

Einfamilienhaus zu verkaufen



Schönes Einfamilienhaus  
in ruhiger Ortsrandlage  
von Riedern am Wald  
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

---



Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit sehr großem und schönen Gartengrundstück



Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen



Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen



Sehr interessant für naturverbundene Menschen durch die direkte Lage im Südschwarzwald



Perfekter Grundriss und gute Parkplatzsituation durch PKW-Garage und Hofplatz



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Randlage von Riedern



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Traumhaftes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **1980 in Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 1.200 m<sup>2</sup>** inkl. diversen Freizeitflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 120 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung



**Heizkonzept** basierend auf einer **Elektroheizung mit Infrarot, Schwedenofen** zur Unterstützung im **EG** und **Gartengeschoss** vorhanden; das Objekt ist mit **zweifach verglasten Holzfenstern** ausgestattet



**PKW-Garage** mit **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten



**Ideal für Familien** dank optimaler Raumaufteilung und großzügiger Freizeitflächen, sowie auch für eine **Vermietung** als **Ferienobjekt** geeignet



**Kaufpreis: 365.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Schönes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Riedern am Wald zu verkaufen.

Dieses traumhaft gelegene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 wurde in solider Massivbauweise errichtet und bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Wohnkomfort. Die Wohnfläche verteilt sich über zwei Stockwerke und überzeugt durch eine offene Grundrissgestaltung, die für ein lichtdurchflutetes und geräumiges Wohngefühl sorgt. Das gesamte Grundstück erstreckt sich über ca. 1.200 m<sup>2</sup> und bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungen im Außenbereich.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen und offenen Eingangsbereich, in dem sich direkt die funktionale Einbauküche befindet. Diese ist nahtlos in den Wohn- und Essbereich integriert, was das Raumgefühl zusätzlich verstärkt und zu einem gemütlichen Beisammensein einlädt. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und geben den Blick auf den Außenbereich frei. Zentral im Wohnbereich befindet sich ein Kachelofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch einen gemütlichen Mittelpunkt des Raumes darstellt. Angrenzend befinden sich ein Badezimmer und ein komfortables Schlafzimmer. Vom Erdgeschoss aus haben Sie direkten Zugang zu einem kleinen, gemütlichen Außensitz, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Über eine Treppe erreichen Sie das geräumige Gartengeschoss, das mit einer durchdachten Aufteilung überzeugt. Hier finden sich zwei weitere Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste bieten. Ein offenes, zentral gelegenes Büro schafft eine ruhige Arbeitsatmosphäre. Ein weiterer Stückholzofen sorgt für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit. Zudem gibt es ein Badezimmer mit Dusche und mehrere Abstellräume für praktischen Stauraum. Eine Tür im Gartengeschoss führt direkt in den weitläufigen Garten, der viel Raum für individuelle Gestaltung bietet.

Das Heizkonzept des Hauses basiert auf einer Elektroheizung mit Infrarot, unterstützt durch Stückholzöfen im Erd- und Gartengeschoss. Die zweifach verglasten Holzfenster tragen zur guten Isolierung bei, und das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, mit nur moderatem Instandhaltungsbedarf. Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt: Neben einer praktischen PKW-Garage steht ein zusätzlicher Hofplatz zur Verfügung, der weiteren Platz für Fahrzeuge bietet.

**Unser Fazit:** Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Wohnqualität mit einem großzügigen Raumangebot auf zwei Ebenen und bietet ein ideales Zuhause für naturverbundene Menschen, die eine ruhige Lage und ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept schätzen. Die durchdachte Aufteilung der Räume sorgt für maximalen Komfort.





