

# Zweifamilienhaus zu verkaufen



Zweifamilienhaus mit  
Bauland und Grünflächen in  
Jestetten 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 13
Grundrisse	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

-  Einladendes Zweifamilienhaus auf großzügigen Ebenen von insgesamt ca. 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Erweiterungsmöglichkeit im Dachgeschoss
-  Vorteilhaft gestalteter Grundriss mit hellen Fensterflächen, die für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen
-  Hoher Freizeitwert durch naturnahes Grundstück mit gepflegten Gartenflächen; zusätzliche angrenzende Flurstücke sowie ein Bauplatz sind optional erwerbar
-  Hervorragende Parkplatzsituation durch 2 PKW - Garagen, sowie zusätzliche PKW - Stellplätze direkt vor dem Objekt
-  Optional kann ein angrenzendes bebaubares Grundstück von 796 m<sup>2</sup> für 145.000 € sowie Flurstücke mit insgesamt ca. 2.291 m<sup>2</sup> für 15.000 € erworben werden.
-  Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in gefragter Lage von Jestetten; Bahnhof und Kindergarten in wenigen Gehminuten erreichbar
-  Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 30 Minuten erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

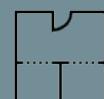
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Zweifamilienhaus** aus **1971** in Fertigbauweise; vollständig massiv unterkellert mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 725 m<sup>2</sup>** inkl. **Gartenanlage** mit schönen Freiflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 221 m<sup>2</sup>**; **Entwicklungspotenzial** mit **Ausbaureserve** im Dachgeschoss



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



Erdgeschosswohnung: **ca. 62 m<sup>2</sup>**  
Obergeschosswohnung: **ca. 98 m<sup>2</sup>**  
Dachgeschosswohnung: **ca. 60 m<sup>2</sup>**



Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung**, ausgeführt mit **Radiatoren**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**, **Stückholzofen** im OG, **Schwedenofen** im EG zur Unterstützung vorhanden; **Photovoltaikanlage** aus 2005; doppelt verglaste Fenster aus 2003



**Kaufpreis: 429.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Zweifamilienhaus mit Bauland und Grünflächen in Jestetten zu verkaufen

Das im Jahr 1971 errichtete Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Bauweise sowie ein großzügiges, gepflegtes Grundstück von ca. 725 m<sup>2</sup> in ruhiger und gefragter Lage von Jestetten. Mit einer Wohnfläche von ca. 221 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen und punktet zusätzlich mit einer ausgestatteten Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung oder als separate Wohneinheit eignet. Der idyllische Garten lädt zum Entspannen ein und bietet viel Raum für Kreativität.

Das gepflegte Gartengrundstück umgeben von Bäumen, bietet einen hohen Freizeitwert und ist von beiden Wohneinheiten aus gut zugänglich. Besonders hervorzuheben ist die natürliche Einbettung des Grundstücks, die für Sichtschutz sorgt und ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt aktuell über sechs Zimmer, verteilt auf zwei Etagen. Ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses bietet zusätzliches Potenzial zur Schaffung von weiterem Wohnraum. Optional besteht die Möglichkeit, angrenzende, oberhalb des Hangs gelegene Flurstücke sowie einen benachbarten Bauplatz zu erwerben, die die Außenanlage sinnvoll erweitern und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

