

DHH zu verkaufen



Gepflegte Doppelhaushälfte  
mit 2 Gewölbekellern in  
Ortsrandlage Lage von  
Stetten zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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

Grundriss

---

8

Bilder

---

9 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGBs

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



Gut gelegene Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit schönem Grundstück und Gewölbekellern



Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 3 Ebenen



Objekt wurde 1993 kernsaniert; Brandschutzwand im DG zum Nachbarn wird in 2025 noch installiert



Dachgeschoss der Immobilie mit geringem Aufwand als Wohnfläche umnutzbar



Angenehme Parkplatzsituation durch PKW-Carportstellplatz sowie Hofplatz vor dem Objekt



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in grenznaher Lage in Hohentengen a.H. - Stetten



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten erreichbar; sehr gut für Grenzgänger geeignet

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Gepflegte **Doppelhaushälfte** schätzungsweise aus **dem 19. Jh. in Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von **ca. 250 m<sup>2</sup>**



Gebäudenutzfläche von **ca. 420 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Wohnstockwerke** mit einer geschickten Grundrissanordnung; **100 m<sup>2</sup>** Ausbaupotenzial im **Dachgeschoss** mit wenig Aufwand nutzbar sowie **2 Gewölbekeller**



**Heizkonzept** basierend auf **Nachtspeicheröfen**; **zweifach verglaste Holzfenster** verbaut; umfassende Sanierungen in den 90er Jahren durchgeführt **inkl. Dachsanierung und Badsanierung**



**PKW-Carport** sowie **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten



**Großzügiges Ausbaupotenzial** im Dachgeschoss mit über **100 m<sup>2</sup>**



**Kaufpreis: 349.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei Gewölbekellern in Ortsrandlage Lage von Stetten zu verkaufen.**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Ortsrandlage von Stetten verbindet historische Bausubstanz mit zeitgemäßer Technik und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder kreative Köpfe. Ursprünglich im 19. Jahrhundert in massiver Bruchsteinbauweise errichtet, wurde das Objekt in den Jahren 1992 bis 1994 umfassend kernsaniert und seither kontinuierlich gepflegt und bewohnt.

Die Sanierung umfasste unter anderem die vollständige Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen in Kunststoff, eine neue Elektrohaupt- und Unterverteilung mit FI-Schutzschaltern in allen Bereichen sowie die Errichtung eines neuen Dachstuhls mit kompletter Neueindeckung. Im Jahr 2002 wurde zusätzlich eine großzügige Balkonanlage an der Gebäuderückseite angebaut, welche die Wohnqualität deutlich aufwertet. Die bestehenden doppelt verglasten Holzfenster sorgen in Verbindung mit den Nachtspeicherheizungen für ein angenehmes Raumklima. Das Umrüsten auf eine moderne und nachhaltige Heizanlage ist problemlos möglich. Egal ob durch Umrüsten auf Infrarotpaneele, Pellet, Wärmepumpe oder eine andere moderne Zentralheizung.

Die insgesamt ca. 420 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche verteilen sich auf drei Etagen mit offener Grundrissgestaltung, die ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumgefühl vermittelt. Darüber hinaus sorgen zwei historische Gewölbekeller für den typischen Altbaucharakter und zeugen von der besonderen Bauweise des 19. Jahrhunderts.

Das Grundstück umfasst ca. 250 m<sup>2</sup> und bietet neben PKW-Stellplätzen im Hof eine gute Parksituation durch einen Carport sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das schön angelegte Grundstück hinter dem Haus, das zusätzlich über ein badisches Wegerecht von hinten befahrbar und begehbar ist.

Aufgrund des aktuellen Leerstands besteht im Bereich der Oberflächen sowie bei den Außenanlagen ein gewisser Instandhaltungsbedarf. Die Bausubstanz des Objekts ist jedoch als sehr gut zu bewerten, was die Immobilie zu einer lohnenswerten Investition mit langfristigem Entwicklungspotenzial macht.

