

3-Familienhaus zu verkaufen



Solides 3-Familienhaus
mit großem Grundstück in
Blumberg-Fützen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügiges 3-Familienhaus mit einem großen Grundstück und Hofplatz
- ✓ Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten; separater Eingang für das Gartengeschoss ist vorhanden
- ✓ Gute Parkmöglichkeiten durch Garage und Hofplatz direkt vor dem Objekt
- ✓ Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie
- ✓ Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges Dreifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet
- ✓ Ruhiges und familiäres Wohnumfeld in bevorzugter Lage von Fützen mit wunderbarem Weitblick
- ✓ Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar; optimal geeignet für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes 3-Familienhaus aus dem Jahr 1993 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 1.013 m²**



Insgesamt 3 Stockwerke mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 240 m²**;
EG ca. 87 m²; **DG ca. 75 m²**;
UG ca. 78 m²



Instandhaltungsstau im Bereich der Oberflächen und Wänden vorhanden; **2-fach verglaste Holzfenster** aus dem Baujahr; Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 1993** mit drei 2.000 Liter Tanks; **Kessel** wurde 2001 **erneuert**; Dach wurde **2015 komplett neu gedeckt**



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Garage** und einen großen **Hofplatz**



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**;
Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



Kaufpreis: 670.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmantes 3-Familienhaus mit großem Grundstück in Blumberg-Fützen zu verkaufen.

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Lage von Fützen. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1993, erstreckt sich über ein ca. 1.013 m² großes Grundstück und bietet insgesamt etwa 240 m² Wohnfläche, verteilt auf drei komplett voneinander getrennte Wohneinheiten. Die Einheiten sind über ein gemeinsames Treppenhaus verbunden und verfügen über eigene Zugänge.

Das Haus überzeugt durch seine solide Massivbauweise mit Gitterziegeln. Das Dach in Satteldach-Konstruktion wurde 2015 neu eingedeckt, inklusive der teilweisen Erneuerung der Querbalken. Die Innenisolierung des Dachs sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Fassade wurde teilweise modernisiert. Die Immobilie ist mit 2-fach verglasten Holzfenstern aus dem Baujahr ausgestattet, die altersbedingt leichte Abnutzungsspuren aufweisen.

Die Einbauküchen im Erdgeschoss und Gartengeschoss stammen aus dem Baujahr. Die Küche im Erdgeschoss ist hochwertig mit Massivholz und Granitarbeitsflächen ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Gegensatz dazu weist die Küche im Gartengeschoss einen Instandhaltungstau auf, der eine Renovierung erforderlich macht. Im Obergeschoss sind die notwendigen Anschlüsse für den Einbau einer Küche bereits vorhanden.

Das großzügig angelegte Grundstück, welches aktuell dicht bewachsen ist, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Garage und einem Hofplatz mit weiteren Stellmöglichkeiten ist ausreichend Platz für den Bau einer zusätzlichen Garage vorhanden. Der nach Süden ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen ein. Zwei Balkone im Erdgeschoss, ein Balkon im Obergeschoss und eine Terrasse im Untergeschoss bieten zusätzlichen Freiraum.

Die Innenräume des Hauses weisen Instandhaltungsbedarf auf, vor allem in Bezug auf die Wände und Oberflächen. Besonders die Korkböden im Unter- und Obergeschoss bedürfen einer Auffrischung. Das Objekt bietet jedoch insgesamt vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und großes Potenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung.



Zusätzlich verfügt das Objekt über einen Dachboden mit ausreichender Stehhöhe, der weiteren Stauraum bietet, sowie über eine Kellerfläche, die allen Wohneinheiten zur Verfügung steht.

Unser Fazit: Eine tolle Immobilie mit viel Potenzial. Ob als selbstgenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Anlageobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt geeignet für eine Vielzahl von Nutzern.

LAGE

BESCHREIBUNG

Fützen – das idyllische Dorf im Schwarzwald!

