

Mehrfamilienhaus zu verkaufen



Energetischer Traum!

Modernes und klimaneutrales

Mehrfamilienhaus in bester

Lage von Hohentengen

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

Haustechnik

---

7

Grundriss & Bilder

---

8 - 23

Was wir Ihnen bieten

---

24 - 25

Über uns / AGBs

26 - 27



## HIGHLIGHTS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

- ✓ Einzigartiges Mehrfamilienhaus in bester Lage von Hohentengen
- ✓ Gesamt 4 getrennte Wohneinheiten über 3 Etagen; Immobilie ist vollständig unterkellert sowie das Dachgeschoss ausgebaut
- ✓ Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie
- ✓ Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als eigengenutztes Mehrfamilienhaus, als Kapitalanlage zur Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus geeignet
- ✓ Derzeit ist das Haus vollständig und gut vermietet und kann so weitergeführt werden
- ✓ Sehr hoher Freizeitwert dank ruhiger Lage mit direkter Anbindung zu diversen Wald- und Wanderwegen; großzügige Südbalkone runden die Wohnungen ab
- ✓ Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 25 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Modernes und klimaneutrales Mehrfamilienhaus** aus dem Jahr 2004 in **Massivbauweise** errichtet, mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 1200 m<sup>2</sup>**; **optional** weiteres Wiesen-/Waldgrundstück mit **ca. 1570 m<sup>2</sup> direkt angrenzend** mitverkäuflich



Gesamtwohnfläche von **ca. 420 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4 Wohneinheiten**; **vollständige Aufteilung** des Gebäudes bereits erfolgt; **kein Instandhaltungsstau** im Gebäude



Haustechnik der Immobilie in einem **überragenden Zustand!** **Starke Dach- sowie Fassadendämmung** kombiniert mit einer **Wärmepumpenanlage**, basierend auf **3 Erdsonden** und großer **Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher** sorgen ergänzt mit Strom des Rheinkraftwerkes für **100 % Klimaneutralität**



**Ausgezeichnete Parkplatzsituation** durch **5 PKW-Außenstellplätze**, **3 PKW-Garagen** sowie **5 Stellplätze** und ein Fahrradraum mit 32 m<sup>2</sup> in der **offenen Tiefgarage**



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und **nachhaltigen Steigerung** der Gesamtimmobilie; perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder als interessante **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung; hohe Interessentenschicht aufgrund **minimaler** Nebenkosten



**Kaufpreis: 1.549.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Modernes und klimaneutrales Mehrfamilienhaus in bester Lage von Hohentengen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in sehr beliebter Wohnlage von Hohentengen und bietet dem neuen Eigentümer attraktive Möglichkeiten zur weiteren Wertsteigerung der Gesamtimmobilie. Die Immobilie ist aufgrund der geschickten Aufteilung ideal für eine große Nutzerschicht geeignet – ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims oder als reine Kapitalanlage – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde in Massivbauweise mit vollständiger Dach und Außendämmung errichtet und verfügt derzeit über 4 abgeschlossene Wohneinheiten die sich über 3 Stockwerke erstrecken. Über den Haupteingang gelangt man in das gepflegte und helle Treppenhaus, über welches alle Ebenen miteinander verbunden sind.

Die Wohnung im Gartengeschoss erstreckt sich dabei über ca. 114 m<sup>2</sup> und 4,5 Zimmer. Direkt beim Betreten dieser Einheit fällt einem der geschickte Grundriss auf, welcher für eine angenehme Wegführung in der Wohnung sorgt. Mittelpunkt dieser Wohnung ist sicherlich das offen gestaltete Wohn und Esszimmer mit integrierter Küche und direktem Zugang zur 110 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Diese stellt ohne Frage das absolute Highlight der Wohnung dar und überzeugt durch sehr hohen Freizeitwert aufgrund Ihrer unglaublichen Größe. Zur Wohnung zugeordnet ist eine PKW-Garage, ein TG-Stellplatz und ein Kellerraum.

Die Wohnung im EG SÜD erstreckt sich über ca. 99 m<sup>2</sup> und 3,5 Zimmer. Die Raumaufteilung dieser Wohnung ist ähnlich wie die im Erdgeschoss. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und den Mittelpunkt der Wohnung stellt das großzügige und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit Küche dar. Der großzügige Balkon dieser Immobilie ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer zu erreichen und lädt zu einem wunderbaren Blick über die Rheinebene in Richtung CH-Kaiserstuhl ein. Zur Wohnung zugeordnet ist eine PKW-Garage, ein TG-Stellplatz und ein Kellerraum.