Die Kombination aus historischem Charakter, gepflegter Sanierung und großzügigem Raumangebot macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage – dieses Haus vereint solide Bausubstanz mit Flexibilität für individuelle Wohnkonzepte.

**Unser Fazit:** Insgesamt bietet dieses gepflegte Objekt eine gelungene Kombination aus historischem Flair, moderner Technik und vielfältigem Nutzungspotenzial – ideal für Menschen, die das Besondere suchen und Raum für individuelle Gestaltung schätzen.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Stetten - Sonniges Wohnen in direkter Rheinnähe

Der Ortsteil Stetten gehört zur Gemeinde Hohentengen am Hochrhein und liegt in reizvoller Lage direkt am Hochrhein, nur wenige Kilometer von der Schweizer Grenze entfernt. Umgeben von Weinbergen, Feldern und sanften Hügeln bietet Stetten eine idyllische Landschaft mit hohem Erholungswert. Mit seiner sonnigen Lage und dem milden Klima ist der Ort ein idealer Platz zum Wohnen und Leben. Dank der Nähe zur Schweiz, insbesondere zu Zürich, ist Stetten auch für Berufspendler attraktiv. Die Gemeinde Hohentengen am Hochrhein verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Kindergarten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie einer Vielzahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Durch die direkte Anbindung an die B34 sowie die Nähe zu Waldshut und Laufenburg ist der Ort verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und verbindet idyllisches Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit.







