

Zweifamilienhaus zu verkaufen



Elegantes Zweifamilienhaus  
mit einem einzigartigen  
Gartengrundstück und Bau-  
fenster in bester Lage  
von Berau 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

---

Objekt- und Lagebeschreibung 6 – 7

---

Bilder 8 – 23

---

Was wir Ihnen bieten 24 – 25

---

Über uns / AGB's 26 – 27



## HIGHLIGHTS



Stilvolles Traumhaus in bester Lage von Berau mit einem unvergleichlichem Gartengrundstück



Zusätzlich bietet das Objekt ein Baufenster direkt auf dem Grundstück



Das weitläufige Grundstück mit einer großzügigen Gartenanlage und zahlreichen Terrassenflächen bietet einen herausragenden Erholungs- und Freizeitwert



Eine großzügige PKW-Doppelgarage mit Hofplatz und eine weitere PKW-Garage und die zusätzlichen 5 Stellplätze bieten ausreichend Parkplatzangebot



In ruhiger, naturnaher Lage von Berau erwartet Sie eine idyllische Landschaft und eine wohltuende, erholsame Atmosphäre



Ideal für Selbstnutzer oder als Mehrgenerationenhaus durch gute Aufteilung der Privatflächen sowie Refinanzierung durch zwei separat nutzbare Wohneinheiten



Flughafen Zürich/Basel ist in ca. 60 Minuten erreichbar; Optimal für Erholungssuchende aus aller Welt



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes **Zweifamilienhaus** aus **1972** auf einem traumhaften **Grundstück** von **ca. 1.933 m<sup>2</sup>** verteilt auf zwei Flurstücke; **Baufenster** mit **ca. 600 m<sup>2</sup>** vorhanden



**Gesamtwohnfläche** von **ca. 320 m<sup>2</sup>** verteilt auf **zwei Einheiten** über **2 Stockwerke**; **EG** mit **ca. 170 m<sup>2</sup>** und **OG** mit **ca. 150 m<sup>2</sup>**; beide Einheiten sind bereits vollständig voneinander getrennt



**Unbegrenzter Freizeitwert** dank einer **weitläufigen, parkähnlichen Gartenanlage** und einer **großzügigen Terrasse**; das Objekt wurde **zwischen 2010-2020** immer wieder **renoviert** und **saniert**; Baufenster muss noch erschlossen und grundbuchlich getrennt werden; optional kann das Objekt **teilmöbliert** erworben werden



**Gute Parkplatzsituation** dank einer **PKW-Doppelgarage** und einer **PKW-Garage**; zusätzlich sind weitere **5 Stellplätze** vorhanden welche das Parkangebot abrunden



**Nachtspeicheröfen** aus **ca. 2010** mit **Heizkörpern** in den Wohnräumen, **ergänzt** durch **je einen Kaminofen** in den Wohnbereichen; **EG** hat 2-fach verglaste **Holz-Aluminiumfenster** aus 2010, **OG** hat 2-fach verglaste **Merandi-Holzfenster** aus 1972; hochwertige Einbauküche aus 2010 im EG; **Fassade** und **Dach** wurden teilweise in **2016 gedämmt**; **Dach** wurde **2016 erneuert**



**Kaufpreis: 599.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Elegantes Zweifamilienhaus mit einem einzigartigen Gartengrundstück und Baufenster in bester Lage von Berau zu verkaufen.**

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger und naturnaher Aussichtslage verbindet stilvolle Wohnqualität mit durchdachter Architektur und einem außergewöhnlich großen Grundstück samt zusätzlichem Baufenster. Auf einem weitläufigen Grundstück mit insgesamt ca. 1.933 m<sup>2</sup> Fläche erstreckt sich eine parkähnliche Gartenanlage mit liebevoll angelegten Außenbereichen, mehreren Sitzplätzen und Terrassenflächen, die sowohl Ruhe als auch Privatsphäre bieten. Die Immobilie vereint auf harmonische Weise modernen Wohnkomfort mit einem Ambiente zum Wohlfühlen – eingebettet in eine idyllische Umgebung mit viel Potenzial.

Die Immobilie besteht aus zwei vollständig abgetrennten Wohneinheiten mit insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in eine großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss mit ca. 170 m<sup>2</sup> und eine zweite Einheit im Dachgeschoss mit ca. 150 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten sind individuell nutzbar und bieten somit vielfältige Einsatzmöglichkeiten – von der klassischen Mehrgenerationennutzung über die Kombination von Eigennutzung und Vermietung bis hin zur kompletten Kapitalanlage. Besonders hervorzuheben ist die Option, das Objekt teilmöbliert zu übernehmen. Die vorhandene Möblierung ist nicht nur hochwertig und geschmackvoll, sondern auch in einem sehr gepflegten Zustand – eine perfekte Ergänzung für Käufer, die ein bezugsfertiges Objekt suchen.

