

Reihenmittelhaus zu verkaufen



Sehr gepflegtes  
Reihenhaus in familiärer  
Wohnlage von Dettighofen  
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

Lagebeschreibung

---

7

Grundriss

---

8

Bilder

---

9 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGBs

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Sehr gepflegtes Reihemittelhaus aus dem Jahr 1997 in familienfreundlicher Lage von Dettighofen



Eine offene und großzügige Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 3 Ebenen



Wohnfläche verteilt auf 4,5 Zimmer zzgl. großzügigen Nutzflächen im Kellergeschoss



Die Sauna im Gartengeschoss bietet luxuriösen Komfort



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 1 PKW-Carportstellplatz sowie weitere Stellplätze auf dem Hofplatz für Besucher



Ideal für Familien zur Eigennutzung; sehr freundliche Wohnanlage mit vielen Familien



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 30 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Reihenmittelhaus mit **Holzständerbauweise** in den Obergeschossen aus dem Jahr **1997**



Gesamtwohnfläche von **ca. 155 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung; **Gartengeschoss vollständig als Wohnfläche** nutzbar mit **Sauna**



Wärmeversorgung erfolgt über eine **gemeinschaftliche Öl-Zentralheizung** ausgeführt als **Fußbodenheizung** auf den Wohnflächen; Hochwertiger **Stückholzofen** zur Unterstützung im Wohnzimmer



**1 PKW-Carportstellplatz** sowie großzügiger Hofplatz mit ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher



Ideal geeignet für **Eigennutzer als Haupt- oder Zweiwohnsitz** sowie interessant für **Kapitalanleger** zur Vermietung



**Kaufpreis: 335.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Sehr ansprechendes Reihenmittelhaus in familiärer Lage von Dettighofen zu verkaufen.**

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer schönen und familienfreundlichen Umgebung von Dettighofen. Zentral gelegen bietet die Immobilie kurze Fußwege Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die vollunterkellerte Immobilie wurde im Jahr 1997 in Massivbauweise (Gartengeschoss) kombiniert mit Holzständerbauweise (EG - DG) errichtet.

Direkt beim Betreten des Objekts empfängt Sie die Diele, die mit einem Gäste-WC ausgestattet ist. Daraufhin öffnet sich das sehr großzügige Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Wohnküche. Die Küche im modernen Landhausstil bietet viel Platz und wurde mit hochwertigen Geräten versehen. Das geräumige Wohnzimmer, welches in dieser Immobilie sicherlich der zentrale Ort der Familie bildet verfügt über einen exklusiven Stückholzofen. Besonders hervorzuheben ist hierbei die sehr gute Wärmespeicherung sowie Backofen-Funktion. Zudem schließt an das Wohnzimmer ein Süd-Balkon mit Blick in den Garten an.

Die zweite Wohnebene dieses wunderbaren Hauses besteht aus 2 Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Die Aufteilung sowie Nutzung der einzelnen Räume obliegt natürlich dem neuen Eigentümer. Ob als Kinderzimmer, Büro oder begehrter Kleiderschrank - die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Die großen Dachgauben dieser Räume sorgen trotz Dachschrägen für eine ausreichende Deckenhöhe und bieten zusätzlich ausreichend Lichteinfall mit wunderbarem Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne versehen und rundet diese Wohnebene ideal ab.

Das Gartengeschoss der Immobilie entpuppt sich als weitere Besonderheit dieser Immobilie. Hier eröffnen sich 3 weitere Räumlichkeiten die ideal zur Ergänzung der Wohn- und Schlafräume dienen. Zudem befindet sich hier eine schöne Saunaanlage mit Zugang zur ca. 18 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche.

Technisch ist das Objekt in einem gepflegten Zustand. Die Bodenbeläge sind im Garten- sowie Erdgeschoss als Fliesen und im Obergeschoss als Teppichböden ausgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine gemeinschaftlich, zentral angeordnete Ölheizung, welche in der gesamten Immobilie als Fußbodenheizung verlegt ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt unabhängig der weiteren Häuser, eigenständig im Gartengeschoss. Ein Stückholzofen im Wohnzimmer mit Wärmespeicherung rundet die Gebäudetechnik dieser Immobilie perfekt ab. Die Fenster der Immobilie sind hauptsächlich 2-fach verglaste Holzfenster.

