

Anwesen zu verkaufen



Einzigartiges Anwesen mit
beeindruckendem Grund-
stück in beliebter Lage von
Gurtweil zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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 - 7
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8 - 9
Bilder	10 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

- ✓ Einzigartige Villa mit weitläufigem Grundstück in ruhiger und beliebter Lage von Gurtweil zu verkaufen
- ✓ Sehr durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Flächen und cleverer Raumaufteilung
- ✓ Planung eines zusätzlichen 6-Familienhauses auf dem Grundstück wurde bereits umgesetzt und kann in Zukunft als zusätzliches Investment dienen
- ✓ Ansprechendes Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie
- ✓ Eigene Hauszufahrt sowie dichte Grenzbewachungen sorgen für grenzenlose Privatsphäre
- ✓ Sehr hoher Freizeitwert aufgrund der Nähe zum Schwarzwald mit ca. 45 min zum Skigebiet Feldberg sowie der Nähe zum Bodensee mit ca. 1h Entfernung
- ✓ Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 40-60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **1962** mit einer **Grundstücksfläche von ca. 9.500 m²** inkl. diversen Freizeitflächen sowie 2 Einzel-Garagen



Gesamtwohnfläche von **ca. 385 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** mit zusätzlicher Nutzfläche von **ca. 215 m²**



Grenzenloser Freizeitwert durch großzügige Freiflächen sowie **Pool- und Saunananlage** im Untergeschoss



2 PKW-Einzel-Garagen vor dem Objekt mit großem Hofplatz; ein **großzügiger Keller** sorgt zudem für ausreichend Stauraum



Haustechnik basierend auf einer **Pelletzentralheizung** mit **Radiatoren in den Räumen** sowie **Fußbodenheizung** im Badezimmer; **zweiseitiger Kamin** zur Unterstützung vorhanden; energetische Sanierung inkl. Aufdachdämmung in **2011** erfolgt



Kaufpreis: 1.149.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Einzigartiges Anwesen mit sehr großem Grundstück in beliebter Lage von Gurtweil zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Villa liegt in beliebter und schöner Wohngegend von Gurtweil und bietet dem neuen Eigentümer ein einzigartiges Anwesen mit unvergleichlichem Charm. Das Gebäude ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine Familie geeignet und bietet viele Freizeitflächen.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde im Jahr 1962 in Massivbauweise errichtet und 2011 großflächig saniert. Unter anderem wurden neue Fenster, eine neue Küche sowie eine neues Dach inkl. Dämmung umgesetzt. Nachdem man die ausgedehnte private Hofzufahrt hinaufgeht, offenbart sich ein zauberhaftes Anwesen mit einen weitläufigem Hofplatz. Dieser bietet genügend Platz für jeglichen Fuhrpark und rundet durch zwei großzügige Garagen das Parkangebot ab. Der hier befindliche Haupteingang öffnet den Weg zu der Diele, welche ideal als Eingangsbereich genutzt werden kann und zusätzlich alle Räume und Etagen miteinander verbindet.

Direkt im Anschluss befindet sich der Zugang zur Küche welche als cleveres Durchgangszimmer perfekt mit dem Wohnzimmer zusammen genutzt werden kann. Ob das gemütliche Essen mit der Familie im Essbereich direkt in der Küche oder das festliche dinieren mit Familie und Freunden im anschließenden Wohnzimmer, die durchdachte Grundrissgestaltung macht es möglich. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Kamin, welcher sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der große Wintergarten, welcher ebenfalls über einen Kamin verfügt und gerade im Sommer optimal mit der Terrassenfläche zusammen genutzt werden kann. Weiter befindet sich auf dieser Ebene das Elternschlafzimmer mit anschließender Ankleide sowie das Hauptbadezimmer. Abgerundet wird diese Wohnebene von einem Gäste WC im Eingangsbereich.

Das Obergeschoss dieses Anwesens umfasst 3 weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer um die sanitären Anlagen auf dieser Ebene zu gewährleisten.

