

3-Familienhaus zu verkaufen



Großzügiges 3-Familienhaus  
mitten im Grünen in  
Bonndorf-Dillendorf  
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 & Lagebeschreibung	6 – 7
---------------------------------------	-------

---

Bilder & Grundrisse	8 – 14
---------------------	--------

---

Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	15
--	----

---

Was wir Ihnen bieten	16 – 17
----------------------	---------

---

Über uns & AGB's	18 – 19
------------------	---------

---



## HIGHLIGHTS

---



Großzügiges 3-Familienhaus mit einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Großzügige Flächen sorgen für individuelle Nutzungsmöglichkeiten



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Sowohl als großzügiges Dreifamilienhaus, als auch als Mehrgenerationenobjekt nutzbar



Bonndorf als naturnaher Wohnort mit diversen Freizeitmöglichkeiten sowie Nähe in den Schwarzwald



Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes 3-Familienhaus in 4 Bauabschnitten aus den Jahren 1965, 1973, 1988, 1993 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 2.000 m²**



Insgesamt 3 Wohneinheiten mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 370 m²**

- **DG ca. 96 m²**
- **EG ca. 165 m²**
- **UG ca. 109 m²**



**Moderater Instandhaltungsstau** im Bereich der Oberflächen vorhanden; Heizkonzept basierend auf einer **Zentralheizung mit Öl (2010) und Scheitholzbrenner (1990)** mit Radiatoren in den Räumen; Dach wurde bereits gedämmt



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Doppelgarage** sowie **reichliche PKW-Abstellmöglichkeiten** auf dem Hofplatz



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder für eine Kombination aus Eigennutzen und Vermietung



**Kaufpreis: 599.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Großzügiges 3-Familienhaus mitten im Grünen in ruhiger Lage von Bonndorf-Dillendorf zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage von Dillendorf direkt am Ortsrand und bietet dem neuen Eigentümer neben einem schönen Grundstück mit diversen Freizeitflächen eine perfekte Raumaufteilung auf 3 Etagen. Durch die geschickte Aufteilung eignet sich das 3-Familienhaus hervorragend für eine breite Nutzerschicht – ob Mehrgenerationenhaus oder die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich. Die voll unterkellerte Immobilie wurde ursprünglich 1965 in Massivbauweise errichtet und um mehrer Bauabschnitte erweitert. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, welches alle Geschosse miteinander verbindet, die dritte Einheit im Untergeschoss hat bereits ebenfalls einen separaten Zugang. Aktuell ist das Gebäude gänzlich leerstehend und zur individuellen Entfaltung bereit.

Der Ausbau des Dachgeschosses und Einbau einer Wiederkehre erfolgte im Jahr 1993. Die Einheit im Dachgeschoss erstreckt sich über 96 m<sup>2</sup> und ist auf 4 Zimmer verteilt. Vom zentralen Flur aus gelangt man in jede Räumlichkeit dieser Wohnung. Die Küche ist praktisch und direkt mit dem Esszimmer kombiniert und kann somit ideal mit diesem genutzt werden. Direkt nebenan befindet sich das großzügige Wohnzimmer, welches mit dem Zugang auf den wunderbaren Balkon ein besonderes Highlight darstellt. Im weiteren Teil der Wohnung finden sich 2 Schlafzimmer und das Badezimmer. Abgerundet wird das Flächenangebot von einem großzügigen Abstellraum.

Die Einheit im Erdgeschoss umfasst ca. 165 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 6 Zimmer. Die Raumaufteilung ist hierbei deutlich großzügiger als im Dachgeschoss, zusätzlich erweitern ein Anbau an der linken Gebäudeseite sowie ein großzügiger Balkon und ein kleinerer zweiter Balkon die Flächen, sodass eine wunderbare großzügige Einheit entsteht. Ein besonderes Highlight dieser Etage ist die Kachelofenbank im Wohnzimmer, welche durch die Zentralheizung beheizt wird.