**Unser Fazit zu dieser Immobilie:** Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, ein sehr ansprechendes Reihenmittelhaus in begehrter Wohnlage von Dettighofen zu erwerben.

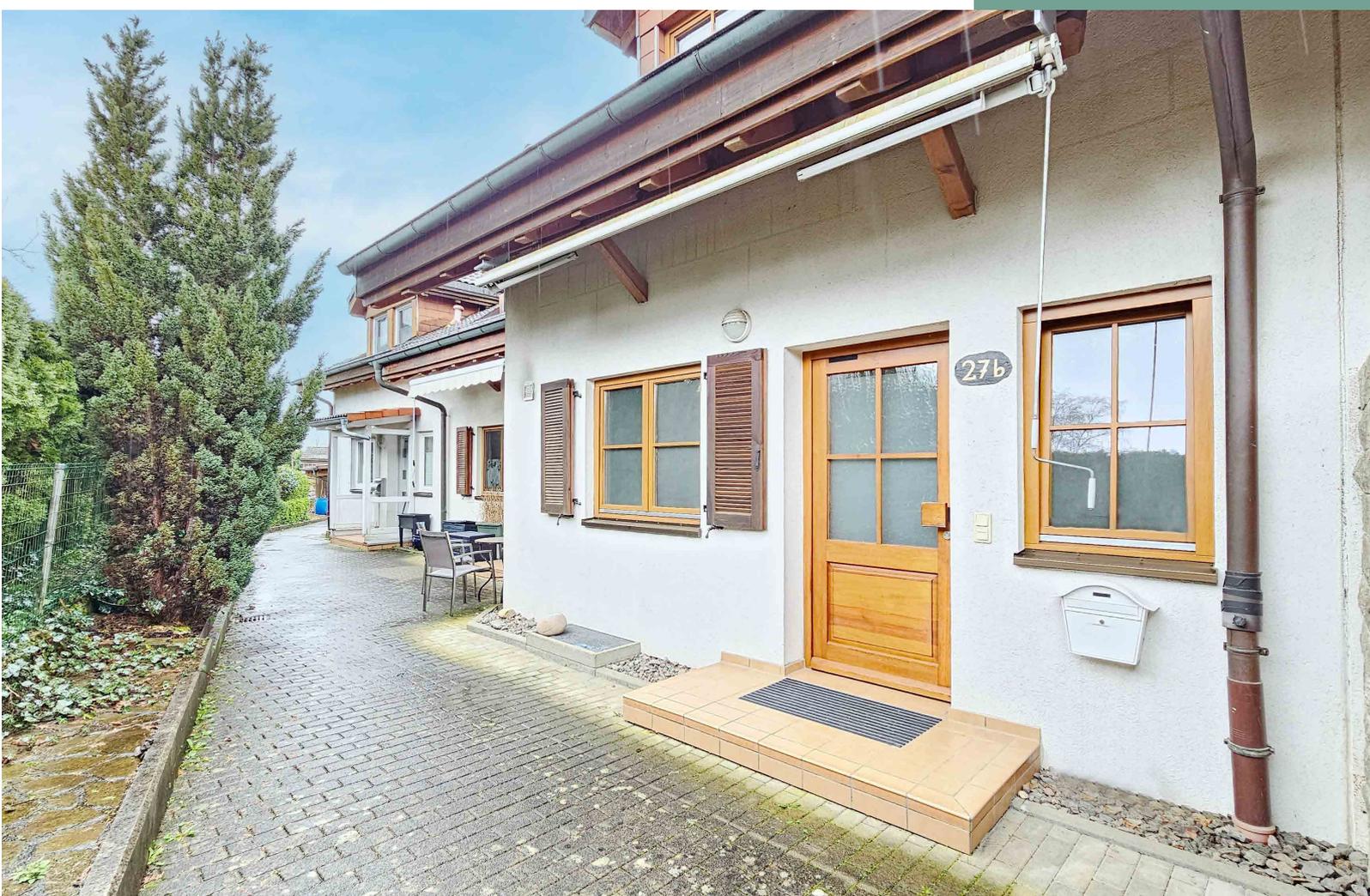


# LAGE

## BESCHREIBUNG

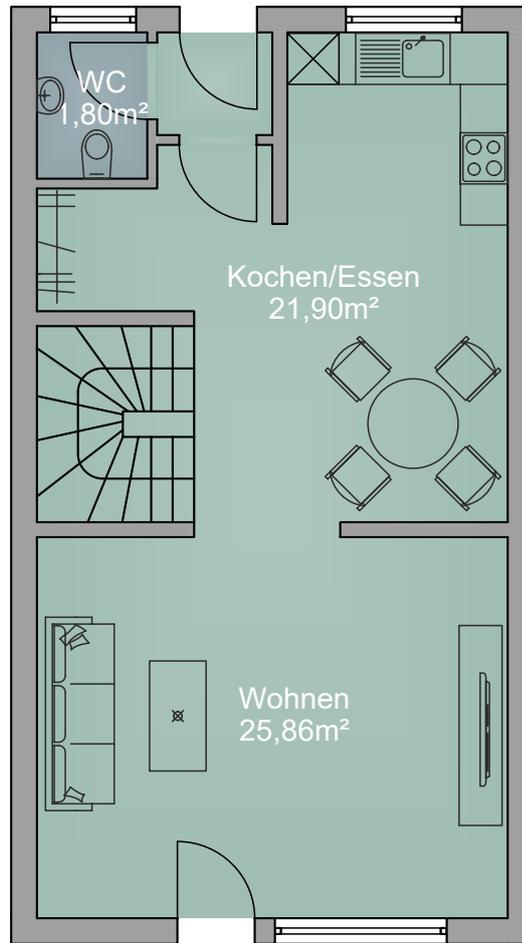
### Dettighofen – Eine attraktive Gemeinde mit idyllischer Kulisse

Dettighofen ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg, Deutschland. Gelegen im südlichen Teil des Landkreises nahe der Schweizer Grenze, bietet Dettighofen eine malerische Umgebung mit sanften Hügeln, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Die Gemeinde selbst ist geprägt von einer Mischung aus traditionellen Fachwerkhäusern und modernen Gebäuden. Dettighofen verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen für die Bewohner. Die Gemeinde ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht so eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ortschaften. Durch die Nähe zur Schweiz bietet Dettighofen zudem eine grenzüberschreitende Perspektive und attraktive Möglichkeiten für Grenzgänger in die Schweiz.

