizung im Bad und Radiatoren in den weiteren Wohnräumen; zusätzlich unterstützt eine Solarthermieanlage zuverlässig die Warmwasseraufbereitung. Zusätzlich gibt es noch ein Badezimmer mit WC und Dusche.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem guten baulichen und gepflegten Allgemeinzustand, mit teils modernisierten Fenstern (PVC, 3-fach-verglast) und sinnvollen Dämmmaßnahmen im Dachbereich sowie im Obergeschoss. Kleinere Instandhaltungsmaßnahmen sind – wie bei Bestandsobjekten üblich – in Teilbereichen einzuplanen, insbesondere im Hinblick auf die Fenster aus dem Ursprungsbaupjahr und einzelne gezielte, schrittweise Modernisierungen in Küche und Sanitär.



**Unser Fazit:** Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in Grenznähe. Ob als Zuhause für Familien mit mehreren Generationen, zur teilweisen Vermietung oder als langfristige Kapitalanlage – die Kombination aus massivem Bau, durchdachtem Grundriss und umfangreichem Außenbereich bietet zahlreiche Perspektiven. Mit der vorhandenen Ausstattung, den laufend durchgeführten Modernisierungen und dem Potenzial für individuelle Weiterentwicklungen stellt diese Immobilie ein äußerst interessantes Angebot für Eigennutzer und Investoren dar.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Kadelburg – ein lebenswerter Ort mit Nähe zur Schweiz!

Kadelburg zählt zu den gefragten Wohnorten im Hochrheinraum. In unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze gelegen, überzeugt der Ort durch seine ruhige Wohnlage und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Gemeinde bietet eine verkehrsgünstige Anbindung an Bus, Bahn sowie das überregionale Straßennetz und ist damit besonders attraktiv für Berufspendler. Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Dingen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind ebenso vorhanden wie Kindergärten und Schulen im nahen Umkreis. Darüber hinaus punktet Kadelburg mit einer guten medizinischen Versorgung, Apotheken und einem vielseitigen Freizeitangebot, das die Wohn- und Lebensqualität zusätzlich unterstreicht.





