

Reihenmittelhaus zu verkaufen



Traumhaftes
Reihenmittelhaus in
ruhiger Lage von
Albbruck 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
Objekt- & Lagebeschreibung	6
Grundriss	7
Bilder	8 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Charmantes Grundstück in familienfreundlicher Lage von Albruck



Ca. 135 m² Wohnfläche mit wunderschöner Saunalandschaft im Kellerschoss und einem hochwertigen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss



Doppel PKW-Garage in unmittelbarer Nähe vorhanden



Sehr modernes und hochwertiges Erscheinungsbild der Immobilie durch sehr gepflegte Nutzung der aktuellen Eigentümer



Attraktive Gartenfläche mit schönen Freiflächen und genügend Privatsphäre durch natürliche Einfriedung



Sehr beliebte und ruhige Lage in Albruck; bestens geeignet für alle Altersgruppen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Albruck direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Traumhaftes Reihenmittelhaus im **Kfw 55 Standard** aus dem Jahr **2020** in massiver Bauweise mit **ca. 172 m² Grundstücksfläche; inkl. Solarthermie**



Gesamtwohnfläche ca. **135 m² Wohnfläche** verteilt auf **4,5 Zimmer**, sehr grosszügiger Wohn-/Essbereich inkl. Küche und **großzügiger Terrasse**



Die Haustechnik basiert auf einer Gas-Zentralheizung **mit Solarthermie und Fußbodenheizung**, **3-fach** verglaste **PVC-Kunststoff-Fenster**; Die grossen Fensterfronten haben elektr. Rollläden



Sehr hochwertiges Erscheinungsbild der gesamten Immobilie **in modernem Zustand** mit **hochwertigen** Materialien und **traumhafter Saunalandschaft**



Ideal für Familien mit hohen Ansprüchen an **Modernität** und **Nachhaltigkeit**. Eine sehr gute **Raumaufteilung** sowie die unmittelbare **Lage zur Natur** steigern den Freizeitwert



Kaufpreis: 598.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Modernes und hochwertiges Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Albrück zu verkaufen

Dieses moderne Reihenmittelhaus befindet sich in einer beliebten Neubau-Siedlung von Albrück. Mit einer geschickten Raumaufteilung und einer schönen Lage überzeugt diese Immobilie auf Anhieb und stellt ein ideales Zuhause für eine bis zu 4-köpfige Familie dar.

Die Immobilie ist bequem über den Haupteingang zu erreichen und besticht bereits beim Betreten durch ein hochwertiges und modernes Wohnkonzept. Das gesamte Haus überzeugt sowohl durch die geschickte Grundrissgestaltung als auch durch den schön angelegten Terrassenbereich, der durch die vollständige Überdachung jederzeit einen wunderbaren Freizeitwert bietet.

Das Erdgeschoss stellt zweifellos den Mittelpunkt der Immobilie dar. Der Wohn- und Essbereich ist offen mit der hochwertigen Einbauküche kombiniert und vermittelt ein großzügiges Wohngefühl. Von hier aus gelangt man auch auf die Terrasse sowie die Grünflächen des Hauses. Abgerundet wird diese Ebene durch das Gäste-WC, so dass die sanitären Anlagen auf beiden Wohnebenen gewährleistet sind.

Im Obergeschoss dieses wunderschönen Anwesens befinden sich die 3 Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer. Das Elternschlafzimmer ist großzügig gestaltet und durch eine clevere Trennung geschickt in Schlaf- und Ankleidezimmer unterteilt. Die beiden anderen Räume eignen sich ideal als Kinderzimmer, können aber auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das Hauptbadezimmer überzeugt durch einen modernen Stil und bietet durch die bodenebene Dusche sowie eine große Badewanne Komfort für jede Altersgruppe.

Im Untergeschoss verbirgt sich ein weiteres absolutes Highlight dieser Immobilie. Die großzügige Saunalandschaft überzeugt durch die Kombination aus Holz und modernen Glasakzenten und bietet zeitlosen Luxus.

