

Eigentumswohnung zu verkaufen

Denkmalgeschützte
Eigentumswohnung
in Grießen 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 & Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundrisse	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



Eigentumswohnung im Stockwerkseigentum mit Ausbaupotenzial; perfekt für Handwerker



2 große PKW Garagen mit elektrischem Torantrieb inkl. Kehlspeicher für ausreichend Stauraum



1 großer und gepflegter Gewölbekeller (anteilig), welcher ideal als Hobbyraum genutzt werden kann



Ideal als Fix und Flip Objekt, Vermietungsobjekt oder zur Selbstnutzung geeignet



Hohes Ausbau- und Entwicklungspotenzial von aktuell ungenutzten Flächen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Klettgau nahe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Denkmalgeschütztes Gesamtobjekt
aus dem Ursprungsjahr 1680 in **Massivbauweise**
mit **Gewölbekeller**



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche
von ca. 85 m² mit 4 Zimmer auf 2
Stockwerken und einem **Grundstück** von
ca. 257 m²



Dachboden mit **Ausbaupotenzial**,
sowie zusätzlich **2x PKW Garagen**
(mit kleinem Speicher)



Sowohl für **Eigennutzer** als auch
für **Projektentwicklung** geeignet,
einfacher Ausbaustandard



Heizung basierend auf einem
Holzofen mit Warmwasseraufbereitung über
einen Elektroboiler



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

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Ob Eigennutzer oder Projektentwickler – Eigentumswohnung mit Ausbaupotenzial im Herzen von Gießen zu verkaufen.

Verkauft wird eine Eigentumswohnung inkl. 2 großzügigen PKW Garagen im Herzen von Klettgau-Gießen. Diese charmante Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gesamtobjekt und bietet handwerklich begabten eine großartige Chance sich selbst zu verwirklichen. Nach dem Prinzip „Haus im Haus“ in einem 2-Familienhaus verfügt diese Wohnung über einen separaten Eingang.

Das ursprünglich in den 1680er in Massivbauweise erbaute Gebäude ist im Hinblick auf die Bau- sowie die Gebäudetechnik in einem sehr einfachen Zustand. Sie besteht aus einer dezentralen Holzofenheizung aus dem Jahr 2019, sowie einem Elektroboiler für die Warmwasseraufbereitung. Die an der Straße befindliche Gasleitung ermöglicht es einem neuen Eigentümer bei Bedarf auf Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung umzustellen.

Über den Eingangsflur gelangt man sowohl zum zugeteilten Gewölbekeller als auch über einen Flur in die erste Wohnebene, welche aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einer Küche besteht. Ein Stockwerk darüber befindet sich die Schlafebene bestehend aus 2 weiteren Zimmern sowie einem kleinen Badezimmer.

Ein großes nicht ausgebautes Dachgeschoss birgt zudem ein verborgenes Ausbaupotenzial. Ob hier bspw. ein zusätzliches Zimmer oder ein Hobbyraum entsteht, hängt von den Vorstellungen des neuen Eigentümers ab. Beides sorgt sowohl für eine Erhöhung der Wohnfläche als auch für eine nachhaltige Wertsteigerung der Wohnung.

Das komplette Haus ist voll unterkellert und bietet gemeinsam mit dem Schopf ausreichend viel Platz. Die Garagen, welche ebenfalls als Werkstatt genutzt werden können, verfügen über einen elektrisch steuerbaren Torantrieb und bieten zusätzlichen Stauraum im Dachspitz.

Für Eigennutzer bietet dieses Objekt ein sehr attraktives Verhältnis aus Kaufpreis und nachhaltigem Objektwert. Insbesondere wenn man selbst handwerklich begabt ist und Eigenleistung einplant sowie etwaige Denkmalabschreibungen geltend macht.

Unser Fazit: Eine seltene Chance auf ein attraktives Verhältnis aus Kaufpreis und nachhaltigem Objektwert für eine Wohnung, welche ein großes Potenzial aufweist.