Technisch befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Die 2011 erneuerte Heizanlage basierend auf Pellets ist in einem ordentlichen Zustand. Die massiven Wände sowie die doppelt verglasten Kunststoffenster und das erneuerte Dach sorgen ebenfalls für eine gute Energiebilanz. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist zusätzlich die kleine Wellnessanlage im Untergeschoss mit Sauna und Poolbereich.

Unser Fazit: Charmanter Wohntraum im Villen-Stil. Genießen Sie unbeschreibliche Privatssphäre mit großen Wohnflächen und gewaltigem Grundstück.



LAGE

BESCHREIBUNG

Gurtweil – eine familienfreundliche Gemeinde in Waldshut-Tiengen!

Im Südschwarzwald am Unterlauf der Schlücht liegt der familienfreundliche Ort Gurtweil. Nahe der Schweizer Grenze zählt Gurtweil mit insgesamt 1.641 Einwohner als ein beliebter Stadtteil der Kreisstadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut. Der Kindergarten sowie Schulgebäude sind fußläufig in Gurtweil zu erreichen. Weitere Bildungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden und befinden sich mit besten Verkehrsanbindungen in der unmittelbaren Nähe in Waldshut und Tiengen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in nur wenigen Autominuten bestens zu erreichen.

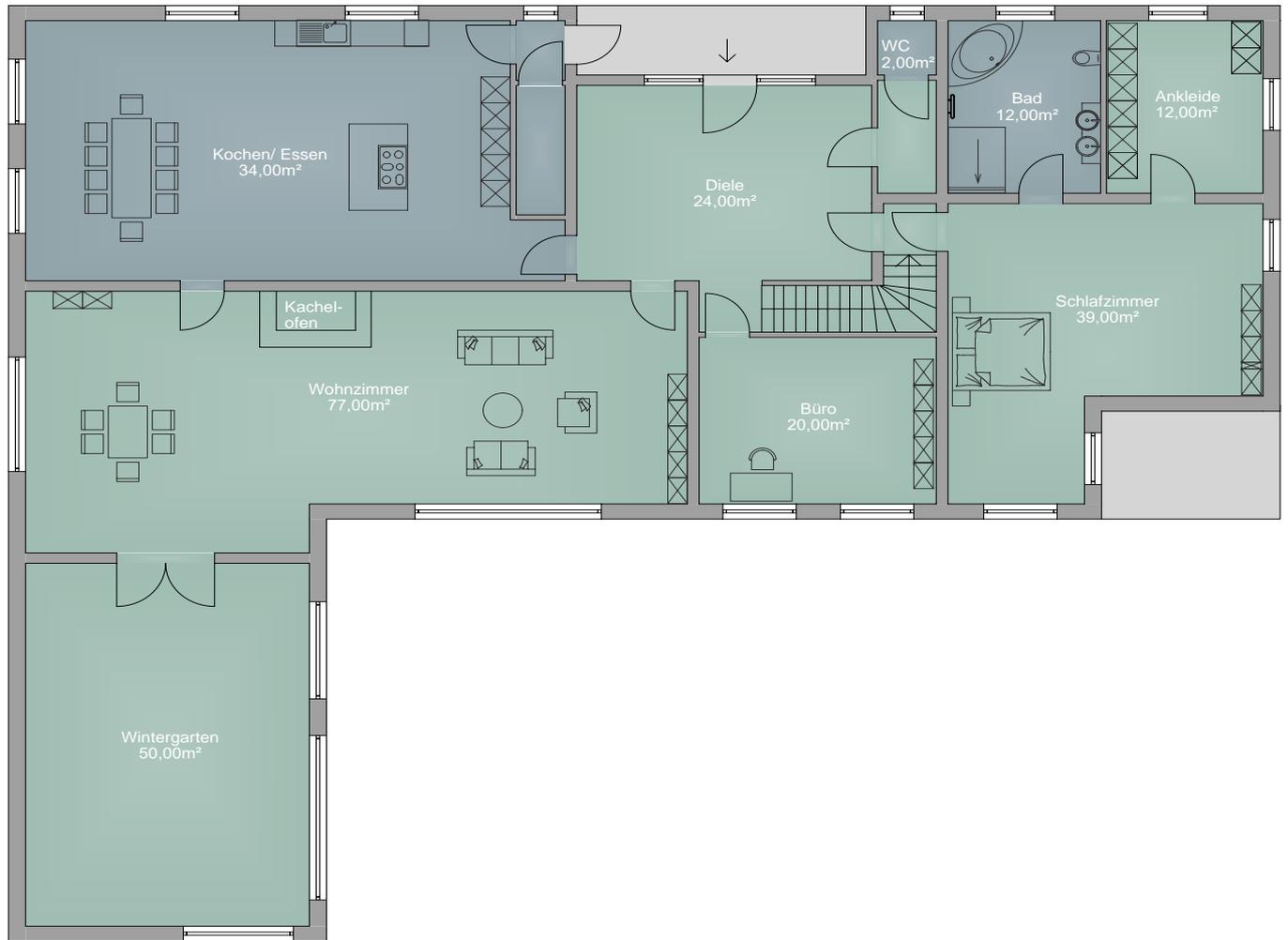


Weitläufiges Grundstück – vielfältige Möglichkeiten!

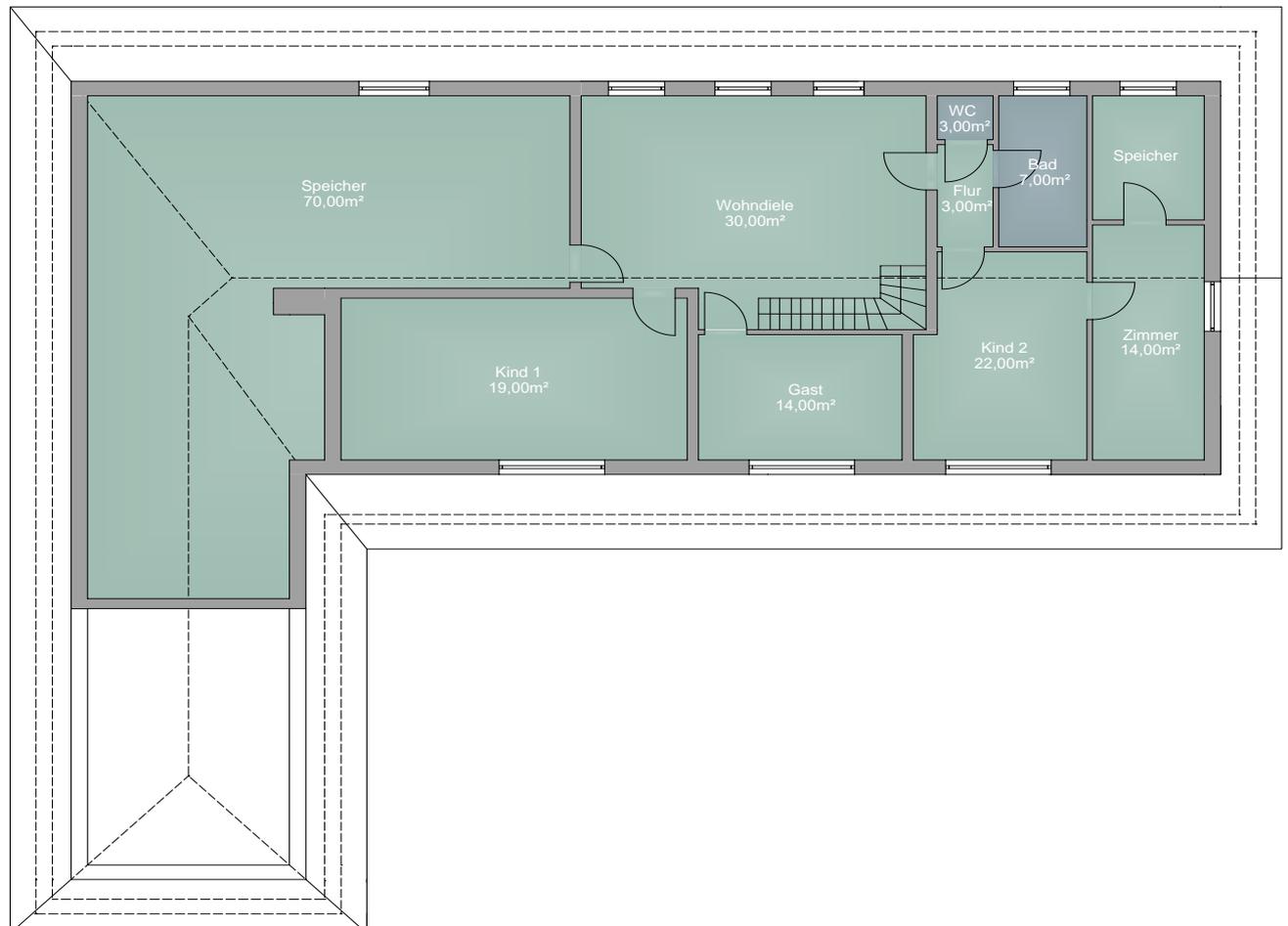
Profitieren Sie von den vielfältigen Vorteilen eines großen Grundstücks. Egal ob als eigengenutztes Grundstück für Freizeitmöglichkeiten, einen eigenen Garten, Obstbäume oder sogar den Bau eines bereits geplanten 6-Familienhauses. Dieses Grundstück macht es möglich. Knapp 10.000 m² geballte Möglichkeiten warten auf Sie.