Inmitten der malerischen Landschaft des südlichen Schwarzwaldes liegt das Dorf Fützen, welches zur Stadt Blumberg gehört und eine besonders ruhige und familienfreundliche Umgebung bietet. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort vor allem für Grenzgänger attraktiv. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 60 Autominuten erreichbar, was Fützen auch für Berufspendler interessant macht. Die ländliche Lage bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Natur, die sich ideal für Familien, Wanderer und Sportbegeisterte eignet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften und sind in wenigen Minuten erreichbar.









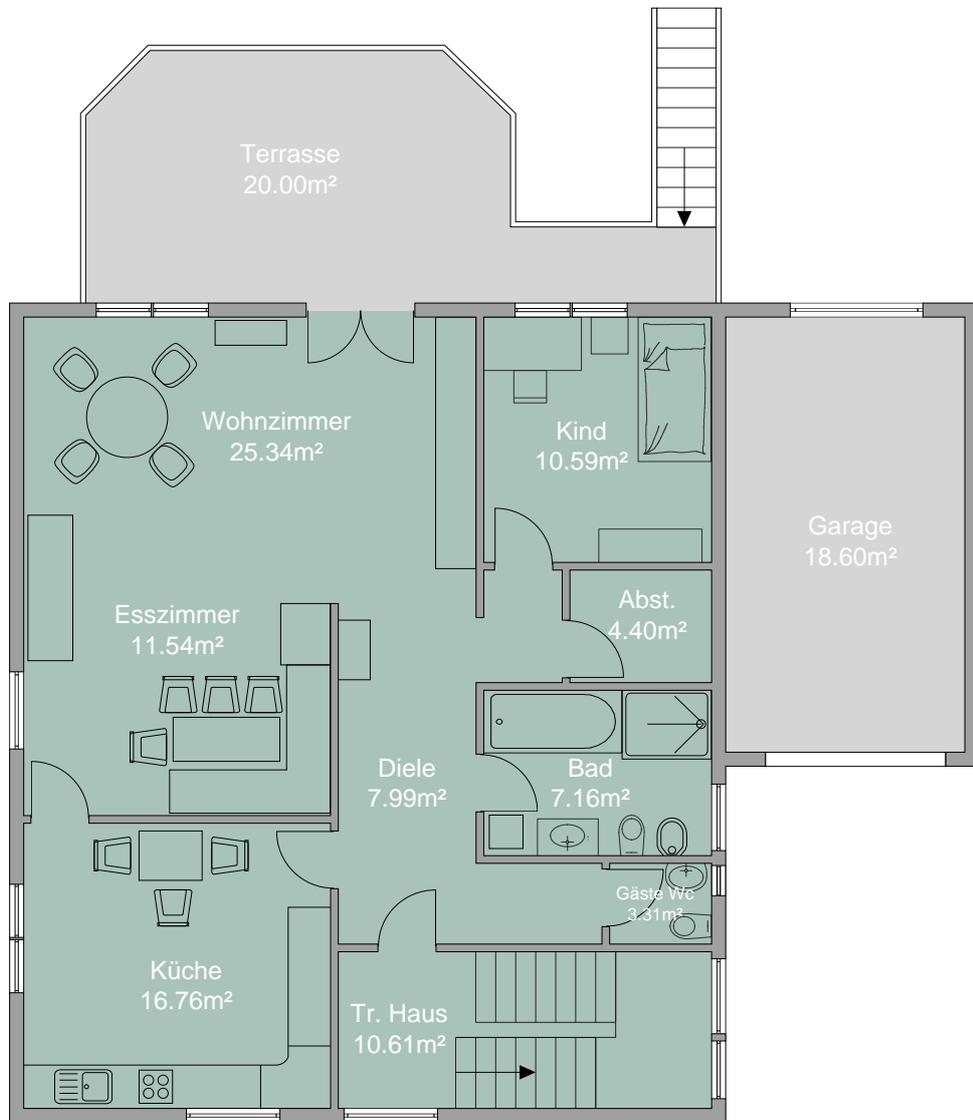




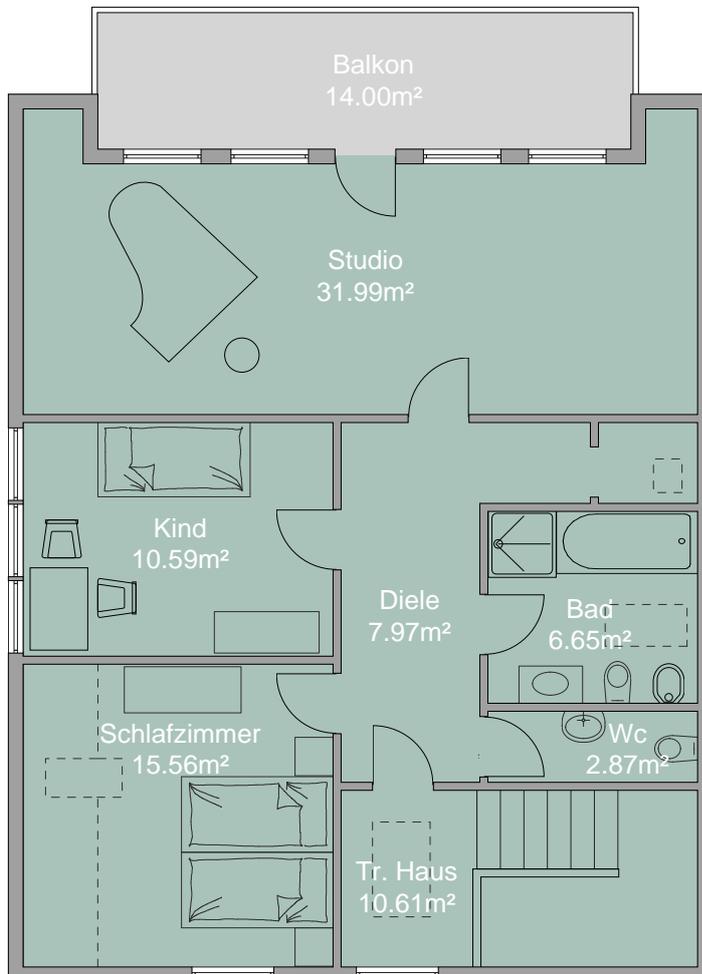


GRUNDRISSSE

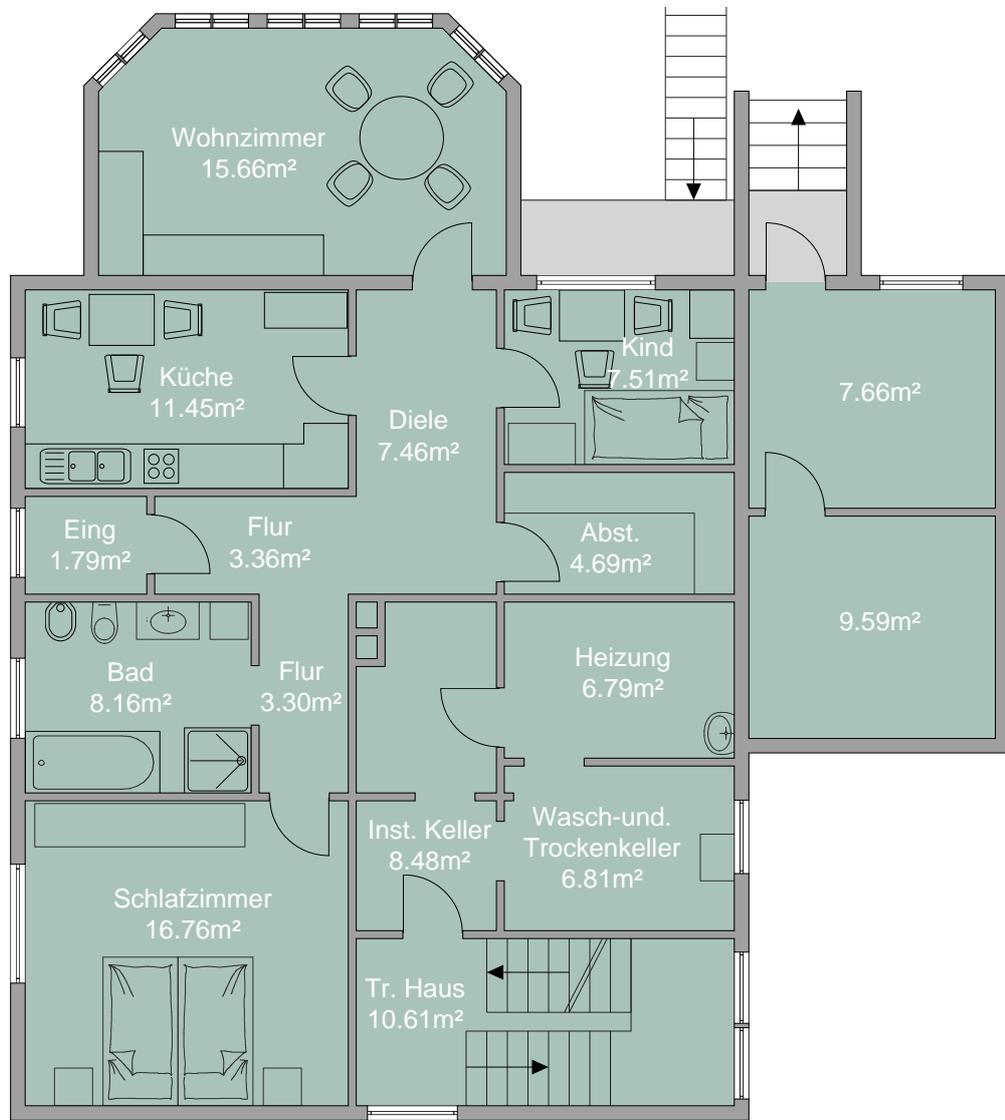
EG
ca. 87 m²



DG
ca. 75 m²



UG
ca. 78 m²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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**



