

Zweifamilienhaus zu verkaufen



Traumhaftes Zweifamilienhaus direkt neben der Alb in Albbruck 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 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS

- ✓ Charmantes Zweifamilienhaus mit 2 großzügigen Parteien von je ca. 140 m²
 - ✓ Ansprechende Grundrissgestaltung der Einheiten mit großzügigen Räumlichkeiten
 - ✓ Hoher Freizeitwert durch ein traumhaftes Grundstück mit schön angelegten Terrassen- und Gartenflächen
 - ✓ Hervorragende Parkplatzsituation durch 1 große PKW - Garage, sowie 3 zusätzliche PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt
 - ✓ Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Eigennutzer mit lukrativer Vermietung der zweiten Einheit, als auch für Mehrgenerationen bestens geeignet
 - ✓ Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in gefragter Lage von Albrück; Bahnhof und Kindergarten in wenigen Gehminuten erreichbar
 - ✓ Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 40 - 60 min. erreichbar; optimal für Grenzgänger
-



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Zweifamilienhaus aus 1901 in massiver Bauweise; vollständig unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 1.043 m²** inkl. **Gartenanlage** mit schönen Freiflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 280 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** und 2 Wohnungen mit gesamt 9 Zimmern



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; ob als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar



Obergeschosswohnung: **ca. 140 m²**
Dachgeschosswohnung: **ca. 140 m²**
Nutzfläche: **ca. 120 m²**



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung**, ausgeführt mit **Fußbodenheizung** im OG und **Radiatoren** im DG; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral, Stückholzofen** im OG zur Unterstützung vorhanden;



Kaufpreis: 630.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Traumhaftes Zweifamilienhaus direkt neben der Alb in Albrück zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten und großzügigen Nutzflächen – inklusive Ausbaureserve im Dachgeschoss – bietet den neuen Eigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die optimal aufgeteilte Wohnfläche wird durch die weitläufigen Innen- und Außenbereiche zusätzlich aufgewertet.

Das liebevoll angelegte Gartengrundstück mit Obstbaumbestand überzeugt durch hohen Freizeitwert und ist von beiden Wohneinheiten gut zugänglich. Ein besonderes Highlight ist die natürliche Einbettung in einen Hügel, die das Grundstück vor Blicken schützt und für maximale Privatsphäre sorgt. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt derzeit über insgesamt 9 Zimmer, verteilt auf zwei Etagen. Optional kann ein weiteres, oberhalb des Hangs gelegenes Grundstück dazu erworben werden, das die Außenanlage ideal ergänzt.

Die Obergeschosswohnung ist über eine geschickt integrierte Außentreppe zugänglich und umfasst vier Zimmer. Sie wurde 1993 kernsaniert und seither sehr gepflegt. Das Wohnzimmer wird durch einen antiken Kaminofen akzentuiert, der in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme sorgt. Es ist offen mit der großzügigen Küche verbunden und bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Von dort aus gelangt man auf einen weitläufigen Balkon mit herrlichem Ausblick und hohem Freizeitwert. Drei weitere, abgeschlossene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Wohnung durch eine zentrale Diele, ein Bad sowie ein separates WC.

Die Dachgeschoseinheit ist über eine separate Stahltreppe an der Rückseite des Hauses erreichbar und bietet auf ca. 140 m² ebenfalls großzügige Raumverhältnisse. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, aber noch nicht modernisierten Zustand – mit Ausnahme des bereits sanierten Badezimmers. Über eine interne Treppe ist der Dachboden erreichbar, der noch erhebliches Ausbaupotenzial bietet und die Möglichkeit eröffnet, das Haus umfassend weiterzuentwickeln.

Technisch präsentiert sich das Gebäude in einem soliden und gepflegten Zustand. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2009, wird im Obergeschoss über eine Fußbodenheizung und im Dachgeschoss über Radiatoren betrieben. Zusätzliche Stückholzöfen sorgen für eine effiziente und umweltfreundliche Ergänzungsheizung. Die Fenster bestehen teils aus Holz, teils aus Kunststoff, sind doppelt verglast und wurden im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt, das Dach befindet sich in einem ordentlichen Zustand und wurde im Jahr 2018 auf der Westseite neu eingedeckt.