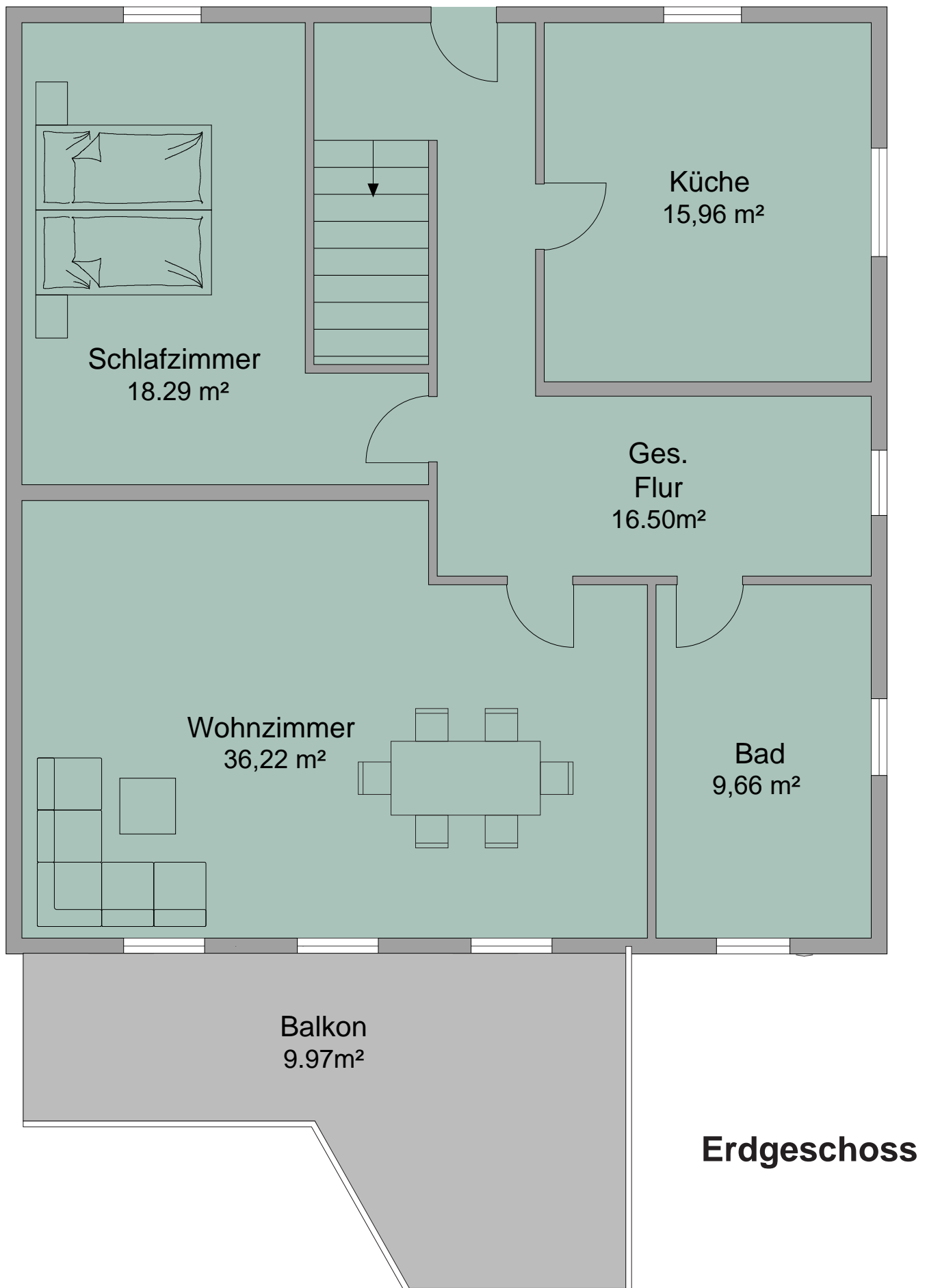




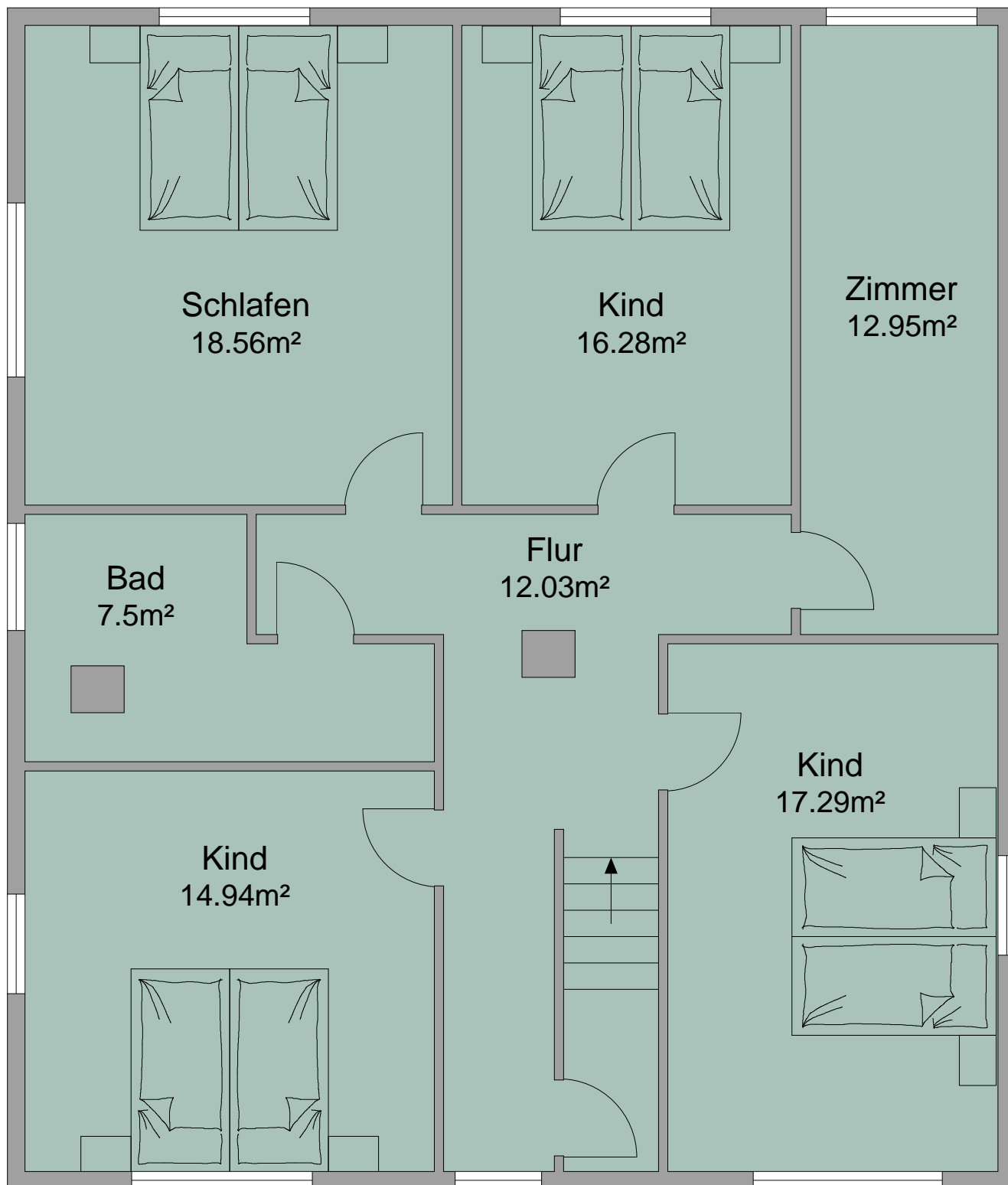




# GRUNDRISS



# Obergeschoss



*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

# 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.



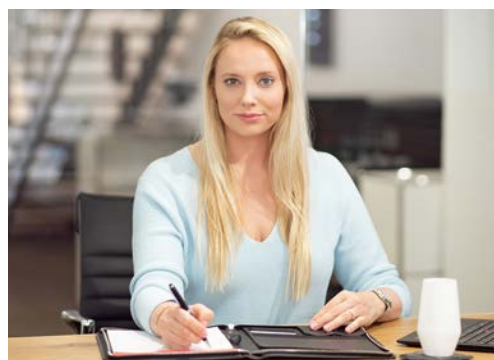
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



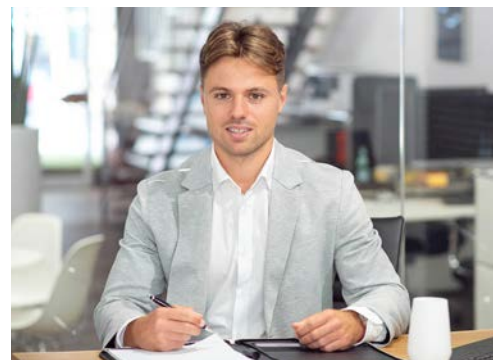
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



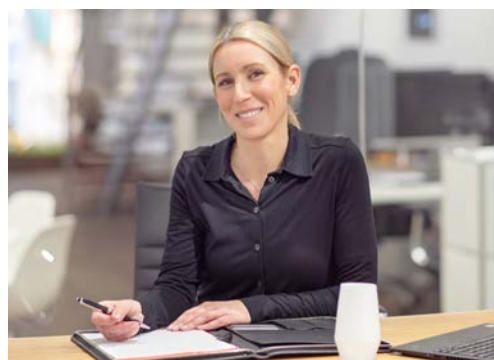
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



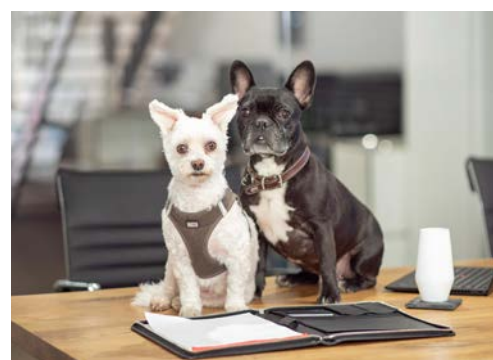
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

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 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