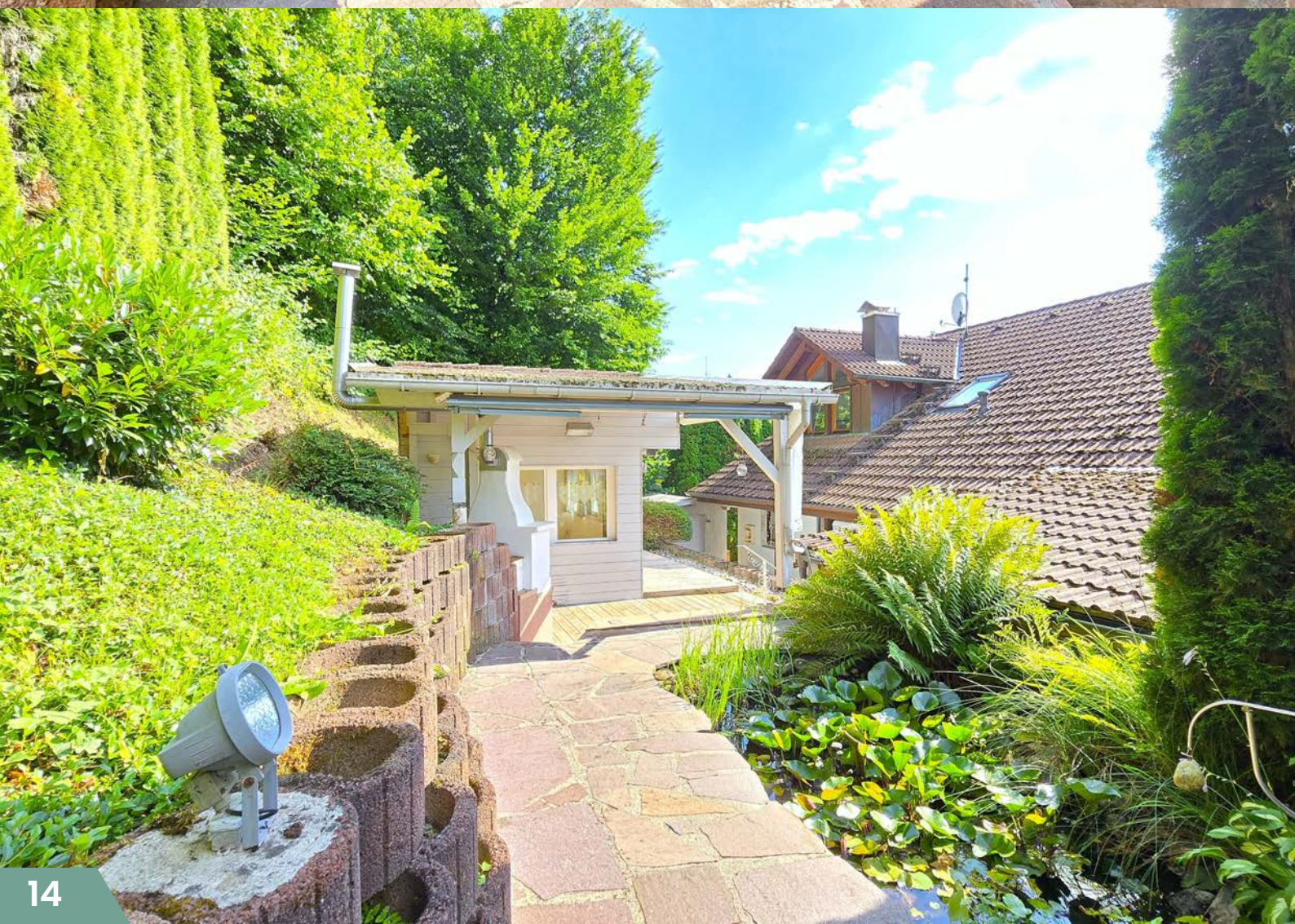


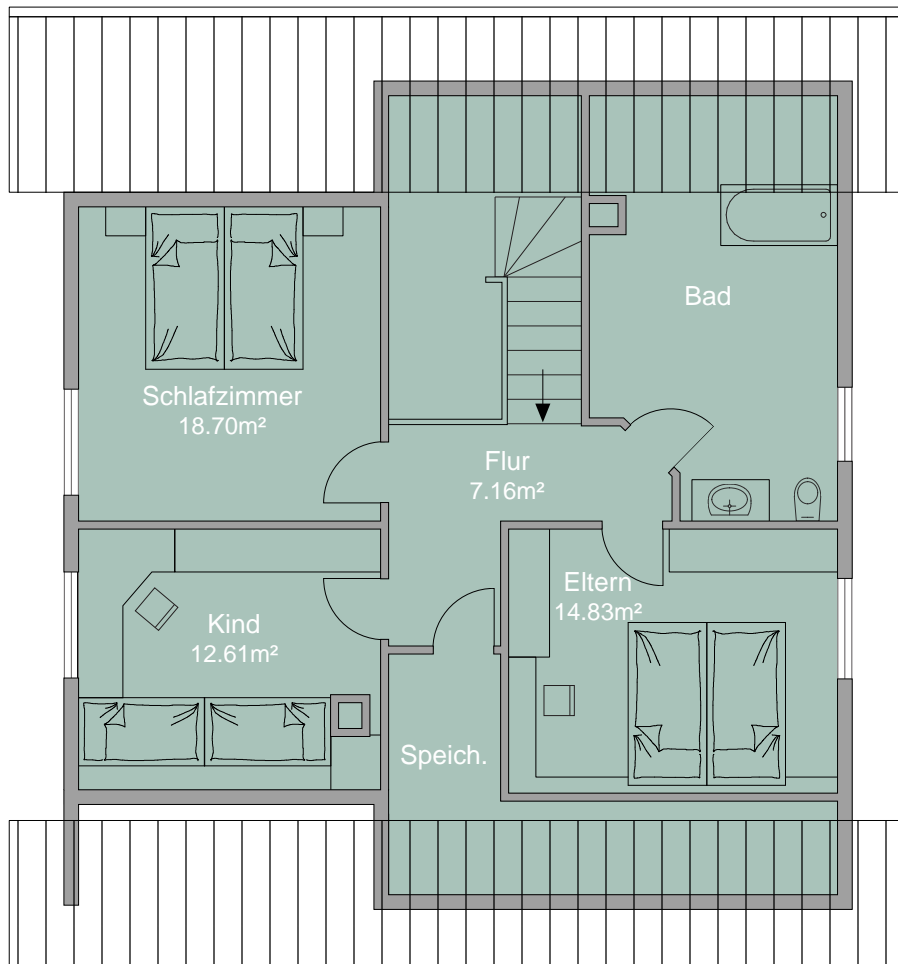