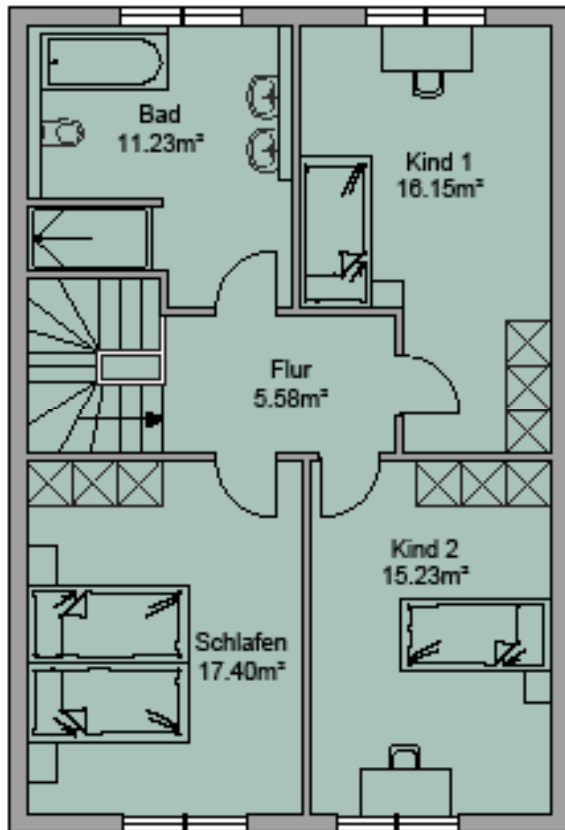
Technisch befindet sich das Gebäude in einem einwandfreien Zustand. Die Haustechnik basiert auf einer Gaszentralheizung welche die Wohnflächen über eine einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung erwärmt. Die Warmwasseraufbereitung ist zentral und wird zudem durch Solarthermie unterstützt. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist zusätzlich vorhanden und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Unser Fazit: Die Gelegenheit, eine moderne Immobilie in familienfreundlicher Lage zu erwerben. Bestens geeignet für eine bis zu 4-köpfige Familie.