GRUNDRISS

EG

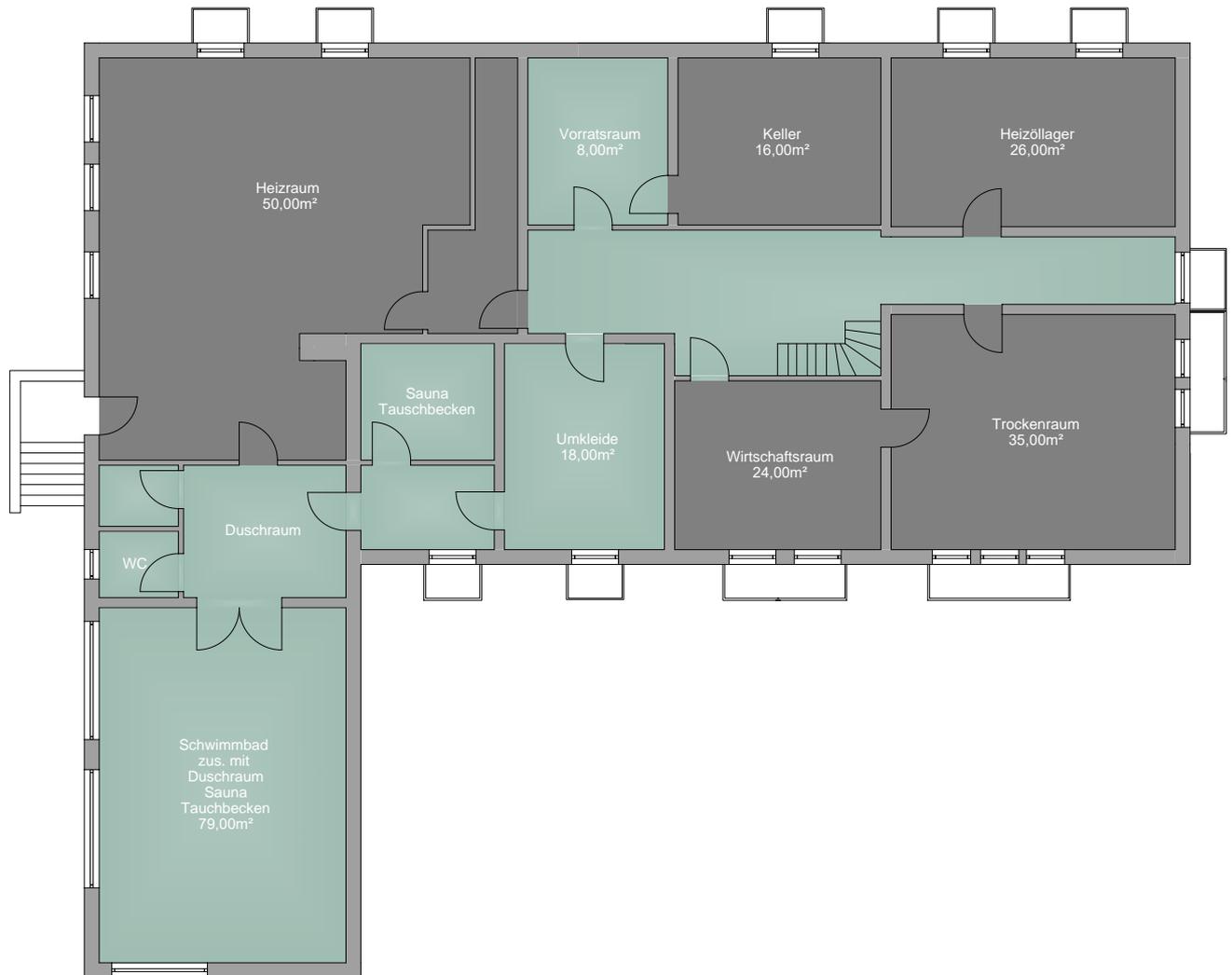


OG



GRUNDRISS

UG



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”













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.



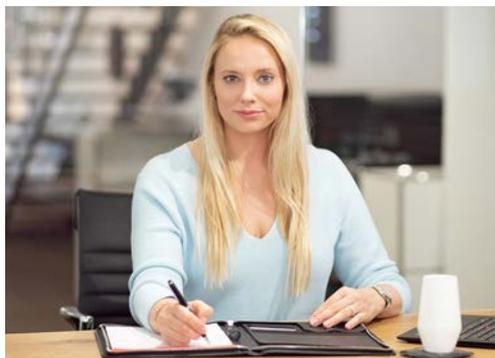
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