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 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.



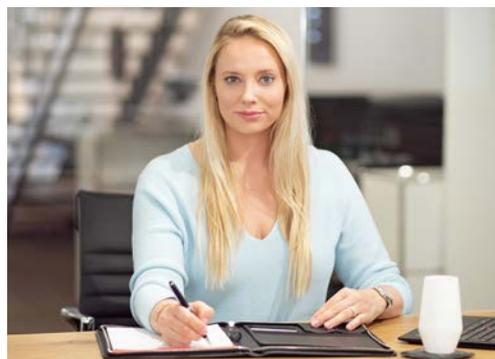
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



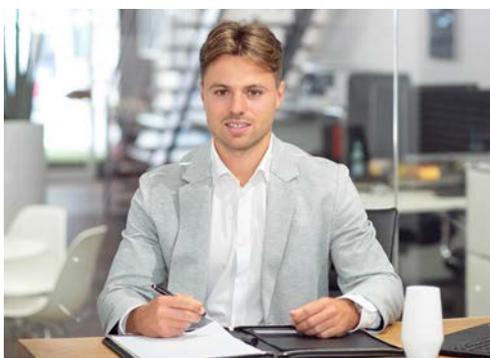
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



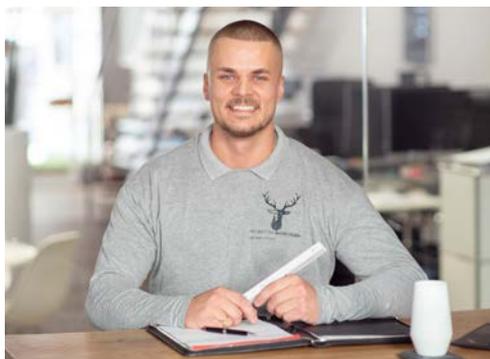
MELINA HALLTER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

"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