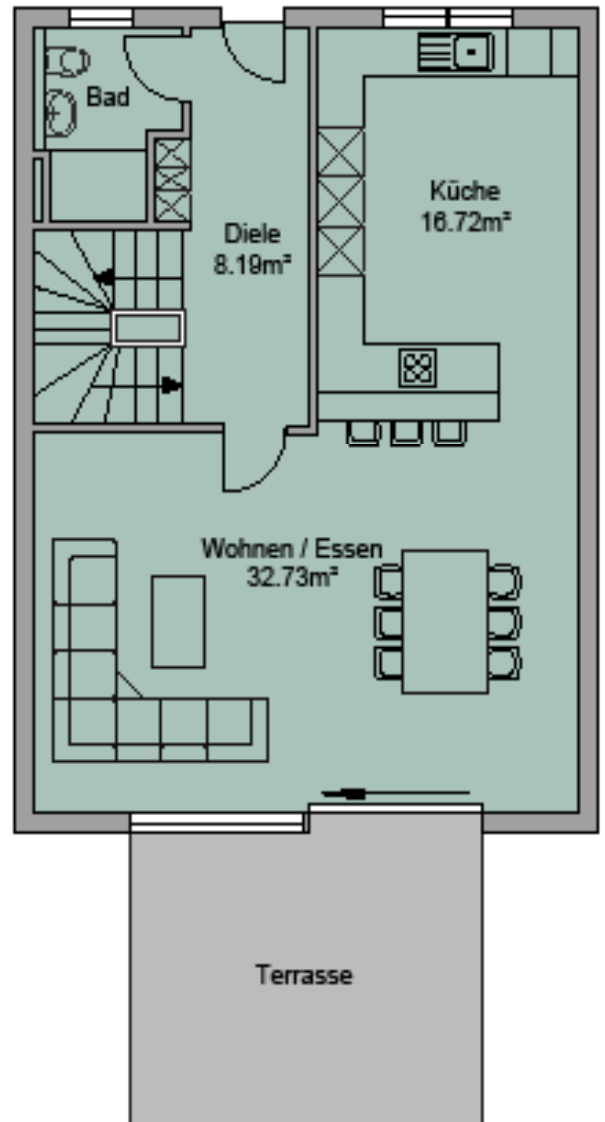
OG

CA. 65 M²



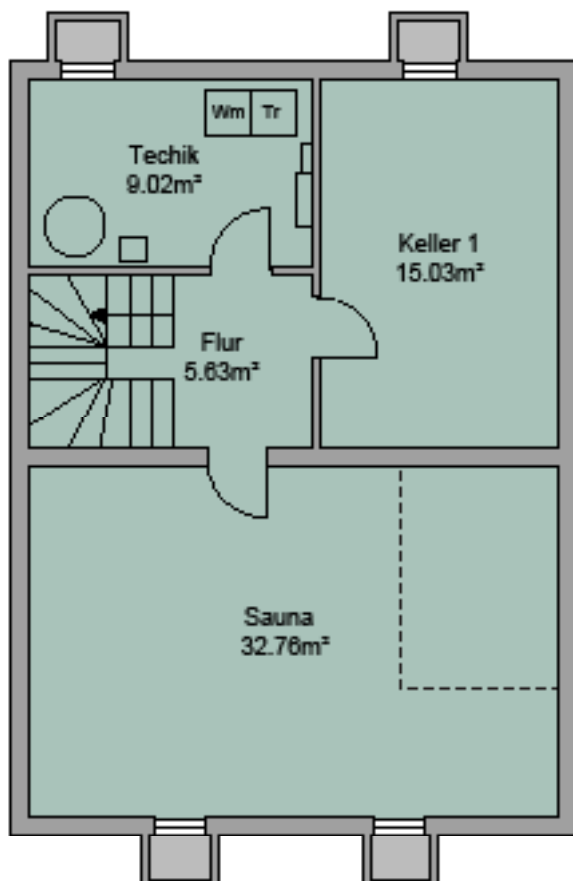
EG

CA. 70 M²



UG

CA. 65 M²



* Grundriss nicht Maßstabsgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen

















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.



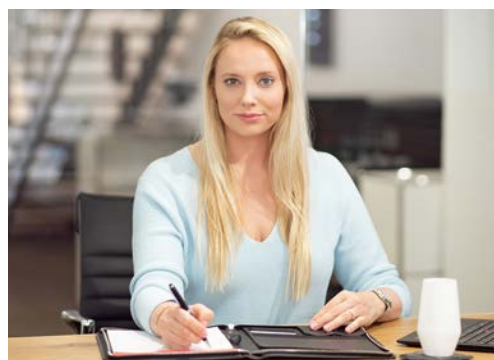
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



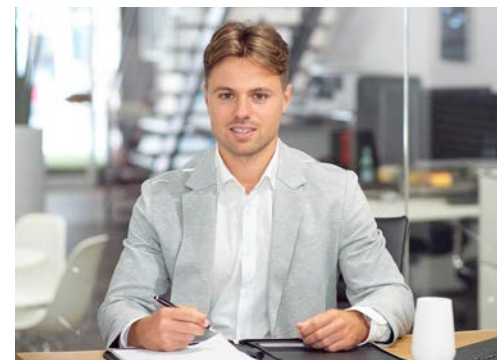
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



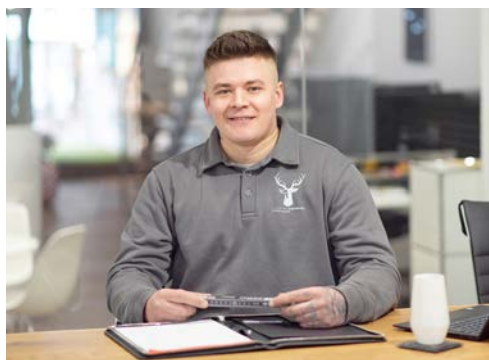
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



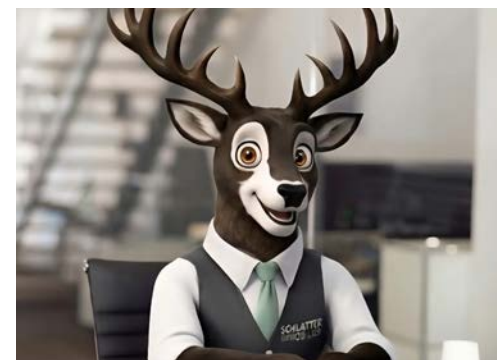
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT

“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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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

NUR BEI UNS



KARL - der digitale
Immobilien Assistent