IMOBILIENDATENBLATT UND LAGEBESCHREIBUNG

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau (Fachwerk + Stein) BAK 2
Außentreppe	Stein (eigener Eingang nach dem Prinzip "Haus im Haus")
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holzfenster
Haustechnik	
Heizung	Holzofenheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektroboiler
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Zu überprüfen
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1680
Anzahl Zimmer	4 Zi.
Wohnfläche gesamt	Ca. 85 m ²
Nutzfläche	Ca. 50 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 257 m ²
Garage	2
Besonderheit	Überfahrtsrecht für angrenzende Grundstückseigentümer
Grundsteuer	36,32 € p.a.
Gebäudeversicherung	664,33 € p.a. (Gesamtgebäude)

Klettgau – eine attraktive Gemeinde nahe der Schweizer Grenze

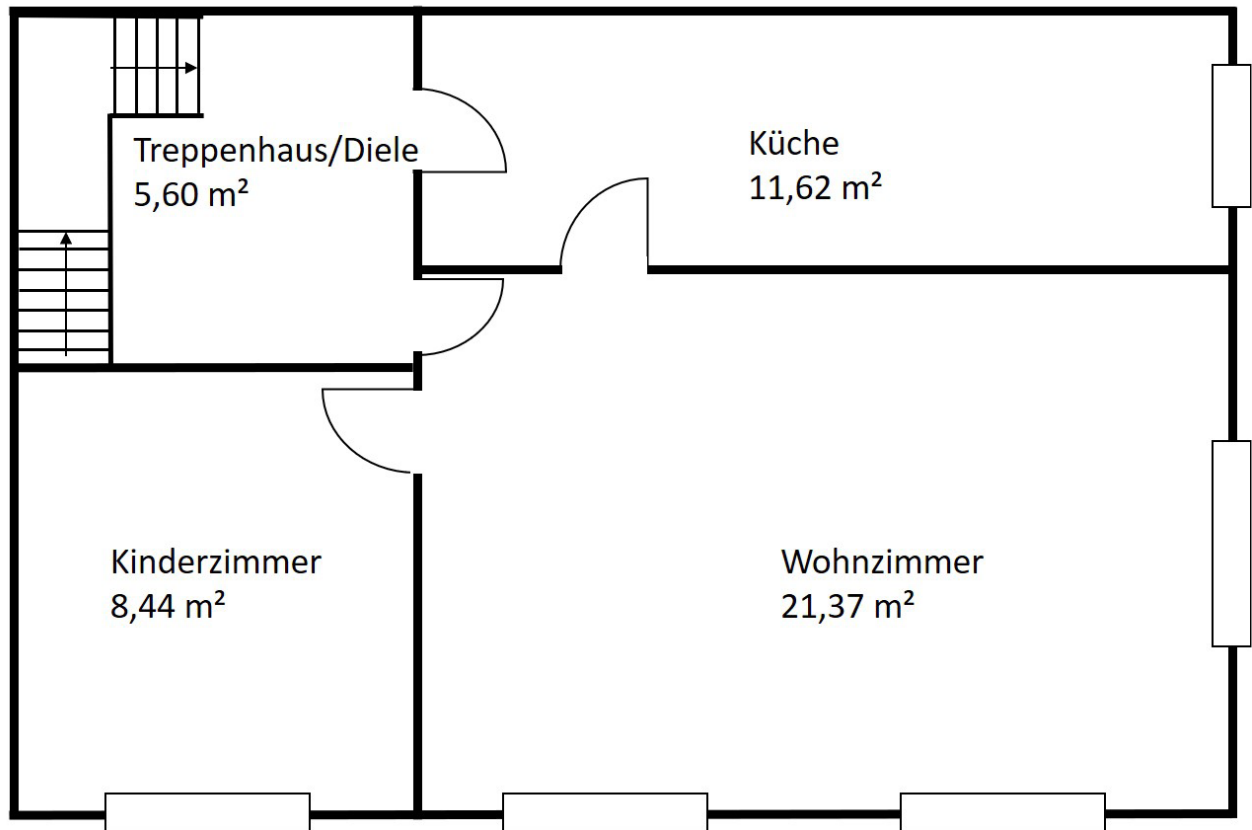
Mit knapp 1.900 Einwohnern ist Griesen der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Klettgau. Seine traditionelle Funktion als Marktflecken reicht bis in das 16. Jahrhundert zurück. Der alte dörfliche Ortskern ist nach einer umfassenden Dorfsanierung zu neuem Glanz erstrahlt. Durch Bus und Bahn ist Griesen gut an den regionalen Personennahverkehr angebunden. Alle übergeordneten Behörden, die weiterführenden Schulen und die Fachärzte der Umgebung sind somit ebenso problemlos erreichbar wie die naheliegende Schweiz.