Die Wohnung im EG NORD erstreckt sich über ca. 75 m<sup>2</sup> und 2,5 Zimmer. Direkt beim Betreten gelangt man auch in dieser Wohnung in den zentralen Flur, welcher Schlafzimmer, Badezimmer und das offene Wohn- Esszimmer mit Küche ideal miteinander verbindet. Durch die Hanglage des Grundstück wurde auch für diese Wohnung einen naturnahe Terrasse geschaffen, welche einen wunderbaren Freizeitwert bietet. Zur Wohnung zugeordnet ist eine PKW-Garage, ein TG-Stellplatz und ein Kellerraum.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Die Wohnung im DG erstreckt sich über ca. 132 m<sup>2</sup> und 4,5 Zimmer. Das lichtdurchflutete Dachgeschoss besticht besonders durch seine hohen Decken sowie die Sichtholzbalken, welche dieser Einheit einen ganz besonderen Charme verleihen. Direkt nach Betreten der Wohnung befindet man sich im zentralen Flur, welcher alle Räume miteinander verbindet. Neben der Deckenhöhe unterstreicht auch der offene Wohncharakter dieser Einheit das großzügige Wohngefühl. Das offene Wohn- und Esszimmer mit Küche und angrenzendem Abstellraum stellt den Mittelpunkt dieser Wohnung dar. Zusätzlich wird das Raumangebot durch den großzügigen Südbalkon mit beruhigendem Weitblick abgerundet. Der vorhandene Kaminofen ist zur Wohnung zugehörig.

## KLIMANEUTRALE GEBÄUDETECHNIK! INNOVATIV UND ZUKUNFTSORIENTIERT

- Heizsystem basierend auf einem Wärmepumpensystem mit 3 Erdsonden
- Großflächige Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Warmwasseraufbereitung durch die Wärmepumpe
- Heizsystem im Gebäude basierend auf Einzelraumgesteuerten Fußbodenheizungen
- Bei zusätzlichem Strombedarf wird dieser klimaneutral aus den Rheinkraftwerken über Wasserkraft gewonnen
- Ladeinfrastruktur für Elektromobile in der Tiefgarage möglich und ebenfalls über die Photovoltaikanlage betrieben
- Kaminöfen können zusätzlich in Wohnungen UG, EG SÜD und DG betrieben werden
- Nachfolgende Energiestandards werden von der Immobilie erfüllt:
- **Plus Energie Haus:** Das Haus produziert mehr Energie als es von außen bezieht
- **Nullenergiehaus:** Der externe Energiebezug im Jahresmittel wird durch eigenen Gewinn aufgewogen
- **Niedrigenergiehaus:** Der Heizenergiebedarf muss zwischen 40 und 79 kWh/m<sup>2</sup> liegen; Hauswert beträgt 53,4 kWh/m<sup>2</sup>
- **Minenergiestandard Schweiz:** Der Energiebedarf darf 38 kWh/m<sup>2</sup> nicht überschreiten; Hauswert beträgt 30,3 kWh/m<sup>2</sup>