Das Untergeschoss umfasst 109 m<sup>2</sup> und verteilt sich ebenfalls auf 5 Zimmer. Die Grundrissanordnung ist dabei grob ähnlich wie im Erdgeschoss. Unter dem besagten Anbau befinden sich auf dieser Ebene ein großer Abstellraum sowie der Heizraum.





## OBJEKTBESCHREIBUNG

Technisch befindet sich das Objekt in einem moderaten Zustand. Das Heizkonzept basiert auf einer dualen Zentralheizung aus 1990 mit Radiatoren in den Wohnungen. Der Ölbrenner wurde allerdings 2010 ausgetauscht. Zusätzlich steht eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung zur Verfügung. Die Fenster sind doppelt verglaste Holzfenster und das Dach wurde bereits gedämmt und ist in einem ordentlichen Zustand. Um das Nutzflächenangebot ideal abzurunden steht zusätzlich ein großzügiger Schuppen mit Betonfundament auf dem Grundstück zur Verfügung. Parkmöglichkeiten sind ausreichend gewährleistet durch eine PKW-Doppelgarage welche zusätzlich unterkellert ist und reichlich weitere Stellplätze auf dem Hofplatz oder in direkter Nähe. Abgerundet wird die Haustechnik durch den bereits gelegten Glasfaseranschluss.

**Unser Fazit zu diesem Objekt:** Eine gepflegte Immobilie, ideal geeignet als Anlageobjekt oder selbst genutzte Immobilie mit Vermietung zur Refinanzierung des Investments. Nutzen Sie die Chance auf ein einmaliges Objekt in beliebter Lage von Dillendorf.