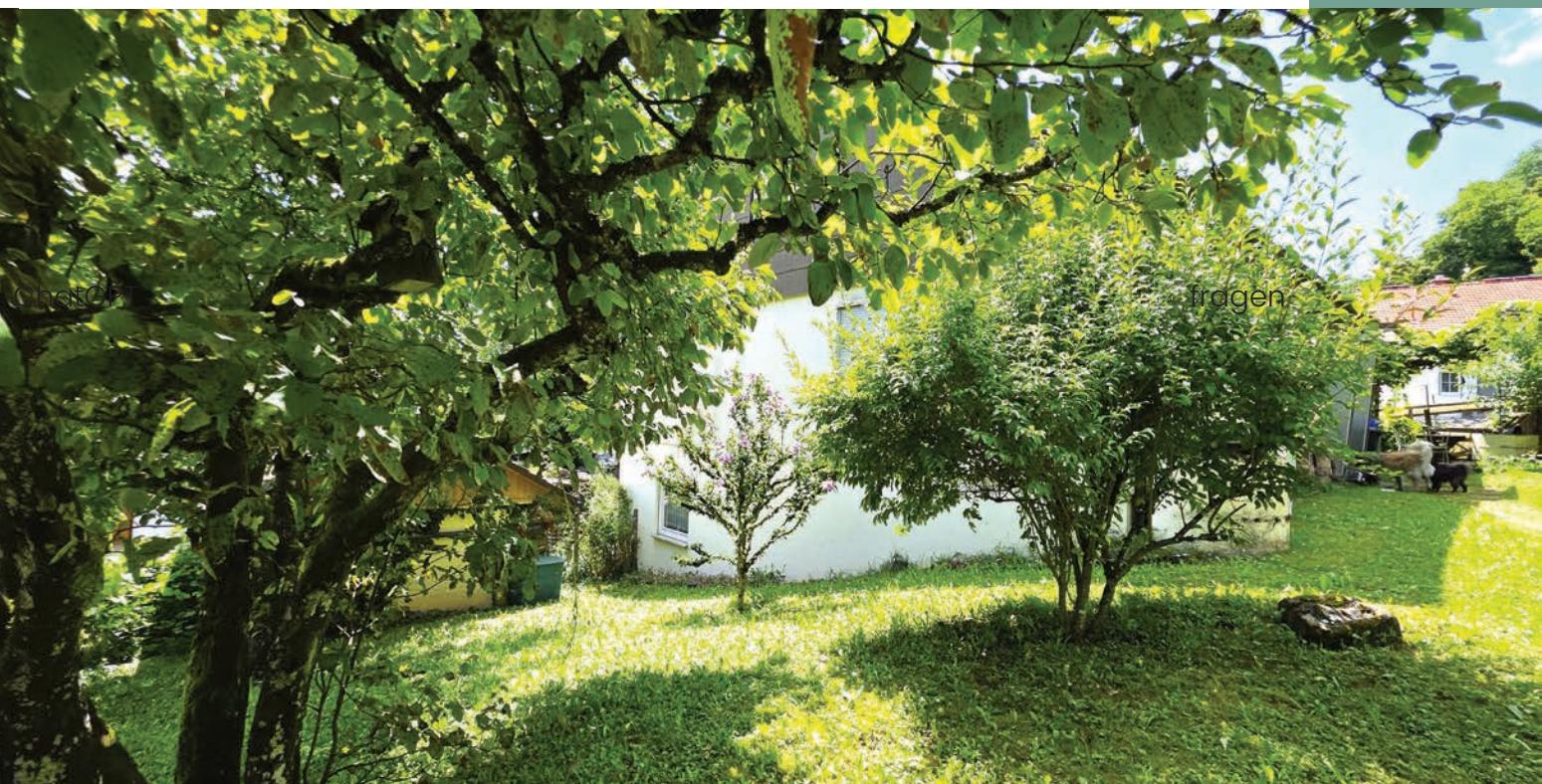
Der großzügige Hofbereich mit mehreren Außenstellplätzen und zwei Garagen bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge von Bewohnern und Besuchern. Die praktische, breit angelegte Einfahrt ermöglicht ein komfortables Ein- und Ausfahren – auch mit größeren Fahrzeugen – und sorgt zugleich für eine angenehme Erschließung des gesamten Grundstücks. Dank der durchdachten Anordnung ist zudem genügend Rangierfläche vorhanden, was den täglichen Ablauf sowie das Abstellen von PKW, Anhängern oder Wohnmobilen erheblich erleichtert.

Im Gebäude besteht ein gewisser Instandhaltungsstau, insbesondere bei Oberflächen wie Wänden, Decken und Bodenbelägen. Heizungsanlage sowie Elektrohaupt- und Unterverteilungen sind funktionsfähig, jedoch veraltet und sollten mittelfristig modernisiert werden. Ein Sanierungskonzept zur Einschätzung des Maßnahmenumfangs kann bei Bedarf vorgelegt und angepasst werden.

Die ruhige und naturnahe Lage schafft eine wohltuende Atmosphäre, während die zentrale Erreichbarkeit und die Nähe zur Schweizer Grenze eine hervorragende Anbindung gewährleisten – ideal auch für Berufspendler. Der Flughafen Zürich ist in rund 30 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar.