Das Haus wurde 1972 in massiver Bauweise errichtet und über die vergangenen Jahrzehnte regelmäßig modernisiert. Die größten Maßnahmen erfolgten zwischen 2010 und 2020. Dazu zählen u. a. die Nachtspeicheröfen aus dem Jahr 2010, neue Fußböden, eine moderne Einbauküche im Erdgeschoss sowie die Dämmung von Dach und Fassade im Jahr 2016. Die Fenster im Erdgeschoss sind als 2-fach verglaste Holz-Aluminium-Verbundelemente aus 2010 ausgeführt, während im Dachgeschoss die originalen Meranti-Holzfenster aus dem Baujahr – in sehr gutem Zustand – erhalten geblieben sind. Die Heizversorgung erfolgt über separate Nachtspeicheröfen, ergänzt durch Kaminöfen für eine besonders behagliche Atmosphäre in den Wohnbereichen. Zu- und Abwasserleitungen sowie die Elektroinstallationen befinden sich insgesamt in einem guten Zustand, wobei lediglich einzelne FI-Schalter im Erdgeschoss nachgerüstet werden sollten.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieses Angebots ist das zusätzliche, noch unbebaute Baufenster mit ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche auf dem Grundstück. Dieses eröffnet Raum für künftige Entwicklung – sei es durch den Bau eines weiteren Hauses, ein separates Büro oder Atelier, ein Gartenhaus oder eine weitere Wohneinheit. Ein solches Potenzial ist in dieser Form äußerst selten zu finden und verleiht der Immobilie nicht nur zusätzliche Flexibilität, sondern auch eine attraktive Wertsteigerungsperspektive.



Die Außenanlagen sind nicht nur großzügig, sondern auch funktional gestaltet. Das komplett eingezäunte Grundstück beherbergt eine große Doppelgarage sowie eine weitere separate Garage und bietet darüber hinaus fünf zusätzliche Stellplätze – ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen, Besucher oder eine gemischte Wohnnutzung. Ein modernes Gartenhaus mit kompletter Ausstattung (inkl. Stromanschluss und Möblierung) rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Raum für Freizeit, Hobby oder Gäste.

**Unser Fazit:** Insgesamt handelt es sich bei diesem Objekt um ein gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause mit großzügigem Raumangebot in herrlich ruhiger Lage. Die Kombination aus zwei separaten Wohneinheiten, einem weitläufigen Grundstück und liebevoll angelegten Außenbereichen macht es ideal für Familien mit Platzbedarf oder für mehrere Generationen unter einem Dach – ein Ort mit viel Charme und großem Wohlfühlfaktor.



## LAGE

# BESCHREIBUNG

### **Berau – Ländlich geprägter Ortsteil mit hohem Naherholungswert**

Berau ist ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Landkreis Waldshut und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Südschwarzwalds. Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und macht Berau zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind im nahegelegenen Birkendorf sowie in anderen umliegenden Ortschaften gut erreichbar. Der Ort ist über die Landstraße sowie durch Busverbindungen gut angebunden. Die Städte Basel und Zürich sind jeweils in ca. 60 Autominuten erreichbar, Freiburg liegt rund 70 Minuten entfernt.