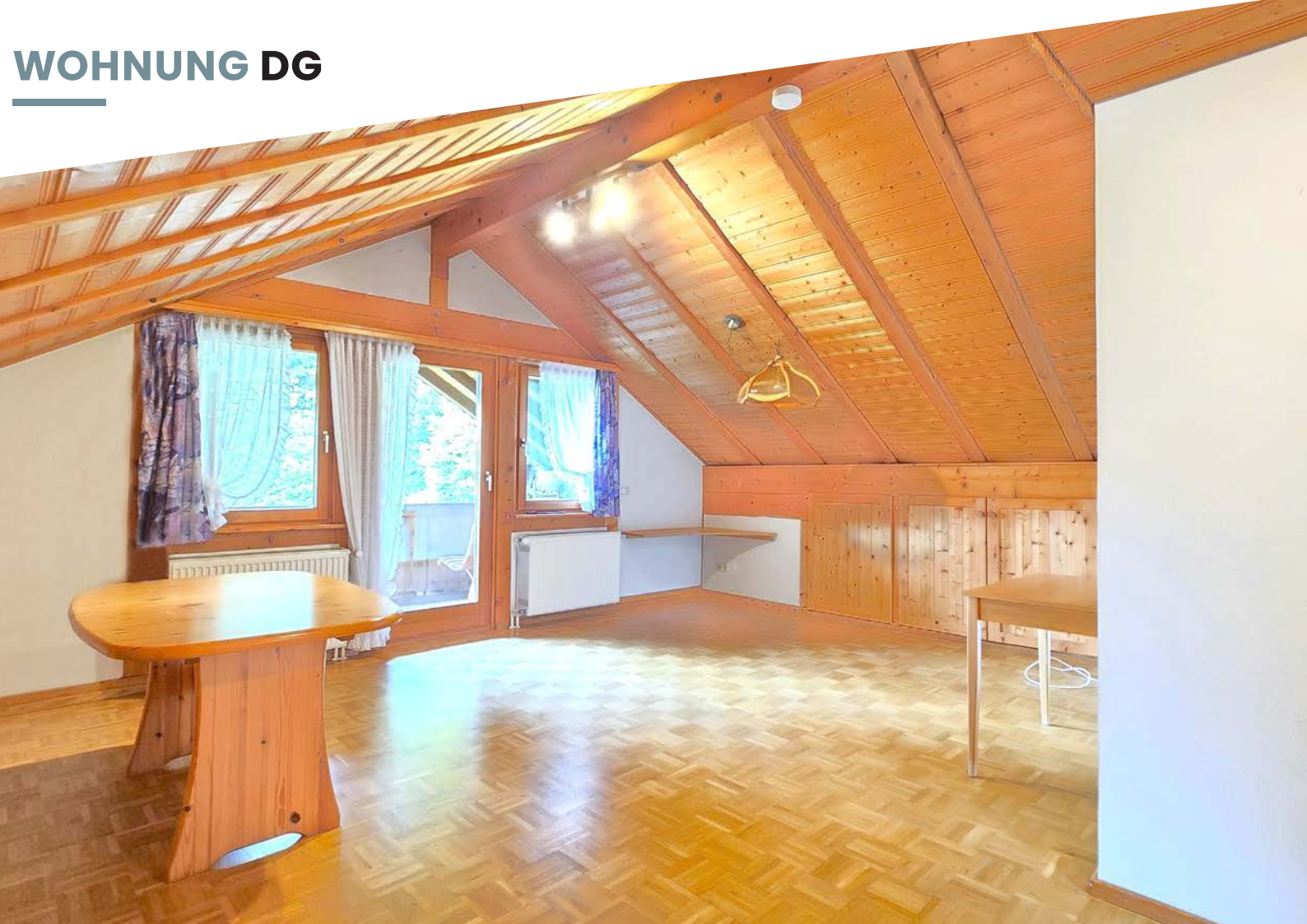
## LAGE BESCHREIBUNG

### Bonndorf-Dillendorf – Ruhiges Wohnen im Herzen des Schwarzwalds

Der idyllische Ortsteil Dillendorf gehört zur Stadt Bonndorf im Schwarzwald und besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage inmitten einer reizvollen Landschaft. Umgeben von Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln bietet Dillendorf ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Das Bonndorfer Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Gemeinden und die Nähe zur Schweizer Grenze ist der Standort auch für Berufspendler attraktiv.