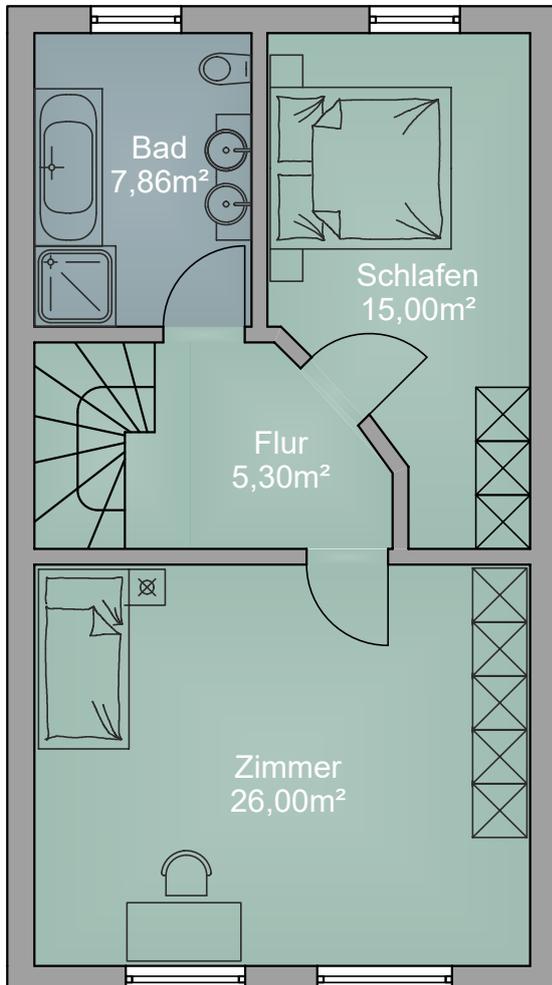


# GRUNDRISSSE

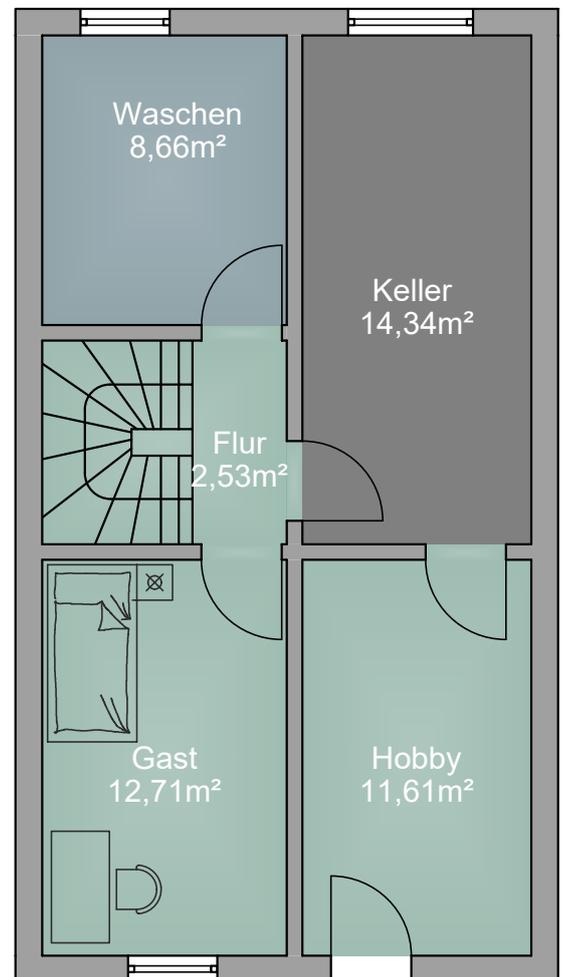
EG



OG



KG

















# 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.



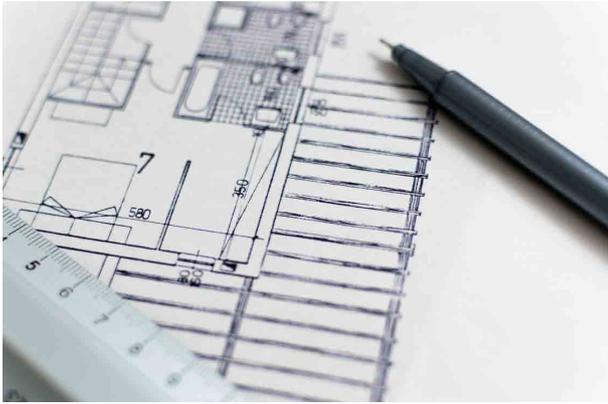
## Facility Management Beratung

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 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 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**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



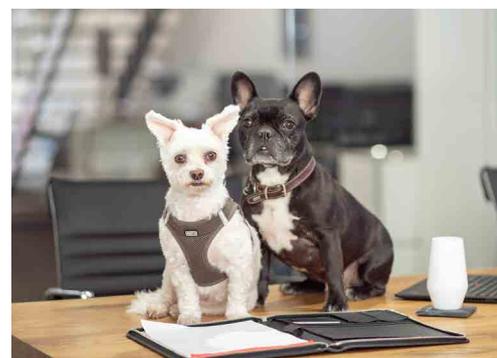
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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