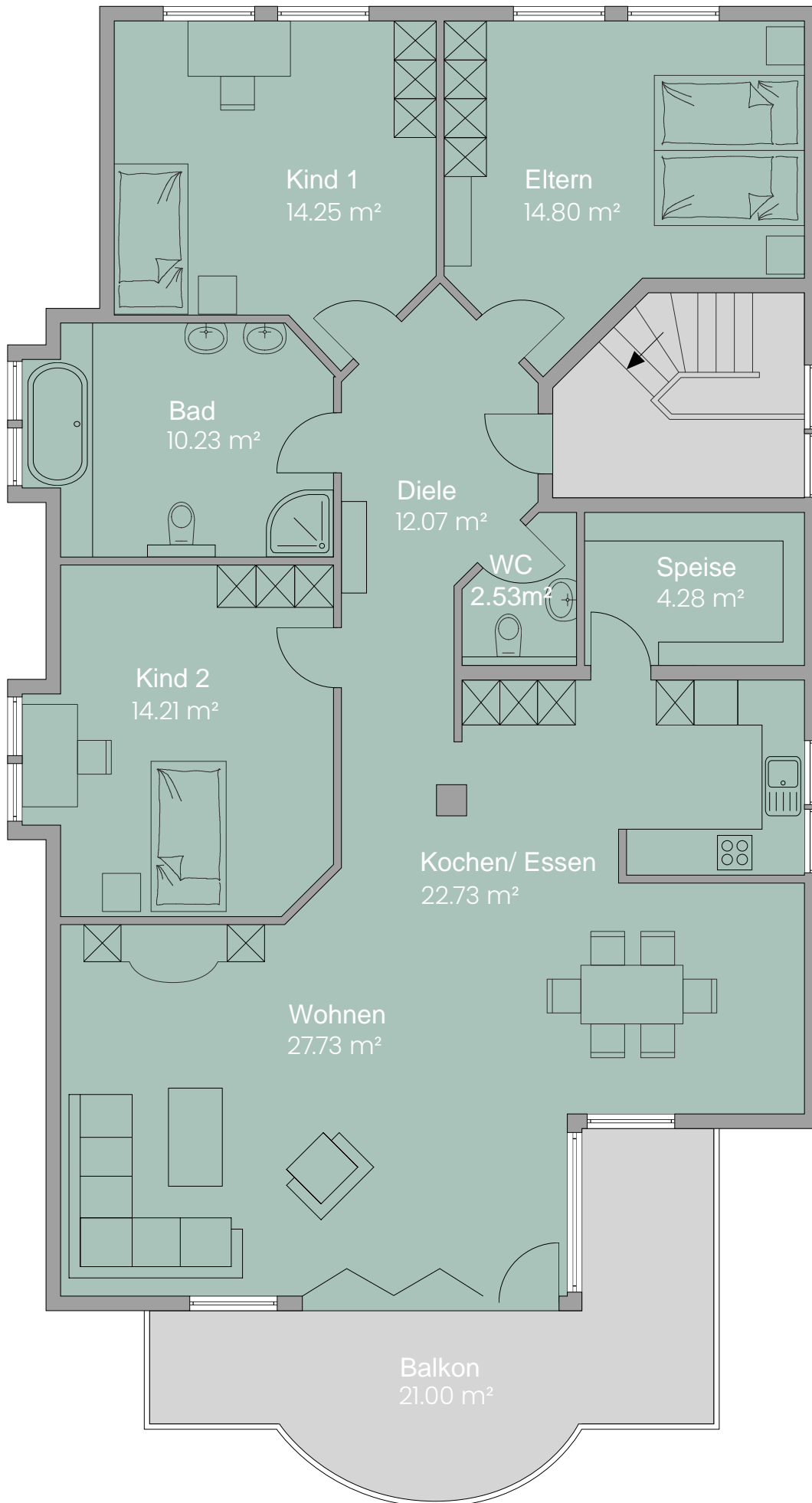














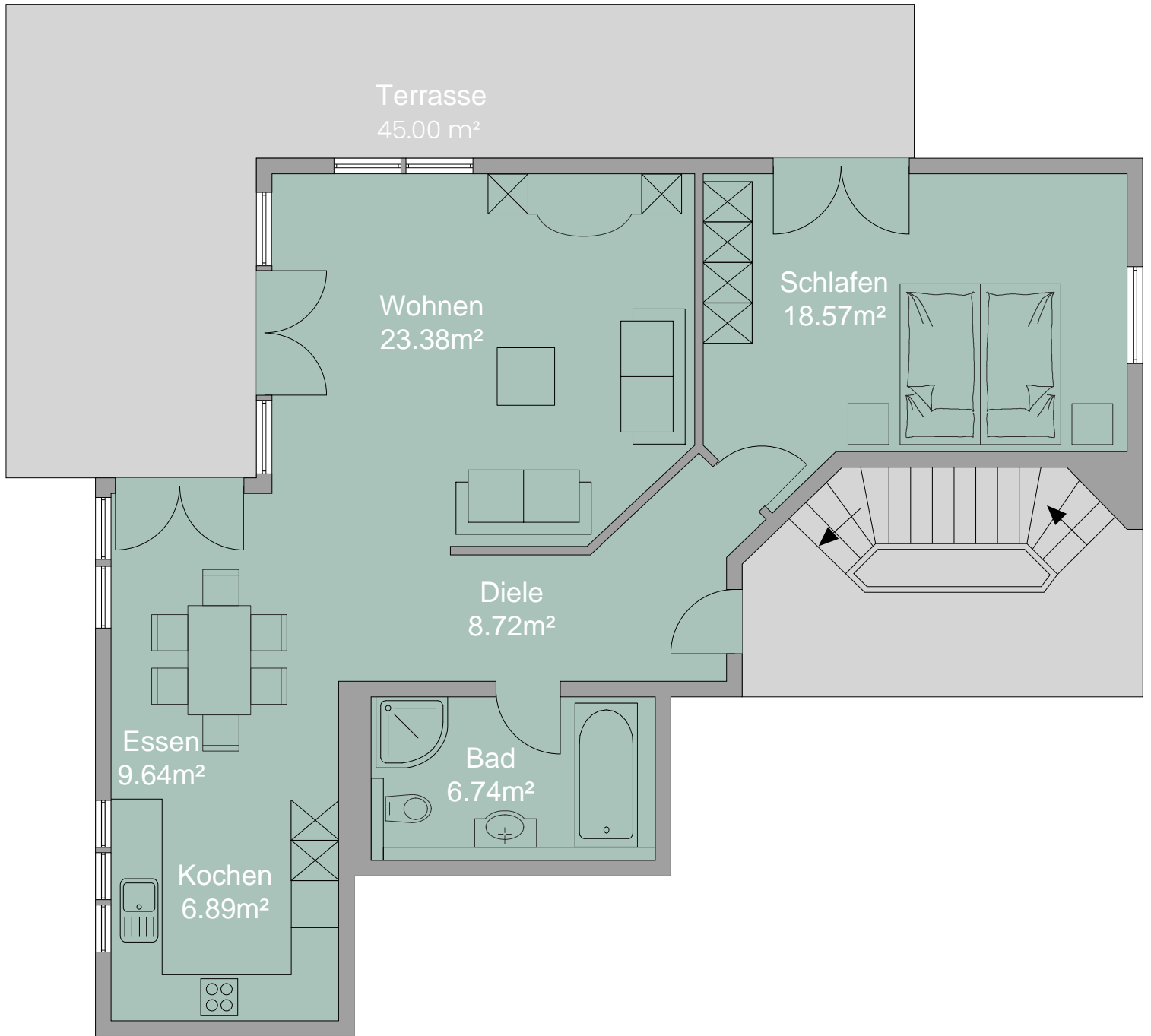
# WOHNUNG EG NORD







# GRUNDRISS EG NORD





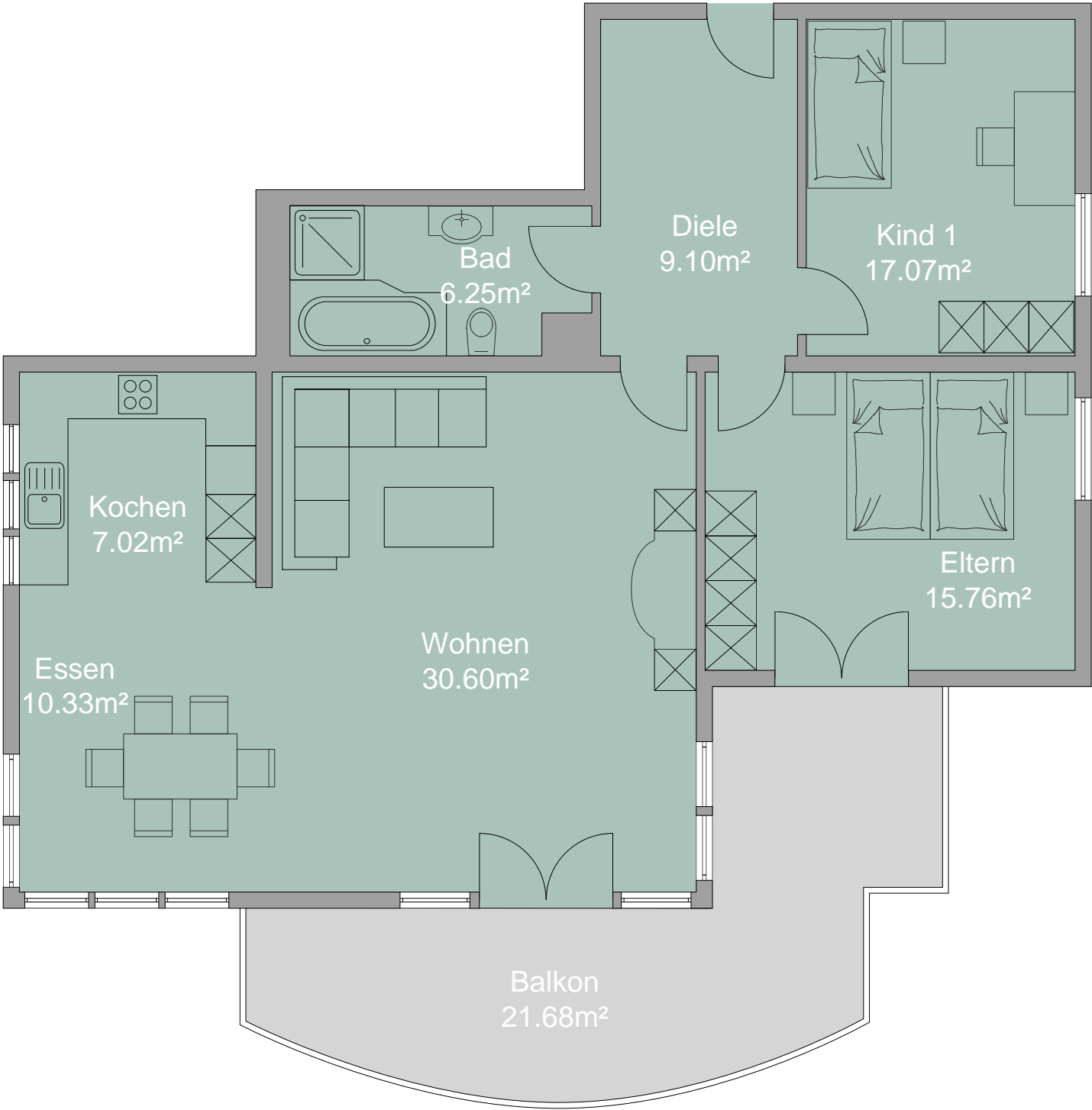








# GRUNDRISS EG SÜD



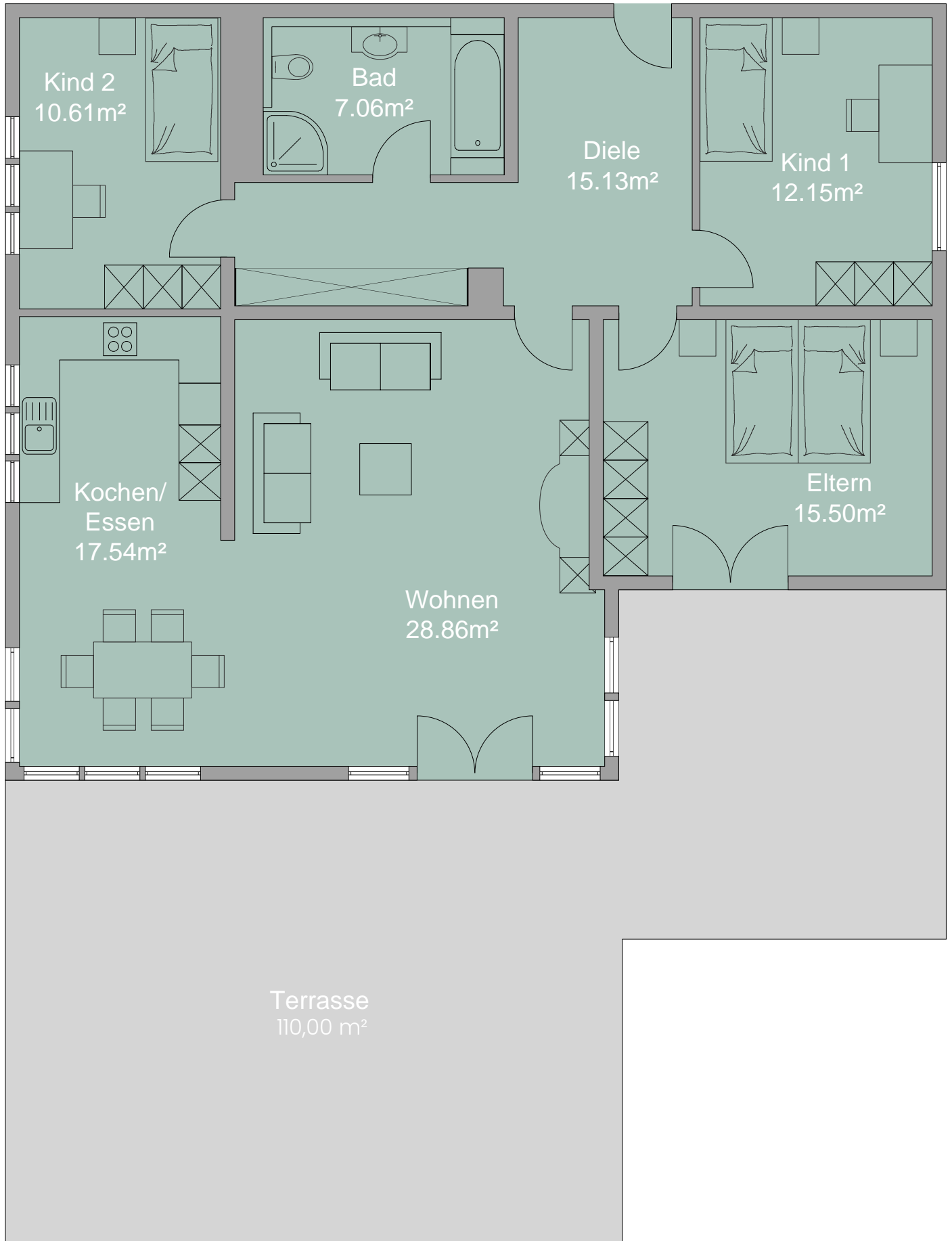