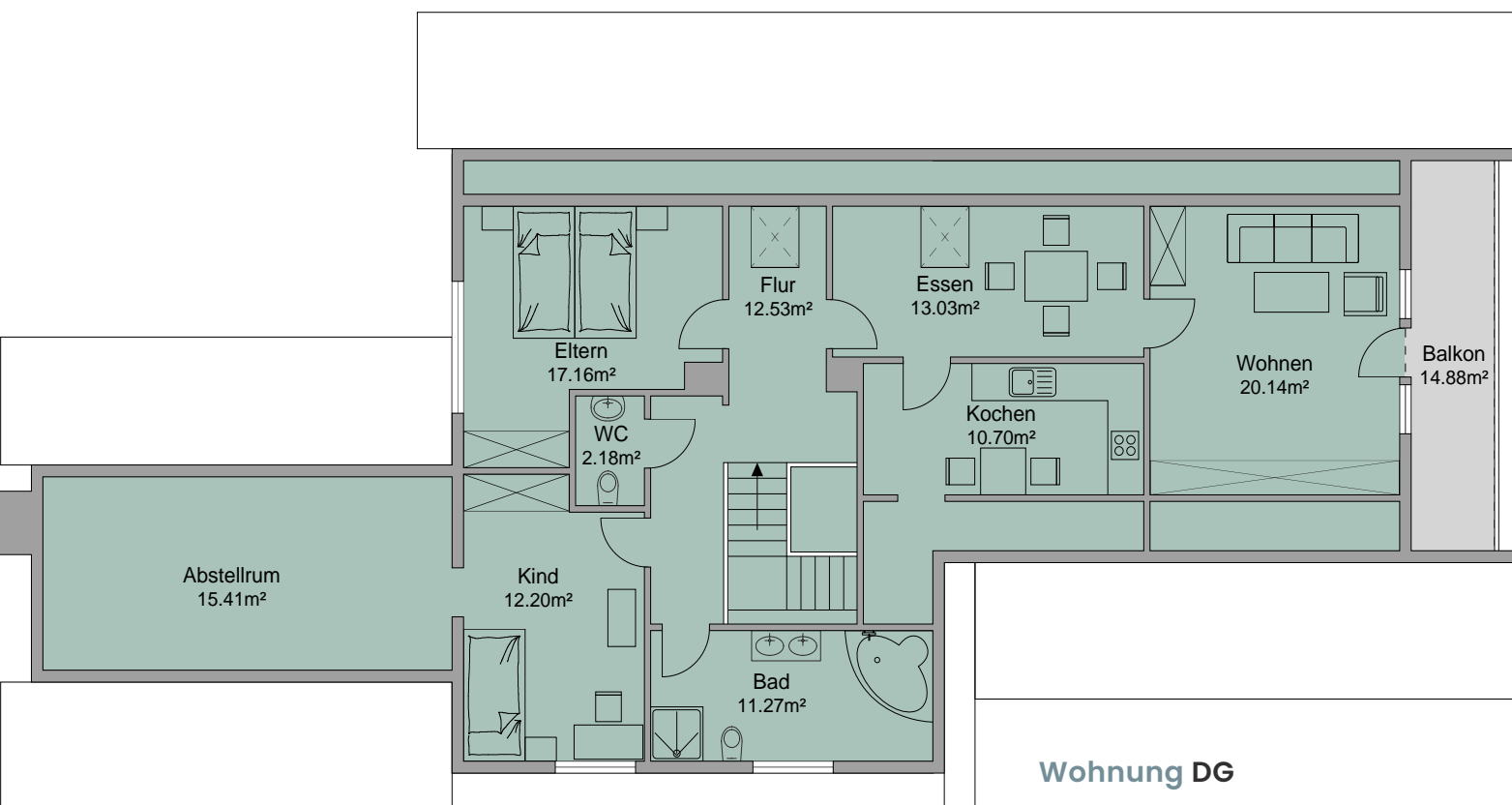








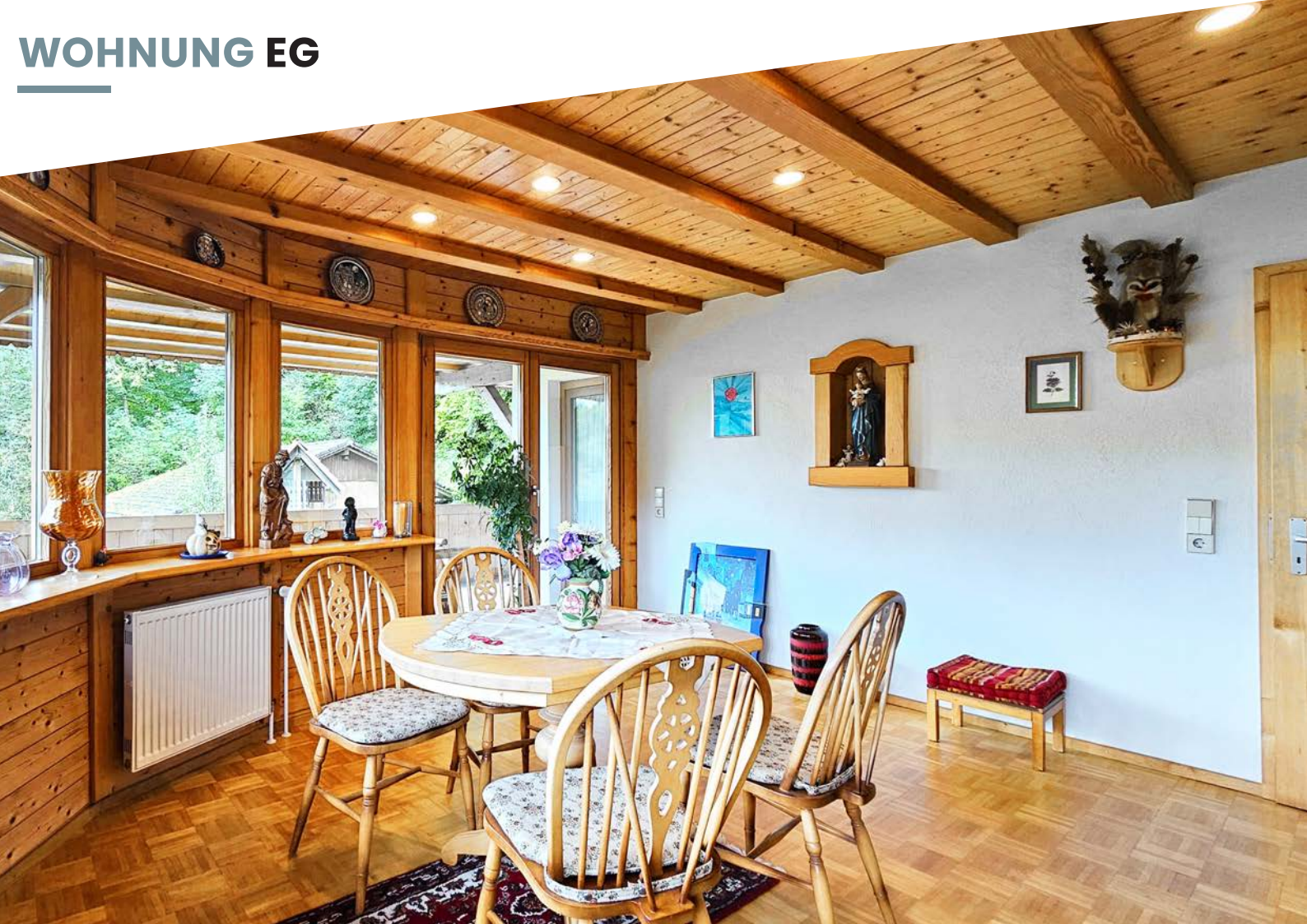




### Wohnung DG

- 96 m<sup>2</sup>
- aktuell leerstehend

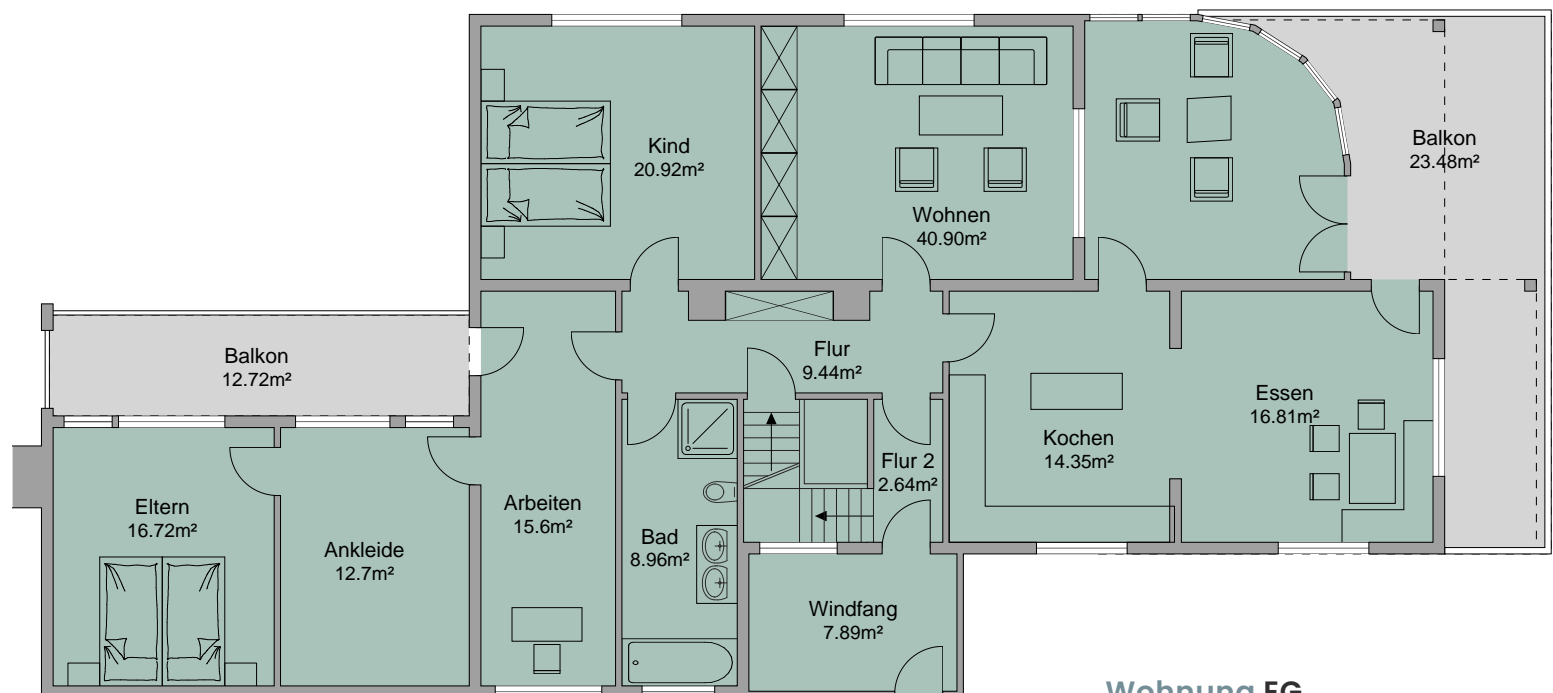








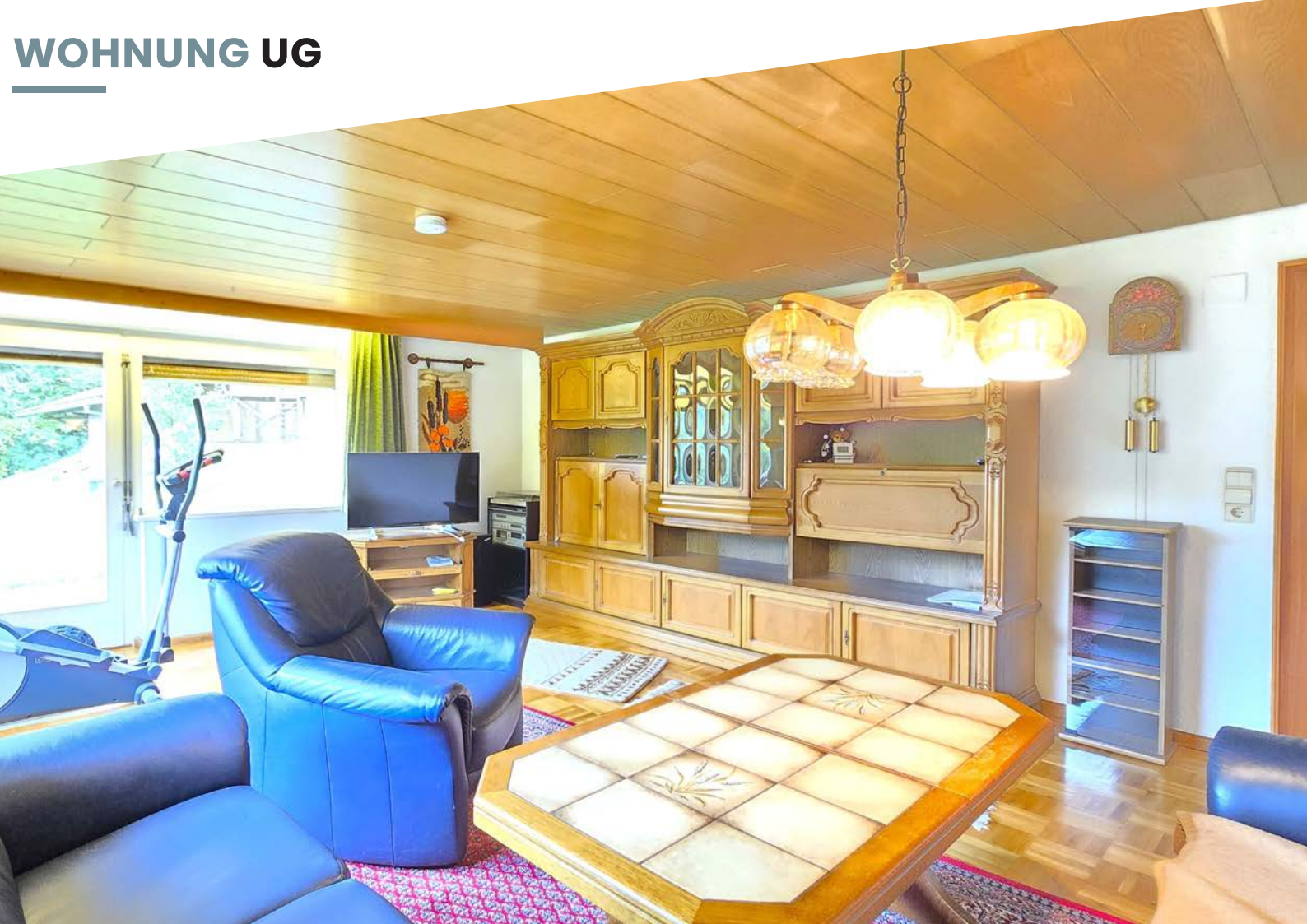