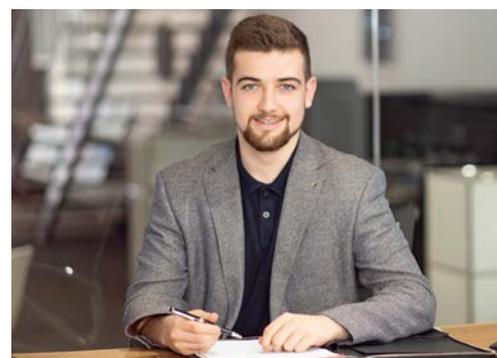
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



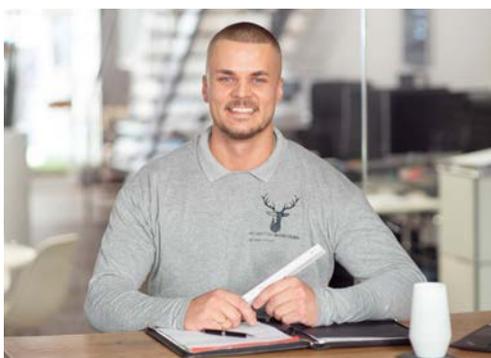
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



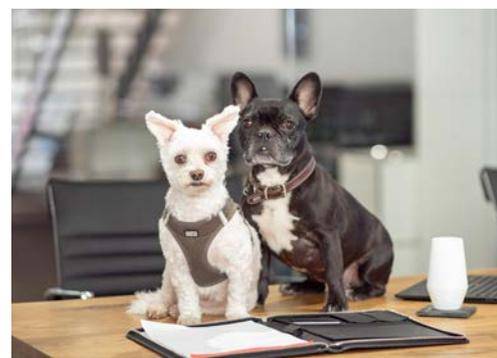
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