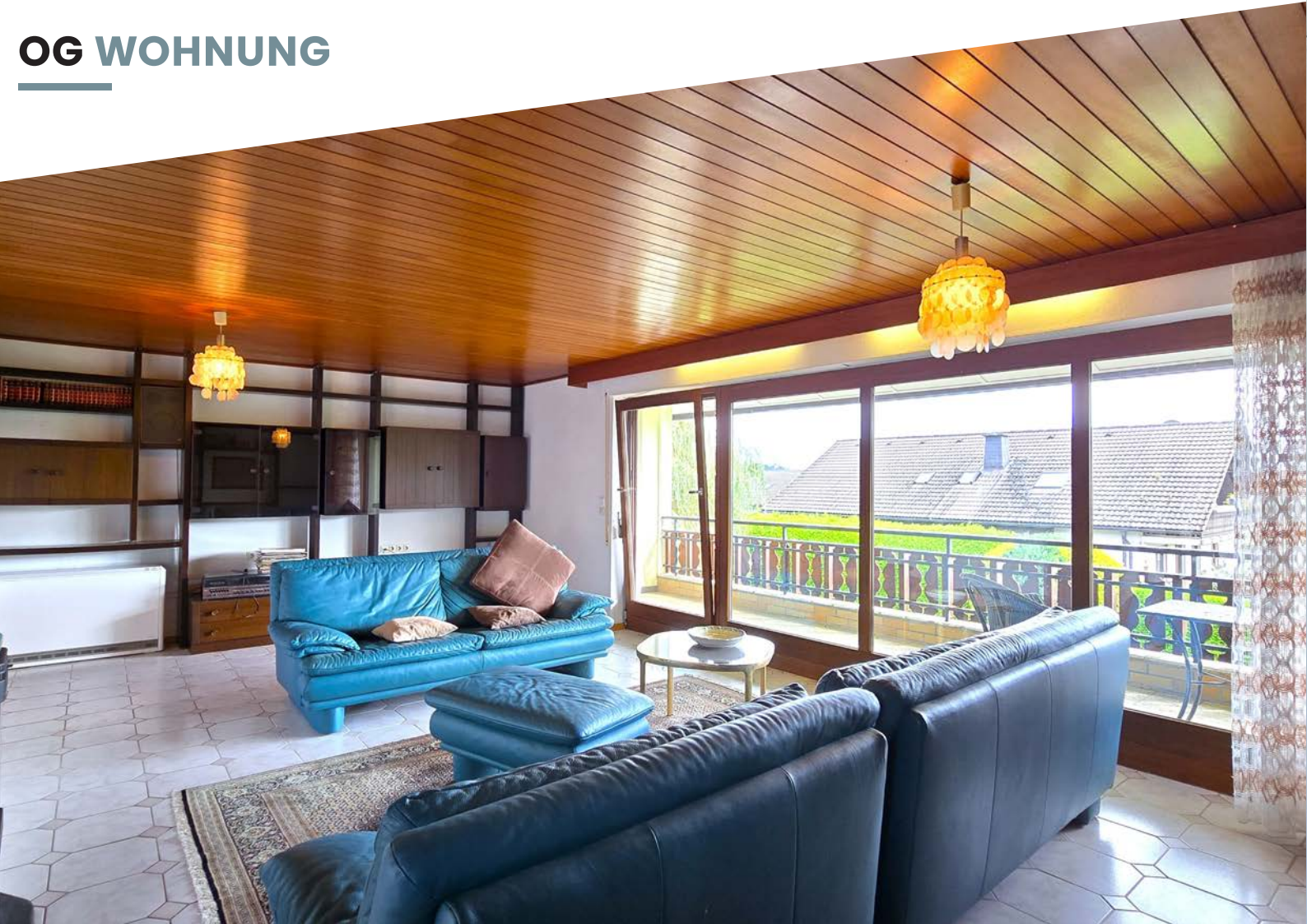


















## HAUS & GRUNDSTÜCK











# 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.

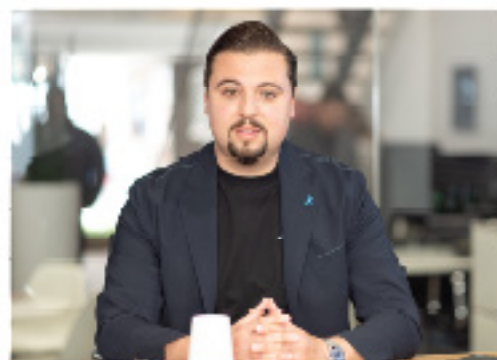


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

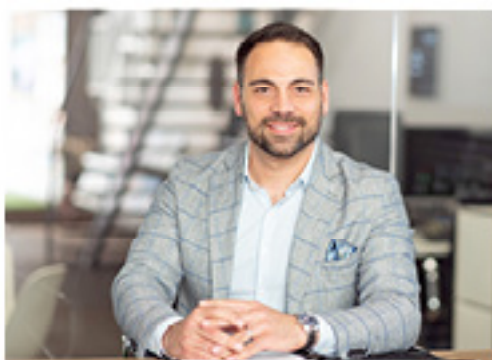
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**  
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**  
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**  
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**SARAH SCHLATTER**  
INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**  
IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**  
IMMOBILIENMAKLER



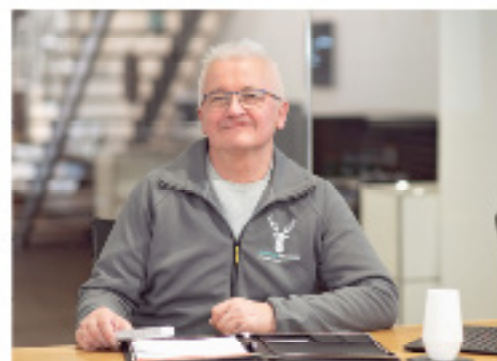
**MELANIE WIDMER**  
VERWALTUNG & VERTRIEB



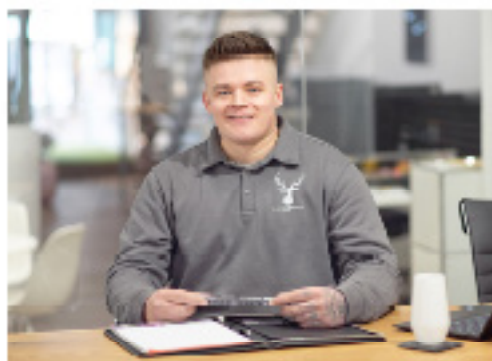
**NICLAS FURGER**  
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



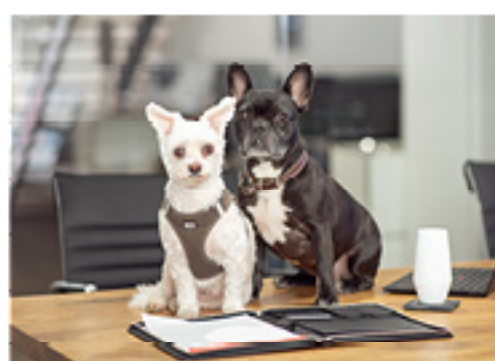
**MELINA HALLER**  
VERMIETUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH KACZMARCZYK**  
LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**  
SICHERHEITSDIENST

# 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