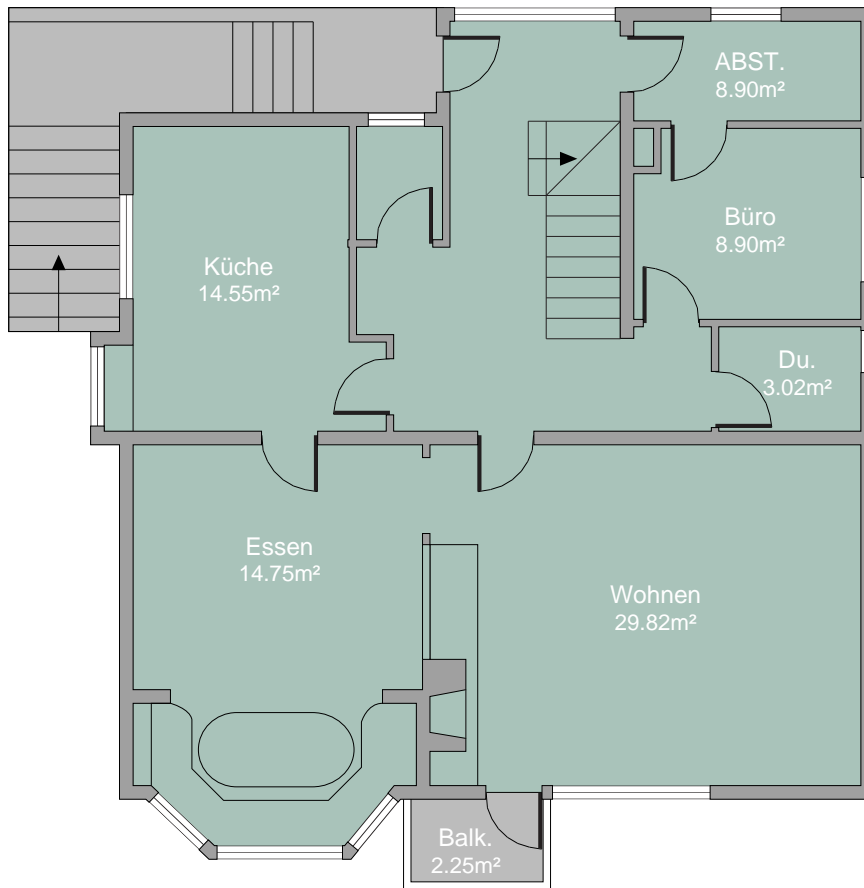