**Unser Fazit bei dieser Immobilie:** Diese naturnahe Immobilie in bevorzugter, ruhiger Lage von Jestetten bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit viel Entwicklungspotenzial verbinden möchten. Ob als klassisches Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit Vermietungsoption der Einliegerwohnung oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Anwesen besonders attraktiv. Das gepflegte Grundstück, der große Hofbereich mit Garagen und Stellplätzen sowie die Option zur Erweiterung durch angrenzende Flurstücke runden das Angebot ab. Trotz vorhandener Modernisierungsbedarfe überzeugt die Immobilie durch Substanz, Lage und Perspektive – eine ideale Chance für Käufer mit Weitblick, die ihr Wohnkonzept in naturnaher Umgebung verwirklichen möchten.



## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Jestetten – Die ideale Kombination aus naturnaher und grenznaher Lage

Jestetten liegt im südlichen Baden-Württemberg, direkt an der Schweizer Grenze im Landkreis Waldshut. Die Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe, ruhige Lage mit hohem Erholungswert und ist dennoch bestens an die umliegenden Städte angebunden. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Schweiz: Zürich, Winterthur und Schaffhausen sind schnell erreichbar – ideal für Berufspendler und Grenzgänger. Vor Ort bietet Jestetten eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung sowie Bahnanschluss. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und Wanderwegen – perfekt für Naturfreunde und Familien. Dank der landschaftlich reizvollen Lage am Hochrhein und der grenznahen Position ist Jestetten ein gefragter Wohnort mit hoher Lebensqualität und Perspektive.

