

Reihenendhaus zu verkaufen



Preiswertes Reihenendhaus
in zentraler Lage von Wehr
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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Gemütliches Reihenhaus in beliebter Lage von Wehr in massivem Gebäude



Großzügige Räumlichkeiten mit praktischer Grundrissanordnung



Die Flächen befindet sich in einem moderaten Zustand; Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen und der Haustechnik vorhanden



Gebäude ist komplett unterkellert und verfügt über genügend praktische Nutzflächen



Idyllische und ruhige Gegend mit kleinem Gartengrundstück hinter dem Gebäude



Gute Infrastruktur in Wehr mit einigen Geschäften des täglichen Bedarfs in näherer Umgebung



Attraktive Lage in Wehr mit der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Reihenendhaus aus dem Jahr 1896



Insgesamt ca. **110 m²** Wohnfläche, verteilt auf **4 Zimmer**, 1 Küche, 1 Bad sowie einen großzügigen Balkon



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**; Fenster sind **2-fach** verglaste **Kunststofffenster**



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch **großzügige Hofflächen** vor und neben dem Objekt



Ideale Gelegenheit sich ein **wunderbares Familiennest** in **zentraler Lage von Wehr** errichten zu können



Kaufpreis: 335.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Preiswertes Reihenendhaus in zentraler Lage von Wehr

Dieses ansprechende Reihenendhaus erstreckt sich über drei Ebenen mit ca. 110 m² Wohnfläche und bietet eine attraktive Wohnlösung für eine kleine Familie. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1896 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre durch die Eigentümer regelmäßig saniert und modernisiert.

Dank der geschickten Aufteilung der Wohnfläche überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Wohnbereichen.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, weist jedoch einen moderaten Instandhaltungsstau im Bereich der Oberflächen und der Haustechnik auf. Die zweifach verglasten PVC-Fenster aus dem Jahr 2010 sind in einem ordentlichen Zustand. Die Haustechnik basiert auf einer Gaszentralheizung, die die Wohnflächen über Radiatoren beheizt – diese befindet sich allerdings am Ende ihrer Lebensdauer. Die Warmwasseraufbereitung ist zentral in die Heizanlage integriert.

Beim Betreten der Immobilie gelangt man in einen kleinen Flur, der das Treppenhaus mit den Räumen im Erdgeschoss verbindet. Direkt zur Linken befindet sich ein großzügiges Zimmer, das in Verbindung mit der angrenzenden Küche ideal als Esszimmer genutzt werden kann. Durch die Küche hindurch gelangt man in die helle Waschküche, die einen direkten Zugang zum gemütlichen Gartengrundstück bietet. Direkt an die Waschküche angeschlossen ist das Badezimmer, das erst vor Kurzem hochwertig saniert wurde und den modernen sanitären Standards entspricht. Durch eine geschickt integrierte Treppe mit einem Podest nach drei Stufen wurde zusätzlich eine WC-Anlage auf dieser Ebene integriert.

Das 1. Obergeschoss dieser wunderbaren Immobilie umfasst ein großes, offenes Wohnzimmer, das zu gemütlicher Familienzeit einlädt. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum großen Balkon, auf dem sich entspannt die Sonne genießen lässt. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene eines der Schlafzimmer, das ideal als Hauptschlafzimmer genutzt werden kann. Im Dachgeschoss der Immobilie befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die sich optimal als Kinderzimmer eignen.

Ausreichend Nutzflächen stehen der Immobilie durch die vollständige Unterkellerung sowie den Dachspitzspeicher zur Verfügung. Parkmöglichkeiten sind durch den großzügigen Hofplatz ausreichend vorhanden.

Unser Fazit: Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus ein ideales Wohnkonzept für Familien, die eine Kombination aus Charme, praktischen Elementen und einer ruhigen Wohnlage suchen.