### Wohnung EG

- 165 m<sup>2</sup>
- aktuell ungenutzt

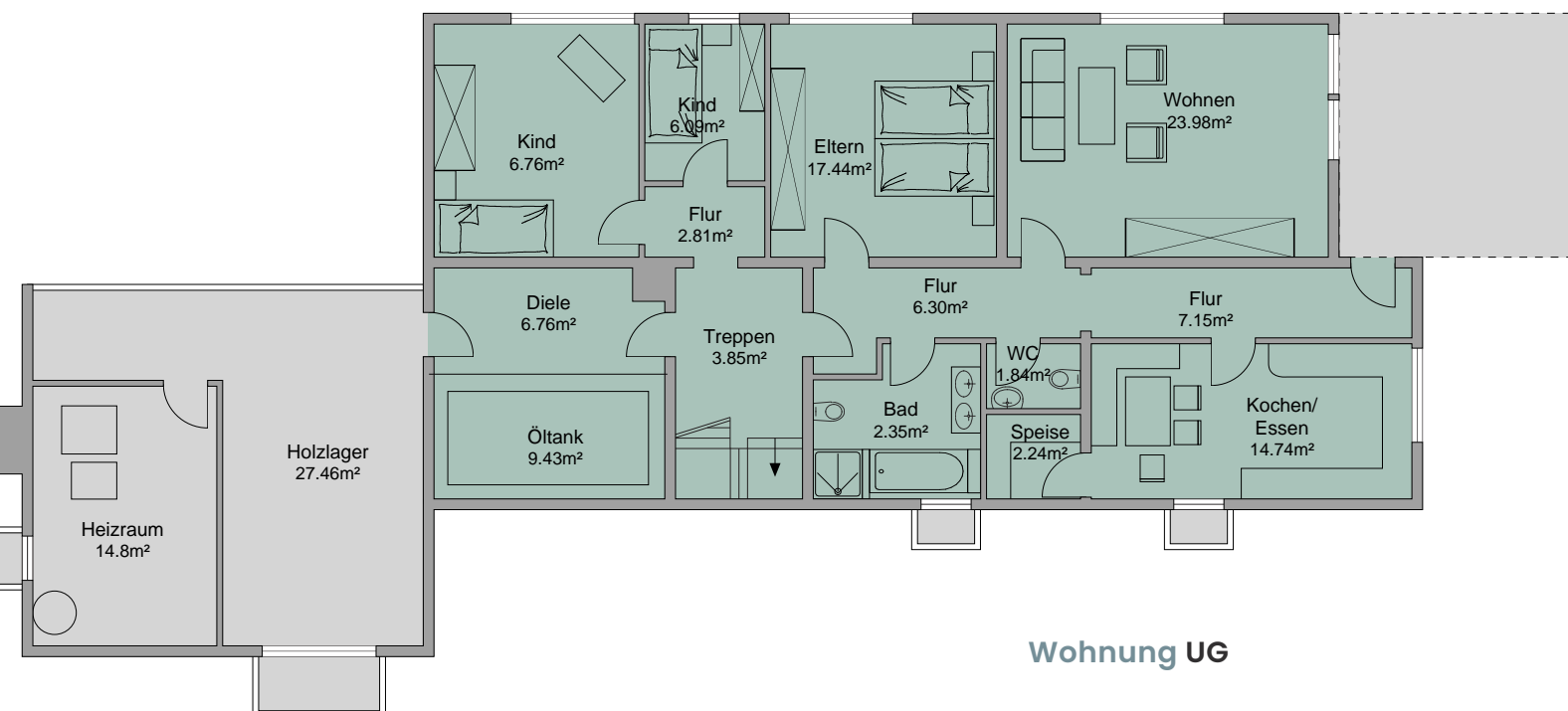












### Wohnung UG

- 108 m<sup>2</sup>
- Aktuell leerstehend

