UNSER FAZIT

Zusätzlich wurde im Dachgeschoss eine neue Eingangstür eingebaut, was den separaten Zugang weiter aufwertet. Neben dem Wohngebäude stehen umfangreiche Nebenflächen zur Verfügung. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzliche Flächen, die aktuell als Lager- und Nutzräume dienen. Eine mittelfristige Umnutzung zu Wohnzwecken ist bei entsprechender Planung und Genehmigung denkbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Scheune, die wahlweise als zusätzlicher PKW-Stellplatz oder als praktischer Geräteschuppen zur Gartenbewirtschaftung genutzt werden kann.

Unser Fazit bei dieser Immobilie: Eine gute Gelegenheit in ruhiger Naturlage von Albrück Ihre Traumimmobilie zu erwerben. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als eigengenutzte Immobilie mit Refinanzierung der Wohneinheit im Gartengeschoss – die Nutzungsmöglichkeiten mit diesem traumhaften Grundstück sind nahezu grenzenlos.



LAGE BESCHREIBUNG

Albrück - Die Aufstrebende Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Albrück mit seinen knapp 7.400 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich zentral in Albrück. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Albrück ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Das geplante Krankenhaus, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albrück vor allem für Familien höchst attraktiv.

OBERGESCHOSSWOHNUNG









DACHGESCHOSSWOHNUNG