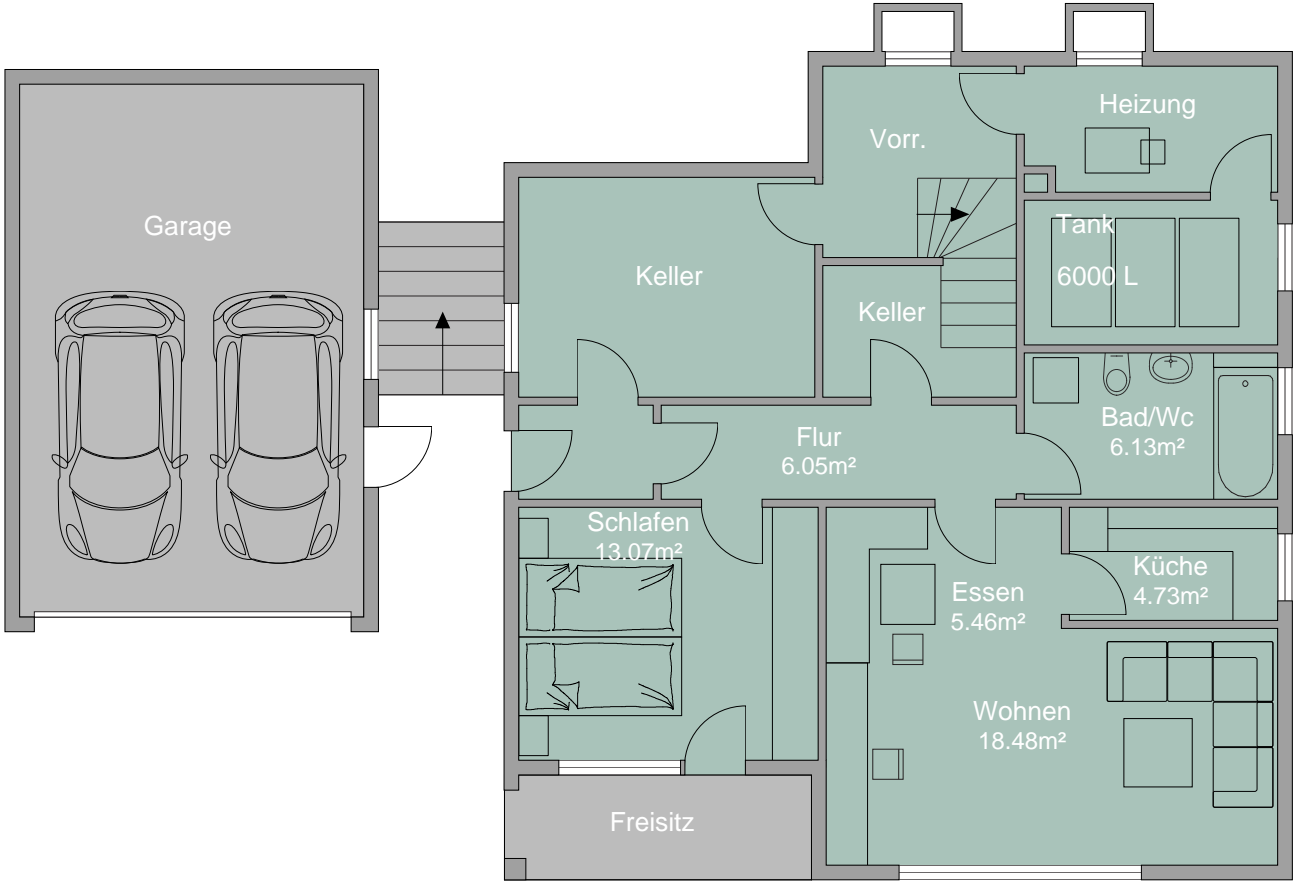




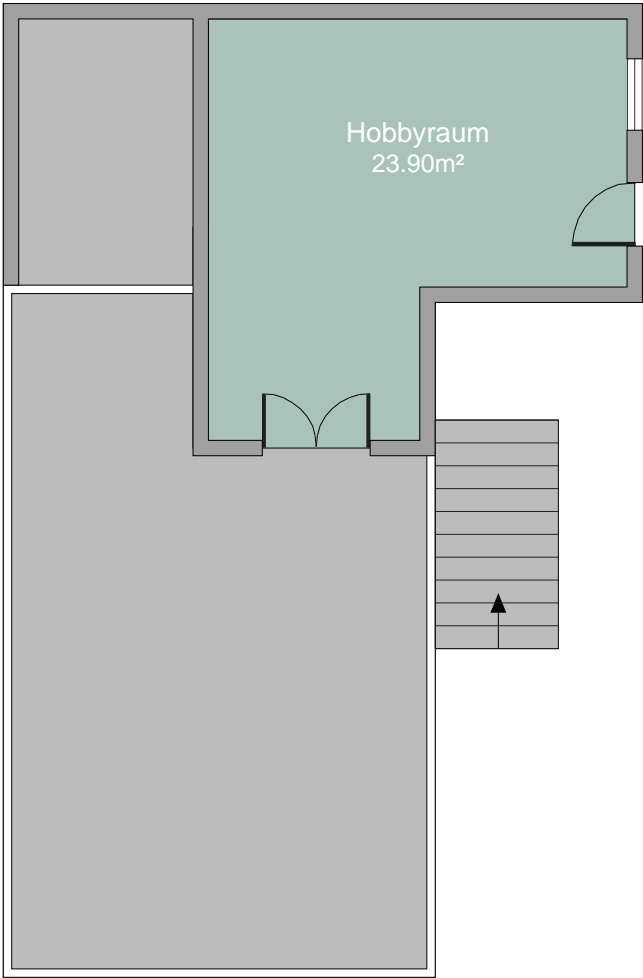


# GRUNDRISS

## UG + ELW



## BEHEIZBARER HOBBYRAUM MIT SEPARATEM EINGANG



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



# 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.



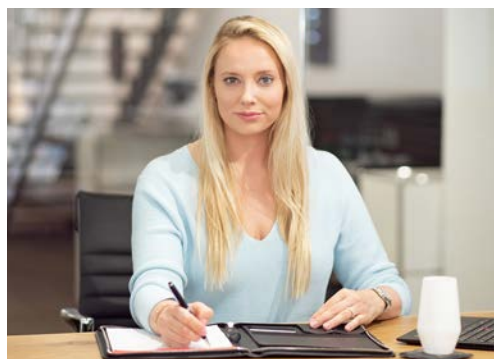
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



