

Eigentumswohnung zu verkaufen

Moderne Eigentumswohnung
oder Ferienapartment
in beliebter Lage von
Bonndorf im Schwarzwald
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 - 10
Grundriss & Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



Sehr helle und freundliche 1,5-Zi. Eigentumswohnung in mediterranem Stil mit insgesamt 60 m² Wohnfläche



Großzügige Räumlichkeiten mit zwei Balkonen, wovon ein Balkon durch eine bewegliche Verglasung auch als Wintergarten genutzt werden kann



1 Tiefgaragenstellplatz sowie 1 Kellerraum inklusive; 1 weiterer Abstellraum kann optional angemietet werden und rundet das großzügige Platzangebot ab



Professioneller Hausmeister- und Reinigungsservice sowie Hausverwaltung für das gesamte Objekt



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Betreiber von Ferienwohnungen interessant, mit der Möglichkeit zur Übernahme des vorhandenen Mobiliars ohne Aufpreis



Zentrale Lage in der Stadt Bonndorf im Schwarzwald mit einer sehr guten Infrastruktur



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Verkauft wird eine in **Massivbauweise** errichtete **1,5-Zimmer** Eigentumswohnung aus dem Jahr **1989** in einem Gesamtkomplex mit 34 Wohneinheiten



Moderne Grundrissgestaltung mit offenem Koch-/Essbereich, Badezimmer mit Dusche, abgetrennter Wohn-/Schlafbereich sowie **zwei Balkone**



1 x Tiefgaragenstellplatz sowie **1 x Kellerabteil**, Möglichkeit zur zusätzlichen Anmietung eines **Abstellraumes** direkt neben der Wohnung



Hochwertige Instandhaltungen in 2014 ausgeführt (neuer Laminat, moderne Spanndecken, **hochwertige Auswahl der Materialien** in Küche sowie Badezimmer, feinverarbeitete Rundbögen, uvm.)



Heizung basierend auf einem **Fernwärmeanschluss** für das Gesamtobjekt mit **dezentralen Radiatoren** in der Wohnung



Kaufpreis: 139.000 €
zzgl. 5.000 € Pauschalprovision
inkl. 19 % MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne Eigentumswohnung oder Ferienapartment in beliebiger Lage von Bonndorf im Schwarzwald zu verkaufen - Ein tolles Projekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Die zum Verkauf stehende 1,5-Zi. Eigentums-/Ferienwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 34 Parteienhaus in guter Lage von Bonndorf im Schwarzwald. Mit einer sehr effizienten Grundrissgestaltung sowie einer hochwertigen Materialisierung in einem mediterranen Touch, bietet diese Wohnung viel Potential mit einer nachhaltigen Wertsteigerungsmöglichkeit.

Durch große Fenster- sowie Balkonflächen imponiert die 60 m² große Wohnung hell und freundlich. Über den Eingangsbereich mit Garderobe gelangt man in die offene Küche mit direkt anschließendem Essbereich. Die neuwertige Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten sowie einer qualitätsvollen Natursteinarbeitsplatte ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist die im Essbereich hinterlegte Natursteinwand. Von der Küche aus gelangt man in das direkt anschließende Badezimmer, welches 2014 umfangreich saniert wurde sowie auf den ersten von zwei Balkonen. Ein weiterführender Durchgang mit einem fein verarbeiteten Rundbogen führt vom Essbereich aus in das Wohn- & Schlafzimmer. Hier wurden die Bereiche für Wohnen und Schlafen durch eine verkleidete Schrankwand geschickt voneinander abgetrennt.

Vom Wohnzimmer aus ist der großzügige nach Süd-Westen ausgerichtete Hauptbalkon zu begehen. Durch eine bewegliche Verglasung, kann dieser das ganze Jahr als Wintergarten und/oder als Sonnenterrasse genutzt werden. Zudem sorgen eine geflieste Sitzbank sowie ein kleiner Brunnentrog hier für ein besonderes Wohlfühlambiente.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil. Ein zusätzlicher Abstellraum, der in direkter Nähe zur Wohnung liegt, kann für 140,00 € pro Jahr angemietet werden. Des Weiteren kann bei Bedarf ein weiterer Tiefgaragenstellplatz für 55,00 € pro Monat angemietet oder für 10.000 € zusätzlich erworben werden.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten, dem Baujahr entsprechendem Zustand und an das zentrale Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen. Ein professioneller Reinigungsservice sowie eine Hausverwaltung sorgen für einen stets ordentlichen Zustand der Allgemeinflächen.

Unser Fazit zu dieser Immobilie: Die hochwertige Materialisierung sowie die geschickte Aufteilung der Räumlichkeiten bieten viel Potenzial. Hier erhält der neue Eigentümer eine tolle Immobilie zur Eigennutzung oder FeWo-Vermietung mit einer nachhaltigen Wertsteigerung.



Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Mansardendach
Fenster	Kunststofffenster
Haustechnik	
Heizung	Fernwärme
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Zu überprüfen
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	Ca. 1989
Anzahl Zimmer	1,5 Zi.
Wohnfläche gesamt	Ca. 60 m ²
Garage	1
Letzte Modernisierung	2014
Besonderheit	Möglichkeit der Anmietung (55€ p.m.)/Kauf (10.000 €) eines weiteren Tiefgaragenstellplatzes sowie Möglichkeit der Anmietung eines Abstellraumes (140€ p.a.)