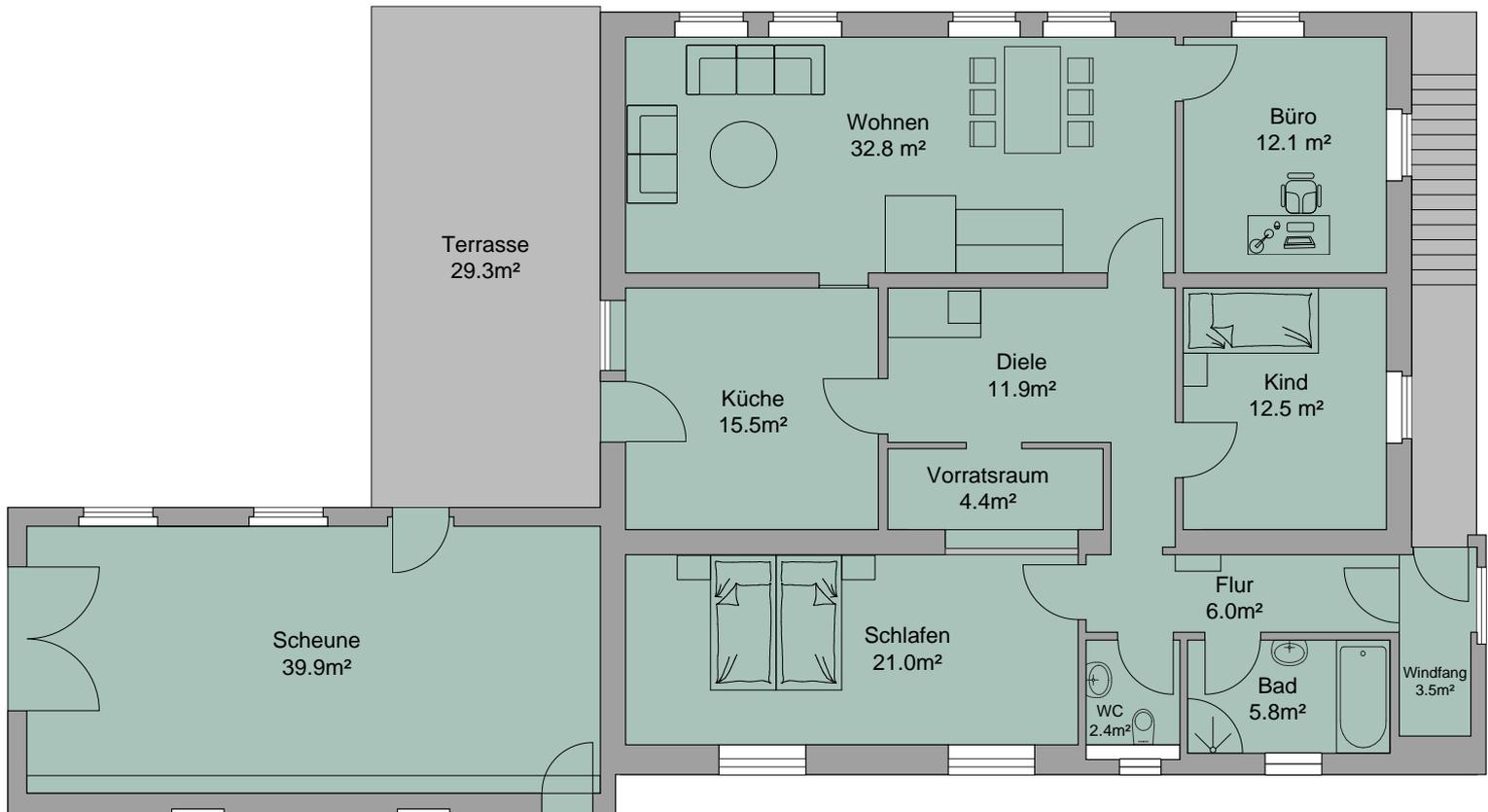




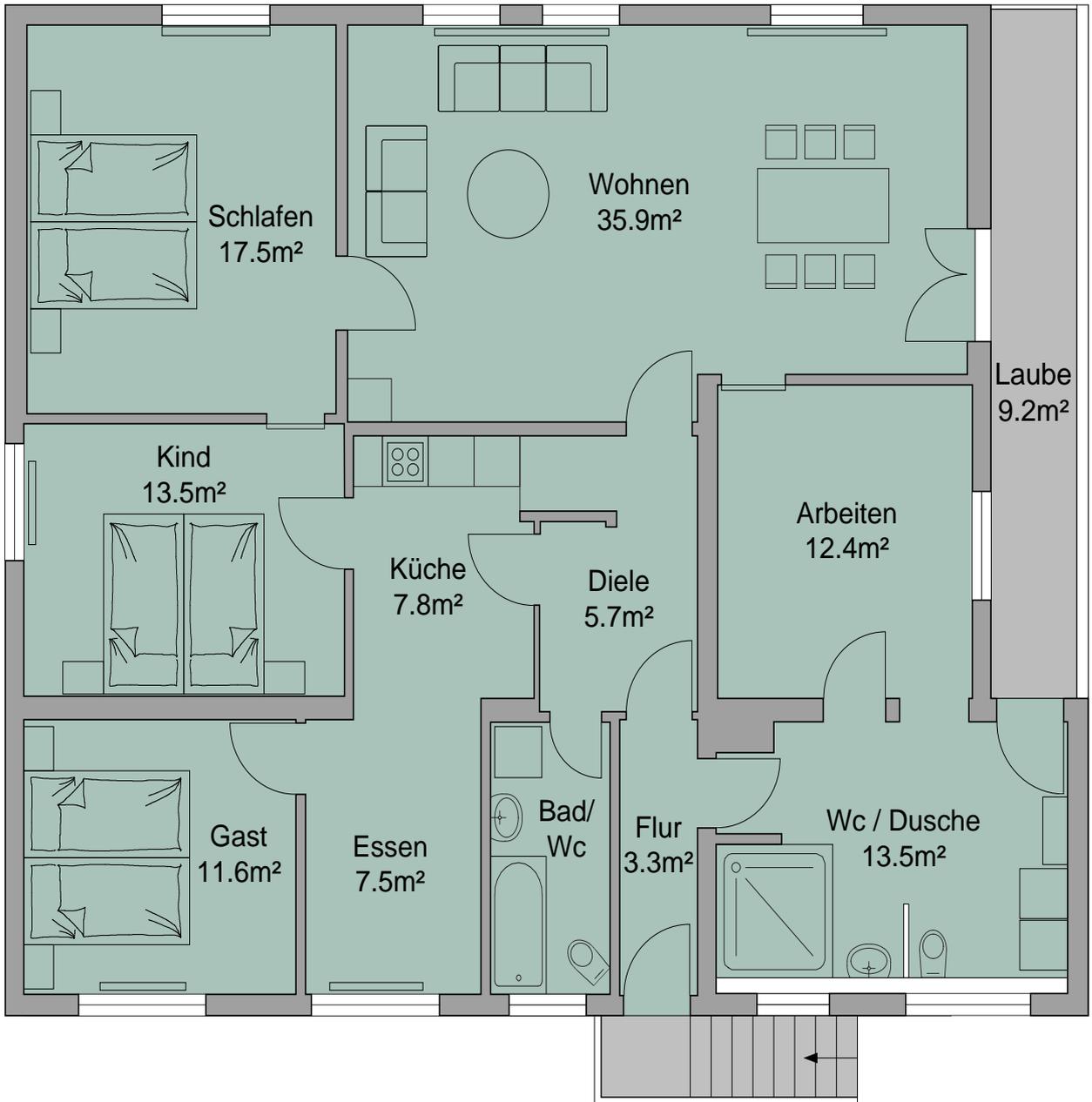
EG/KG



OG



DG



* Grundrisse 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.



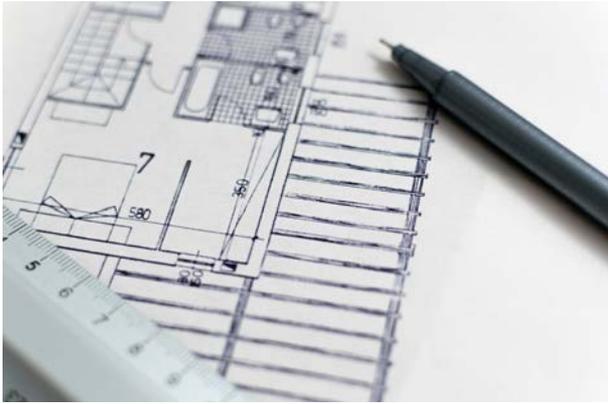
Facility Management Beratung

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.



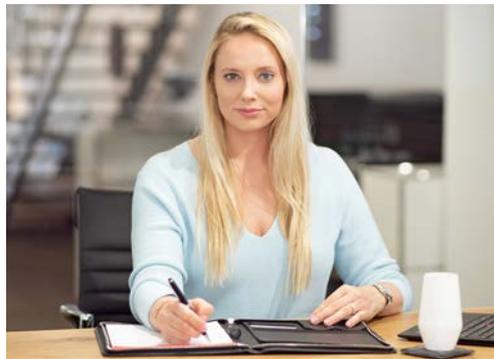
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



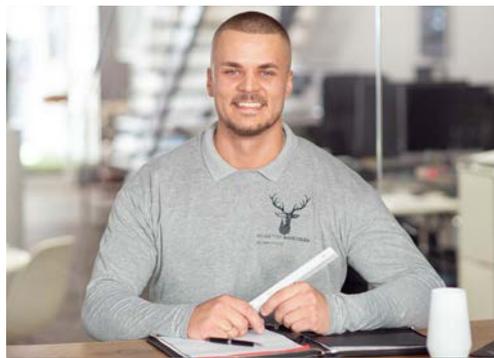
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



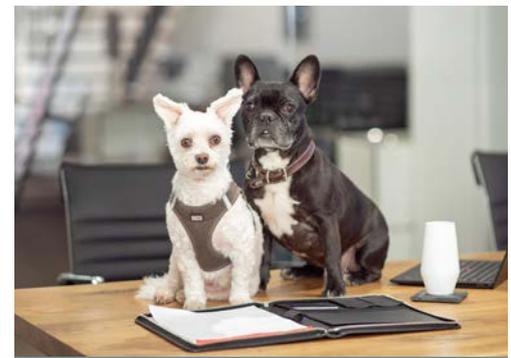
MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



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 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