LAGE

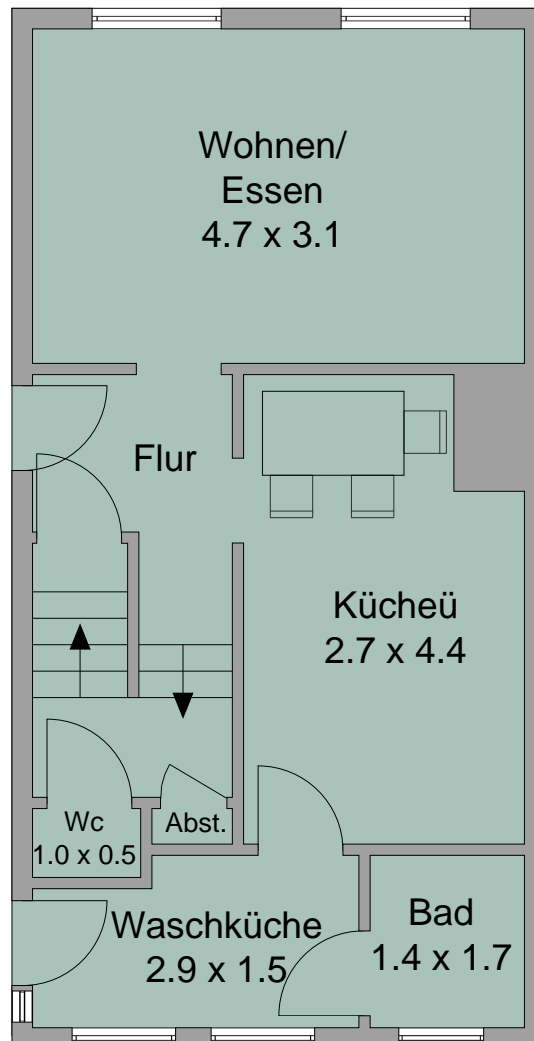
BESCHREIBUNG

Wehr – Ruhiges Wohnen im Wehratal

Die Stadt Wehr besticht durch ihre idyllische Lage zwischen dem südlichen Schwarzwald und dem Hochrheintal. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen zu den Nachbarstädten und der Nähe zur Schweizer Grenze bietet Wehr eine perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen. Dank einer guten Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl größere Städte als auch Naherholungsgebiete schnell erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangebote machen Wehr zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Schulen und weiterführenden Einrichtungen. Die reizvolle Umgebung mit Wäldern, Flüssen und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten ein – sei es Wandern im Wehratal, Radfahren oder entspannte Spaziergänge in der Natur. Sport- und Freizeitvereine sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben. Durch die gelungene Mischung aus hoher Lebensqualität, naturnaher Erholung und guter Infrastruktur ist Wehr ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler, Naturliebhaber und all jene, die ein ausgeglichenes Leben zwischen Stadt und Natur schätzen.

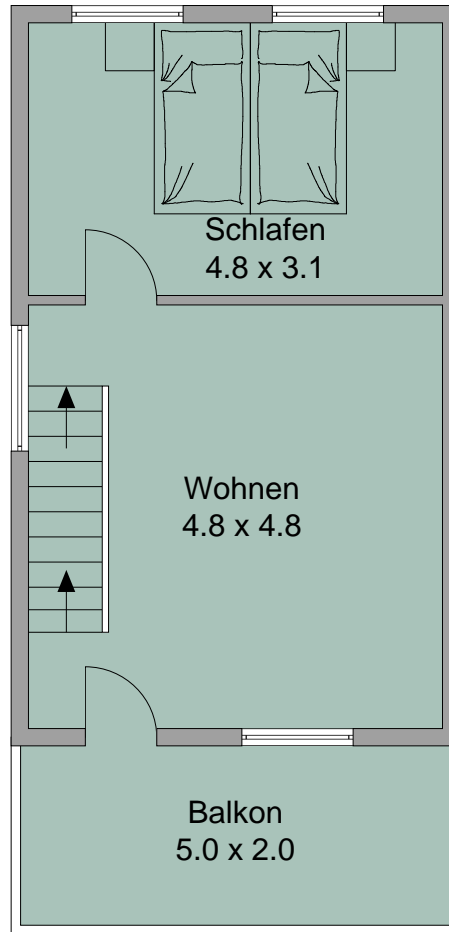
GRUNDRISS

EG

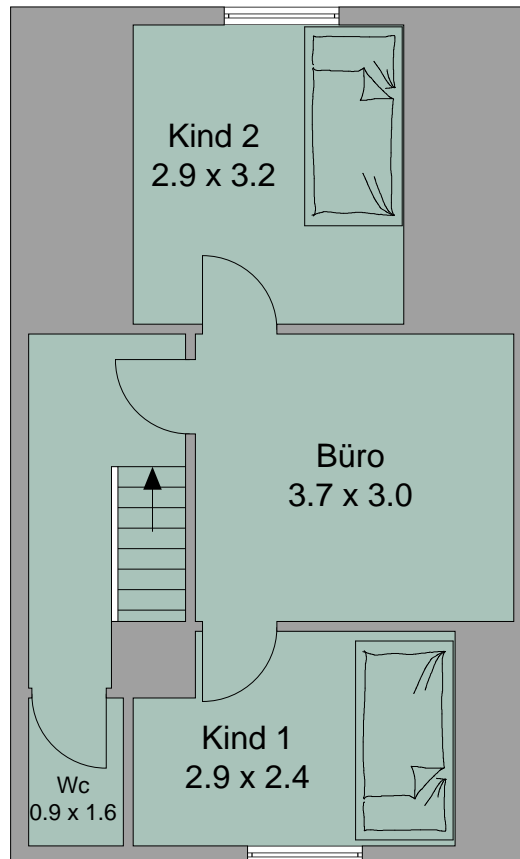


* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

OG



DG



* Grundrisse nicht maßstabgetreu. 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