# 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.



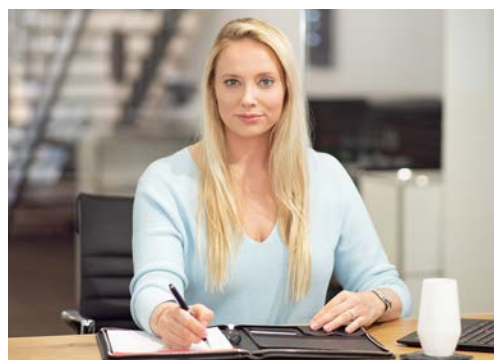
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



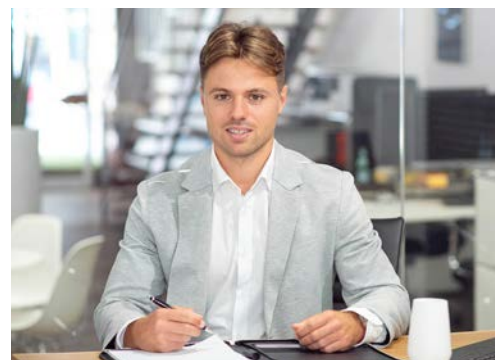
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



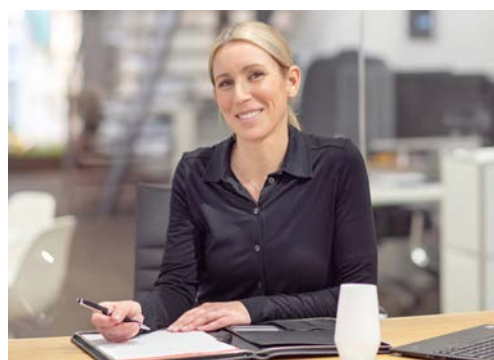
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



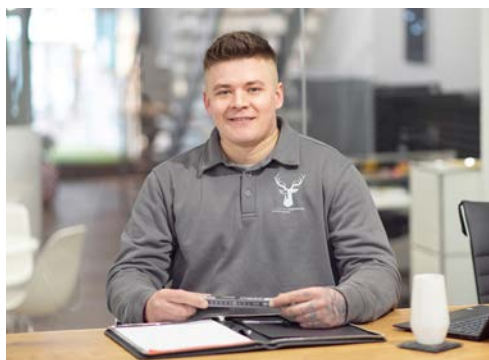
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



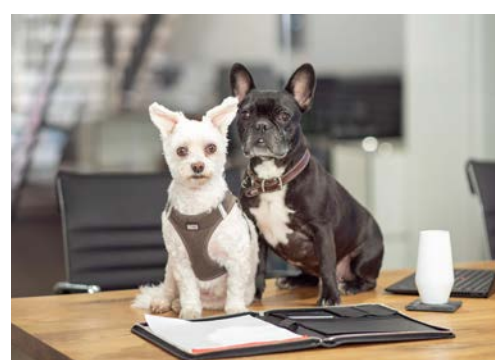
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**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 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 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