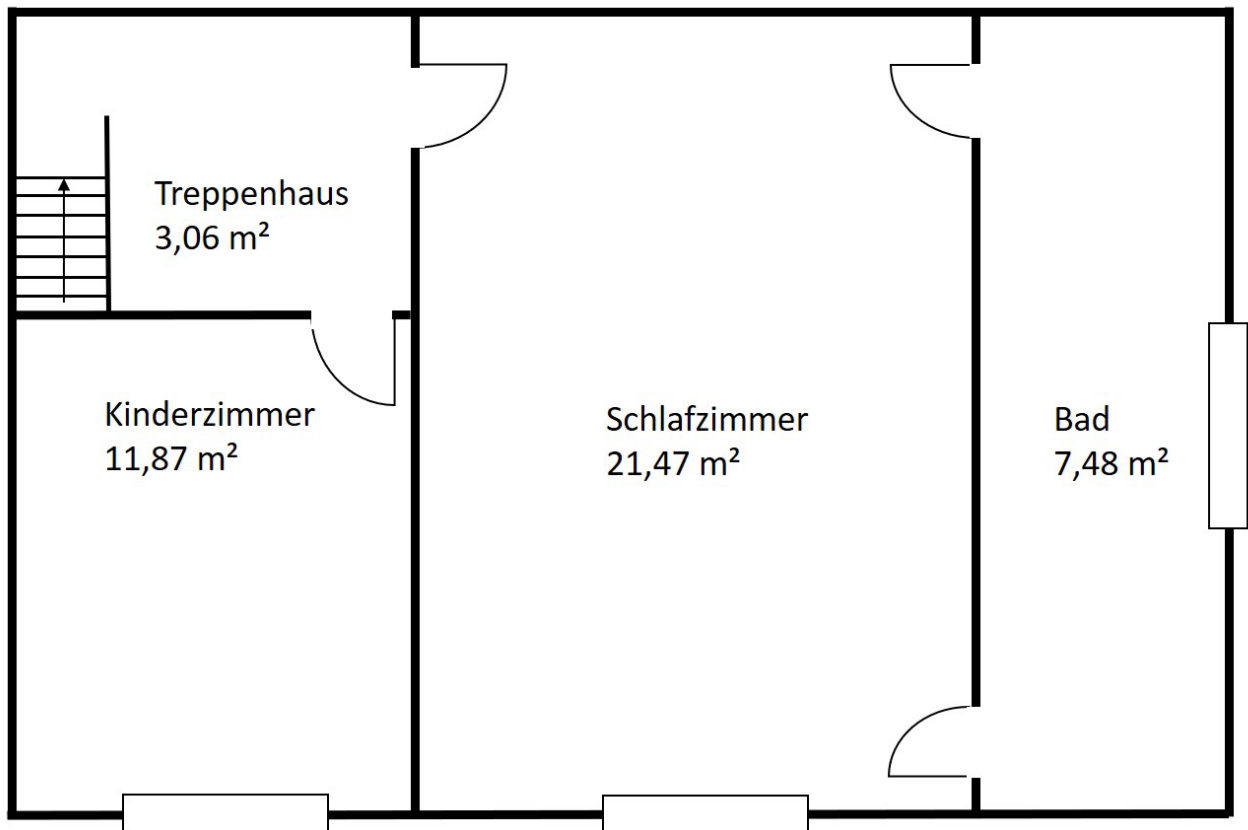




Grundrisse



2. Obergeschoss



* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

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“).



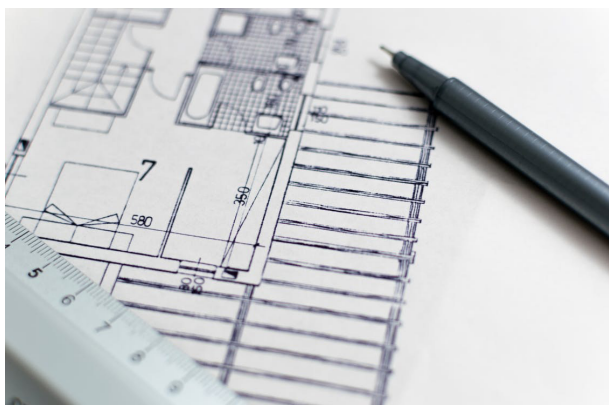
Professionelle Immobilien Bewertung

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