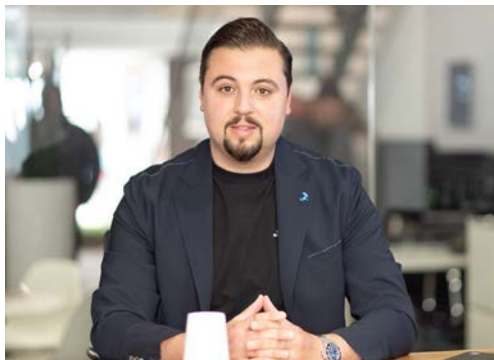
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



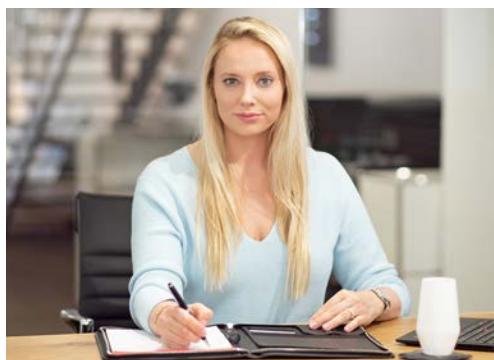
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



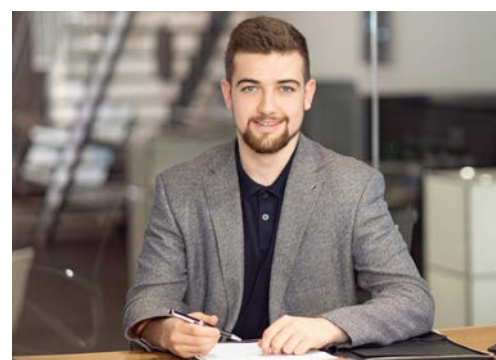
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



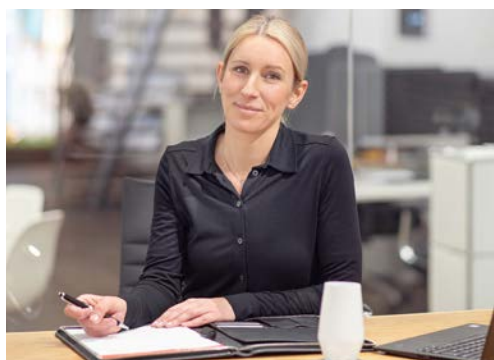
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



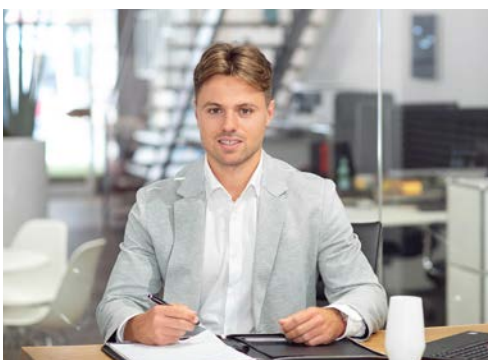
LEON KESSLER

VERMIETUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERKAUF



DOMINIK KÖNIG

VERMIETUNG & VERKAUF



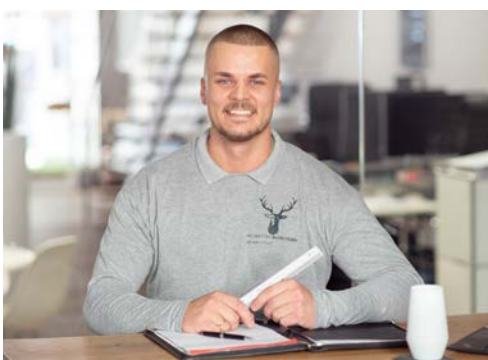
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



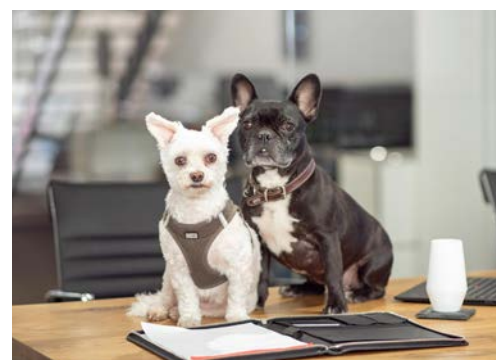
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