# OBERGESCHOSSWOHNUNG









# ERDGESCHOSSWOHNUNG

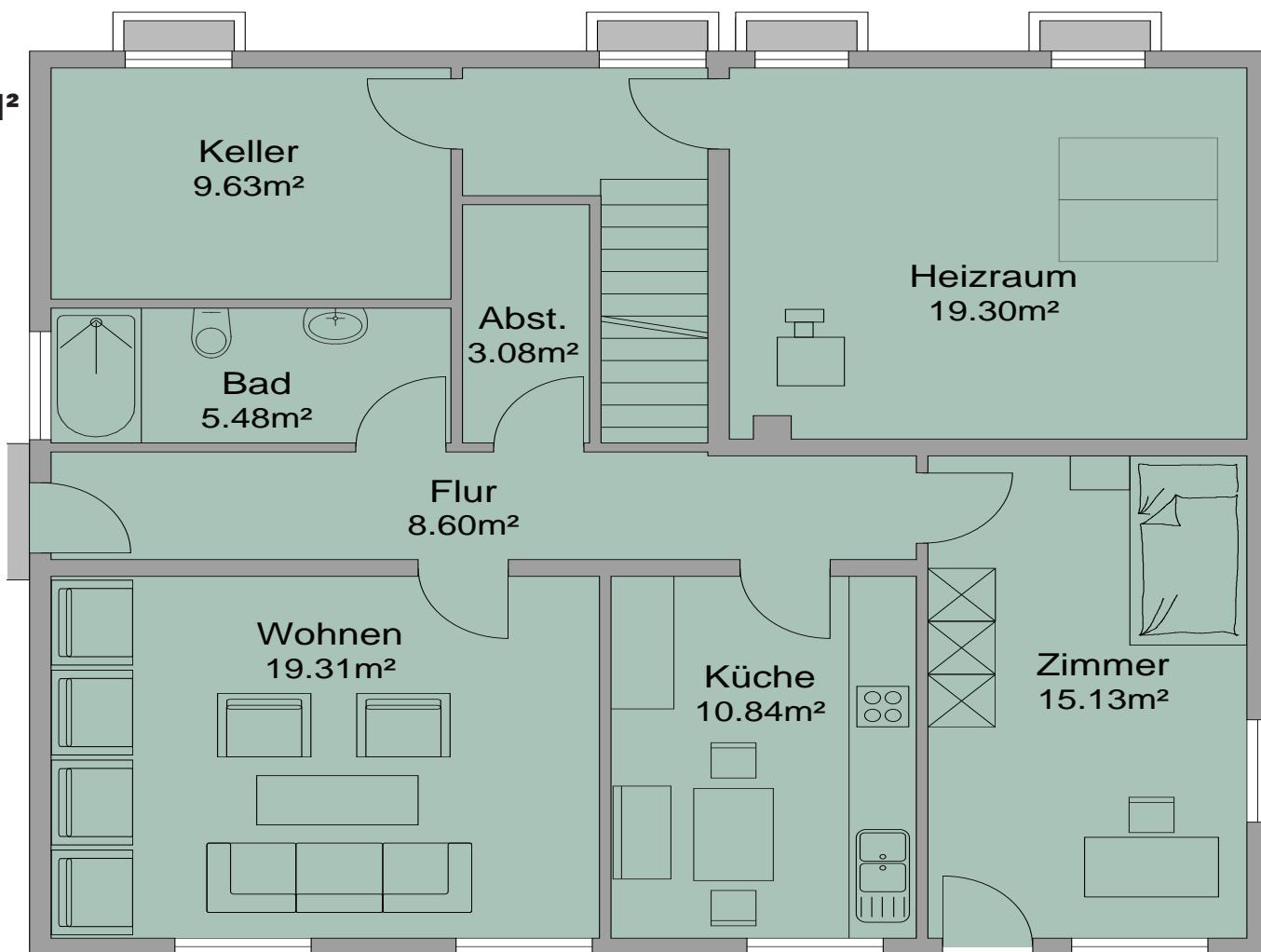




# GRUNDRIFFE

EG