### Riedern am Wald – Eine charmante Gemeinde inmitten der Natur

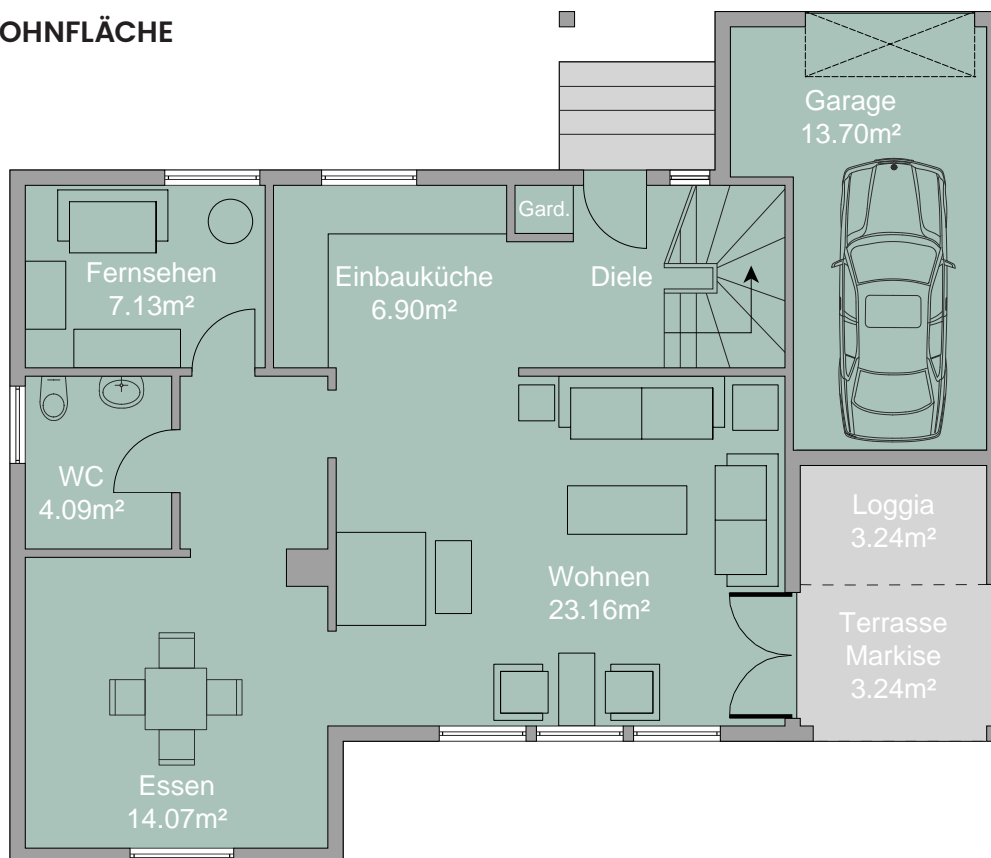
Riedern am Wald ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg, umgeben von Wäldern und idyllischen Landschaften. Diese ruhige, naturnahe Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende, die Entspannung und Naturverbundenheit schätzen. Der Ort besticht durch seine ländliche Atmosphäre, geprägt von traditionellen Fachwerkhäusern und kleinen Bauernhöfen. Die Nähe zum Südschwarzwald und zur Schweizer Grenze macht Riedern am Wald nicht nur zu einem perfekten Ausgangspunkt für Naturfreunde, Wanderer und Radfahrer, sondern auch für Pendler, die das ländliche Leben mit guter Anbindung an städtische Infrastrukturen kombinieren möchten.