# GRUNDRISS UG

















# 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 Instandhaltungstaus 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.

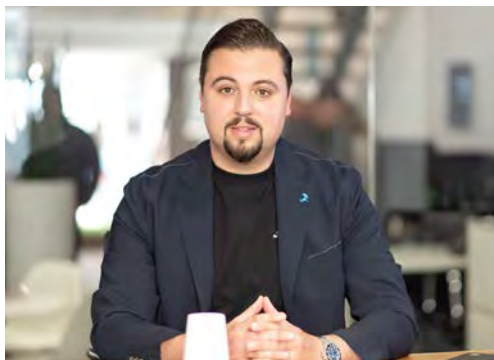


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



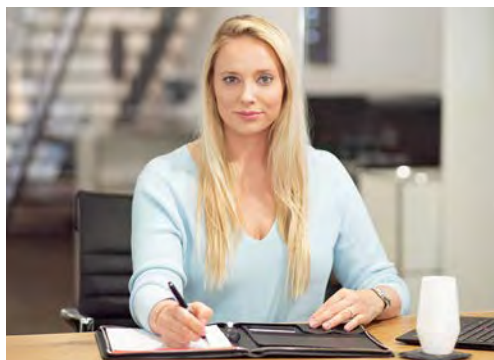
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



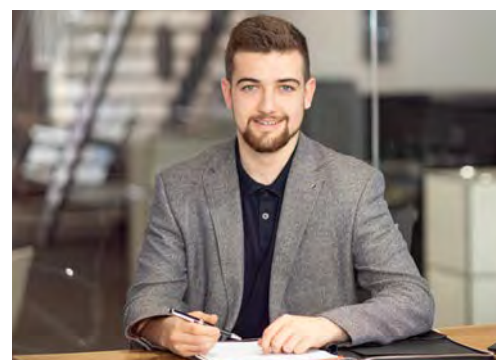
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENWIRT DIA



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



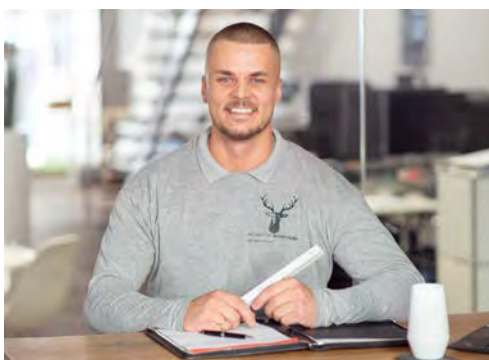
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



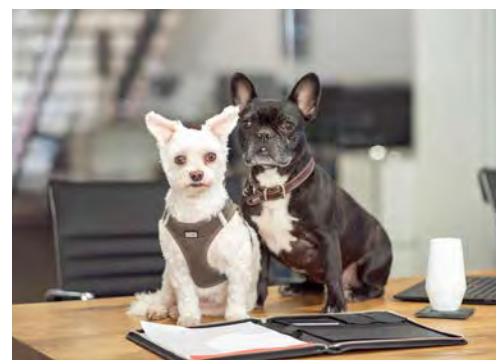
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 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