CA. 91M<sup>2</sup>



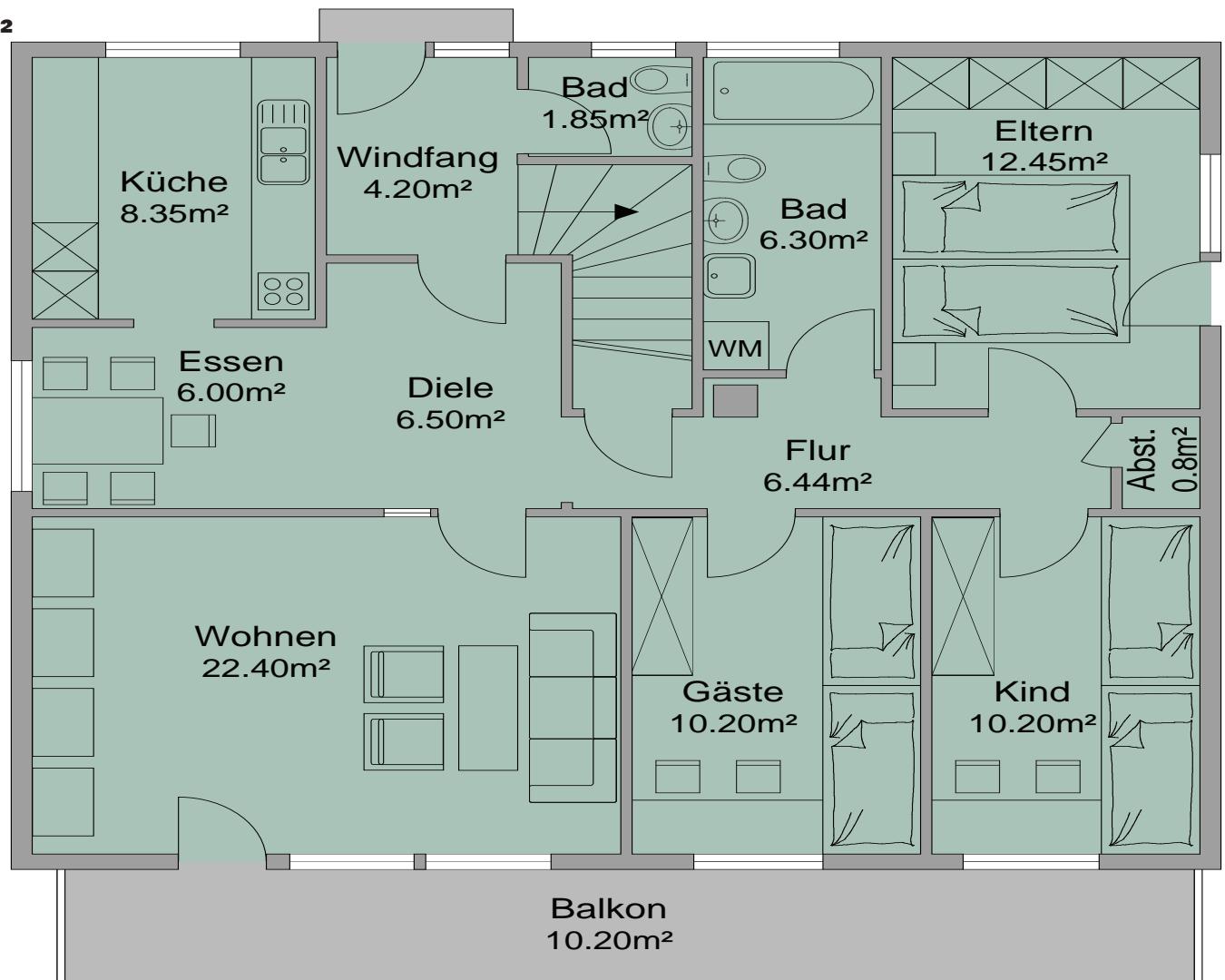
**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