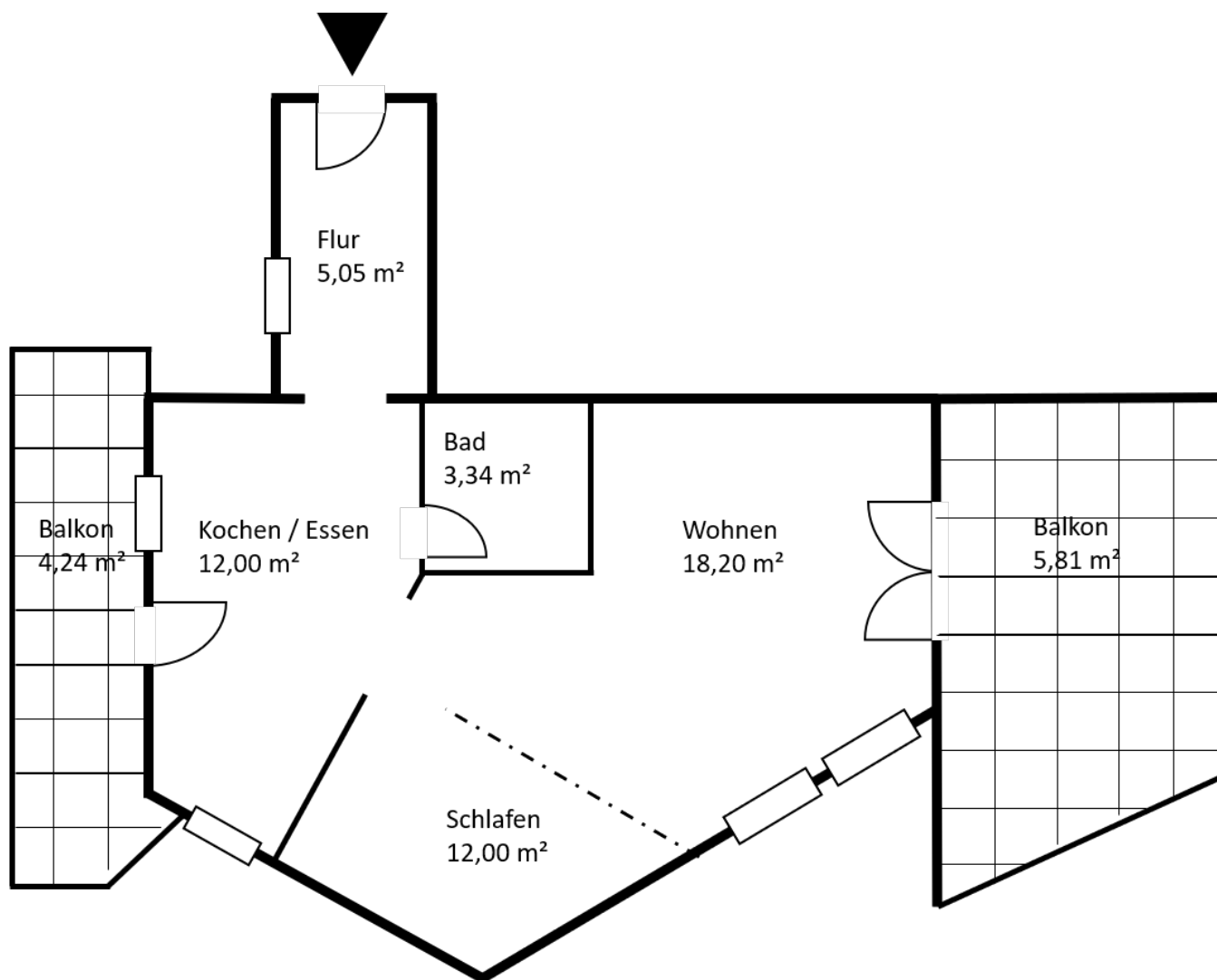
Bilder sagen mehr als 1.000 Worte







GRUNDRISS UND LAGEBESCHREIBUNG



Bonndorf im Schwarzwald – eine moderne Stadt im Südschwarzwald

Mit knapp 7.000 Einwohnern ist die Stadt Bonndorf im Schwarzwald Teil des Landkreises Waldshut-Tiengen. Auf knapp 850 Meter liegt Bonndorf im Schwarzwald in einer der schönsten Regionen des Naturpark-Südschwarzwaldes. Bekannt ist Bonndorf im Schwarzwald insbesondere für das sehr ansehnliche Schloss mit Narrenstube sowie einem schön angelegten Japanischen Garten. Durch die direkte Nähe zum Wutachtal ist die Stadt zudem ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen im Naturschutzgebiet der Wutachschlucht. Bonndorf im Schwarzwald verfügt über eine moderne Infrastruktur sowie einem umfangreichen Ferien- und Freizeitangebot. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergruppen sowie div. Schulen sind in der Stadt ansässig.

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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“).



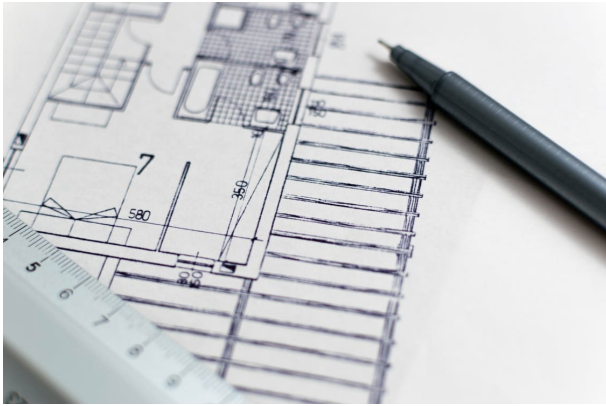
Professionelle Immobilien Bewertung

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.



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

SCHLATTER IMMOBILIEN

UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO

LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING UND BACKOFFICE

“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 diesem Objekt pauschal 5.000 € inkl. 19% MwSt. 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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