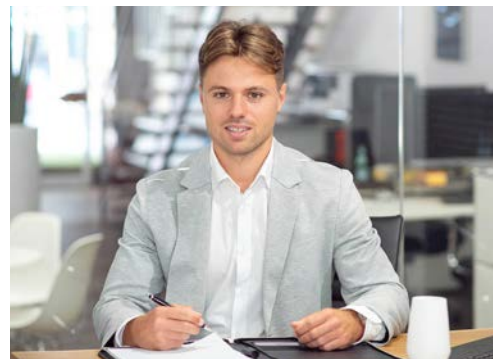
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



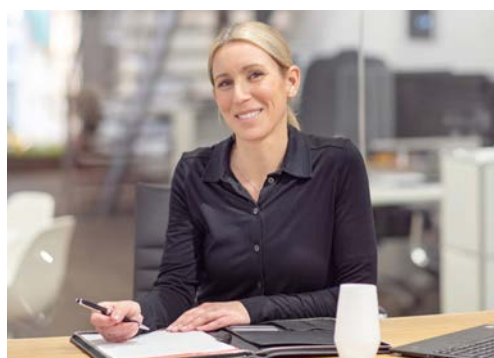
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



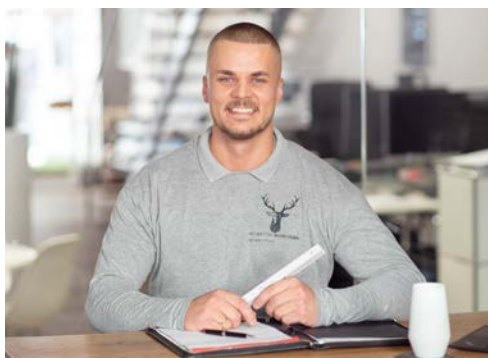
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



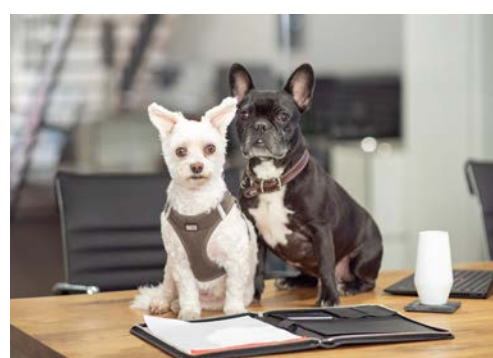
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