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

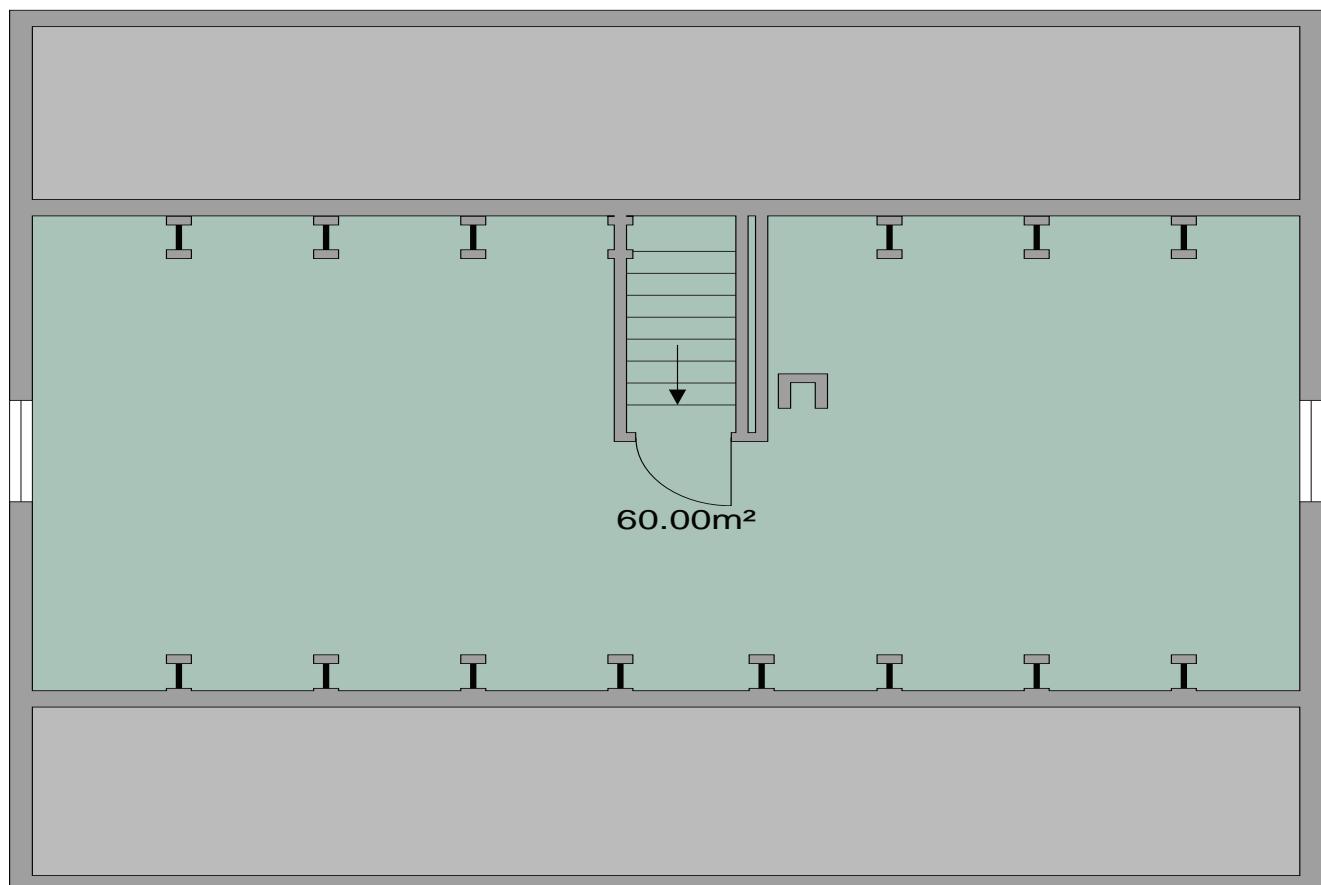
**OG**

**CA. 95M<sup>2</sup>**



**DG**

**CA. 60M<sup>2</sup>**



# WAS WIR IHNNEN 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**



## 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“).

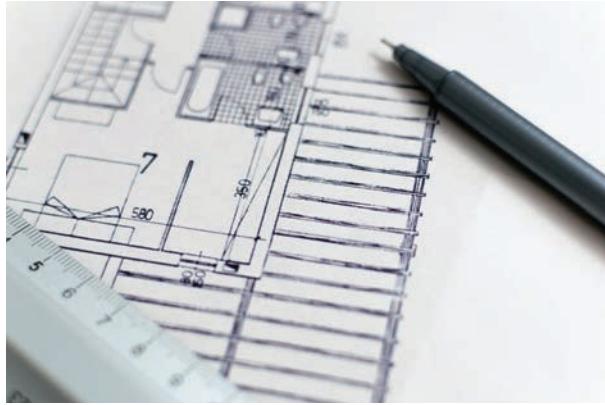
## Professionelle Immobilien Bewertung

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.



## 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 Diligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus 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 Machbarkeitssanalyse 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.



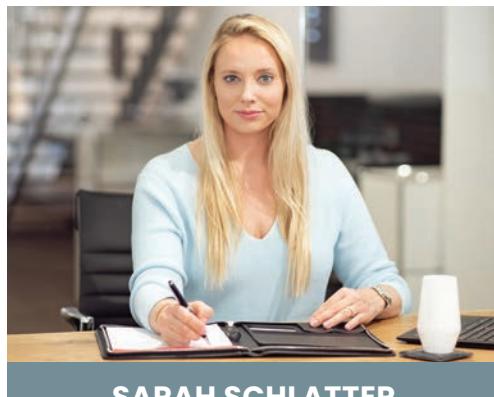
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



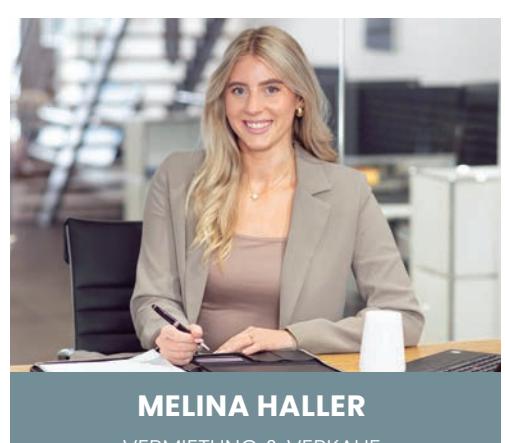
**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



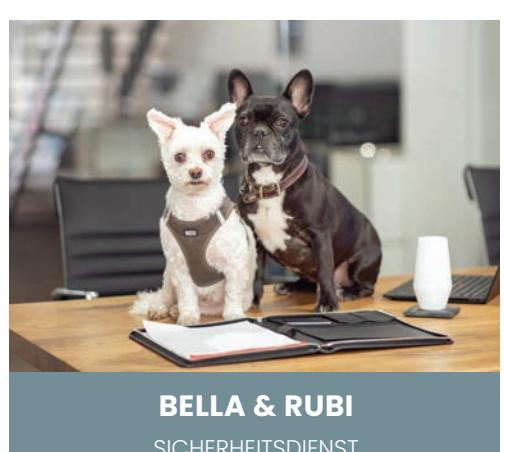
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & 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 Exposéeinsicht. 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 KONTAKTAUFAHME



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