# GRUNDRISSSE

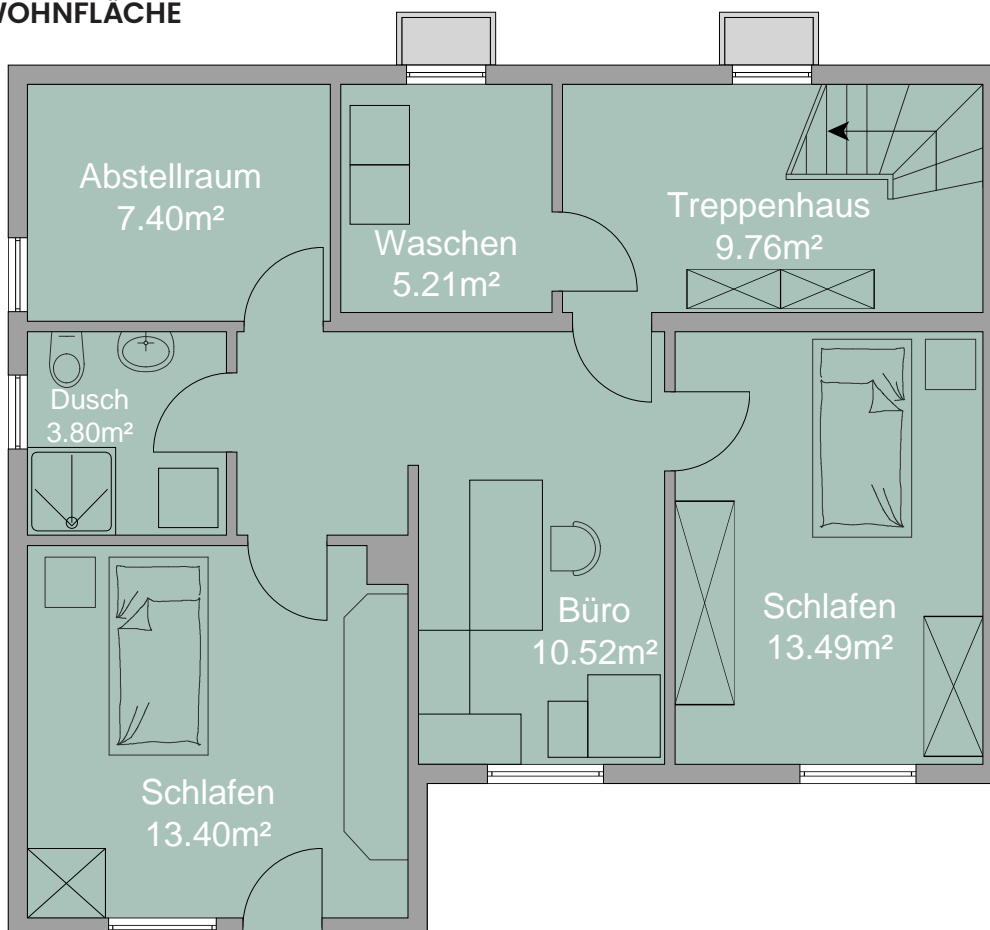
EG

CA. 59 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



OG

CA. 64 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

































# 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.



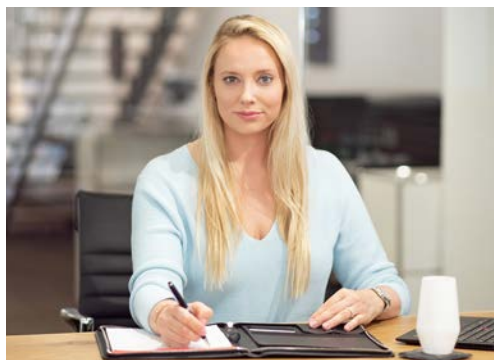
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



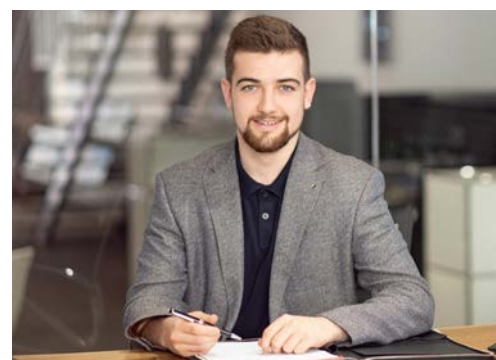
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENWIRT DIA



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



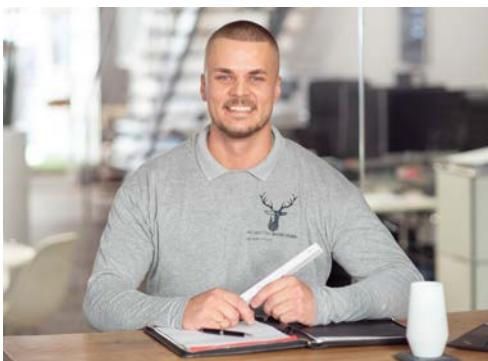
**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG



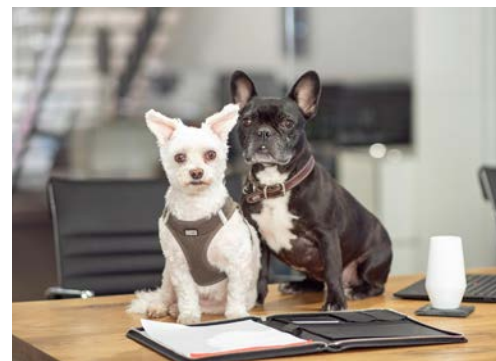
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 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

