

Hochwertig sanierte  
Terrassenwohnung mit  
wundervollem Weitblick  
in Horheim zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://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 – 17
Grundriss und Lagebeschreibung	18 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGB's	22– 23





## HIGHLIGHTS



Bezugsfertige Eigentumswohnung mit einer wunderschönen Terrasse mit Weitblick über Horheim



Moderne und durchdachte Raumaufteilung mit direktem Bezug zur Außenanlage



Komplette Kernsanierung im Jahr 2020 durch Einsatz hochwertiger und moderner Materialien, sowohl im Bereich der Oberflächen als auch im Bereich der Ausstattung



Ansprechende Gestaltung des Badezimmers, der Küche, der Fußböden sowie der Wände und Decken inkl. teilweise Beleuchtung mit LED-Spots



Große PKW-Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze für Besucher und ausreichend Stauraum im Kellergeschoss



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in der attraktiven Gemeinde Wutöschingen (OT Horheim)



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50-60 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Eigentumswohnung** aus dem Jahr 1984 in Massivbauweise errichtet mit gesamt 4 Einheiten und ca. **988 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Gesamtwohnfläche** von ca. **89 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3,5 Zimmer** über 2 Ebenen zzgl. 1 PKW-Garage, 2 Terrassen, 1 Keller



**Ölzentralheizung** inkl. **zentraler Warmwasseraufbereitung** mit Fußbodenheizung in den Räumen sowie 1 **hochwertigen Schwedenofen** im Wohnzimmer



**Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 2020** (Wände, Decken, Böden, Holzofen, Fenster, uvm.)



**Harmonische Hausgemeinschaft** mit professioneller Hausverwaltung und Hausmeisterdienst; gepflegtes Gesamtobjekt (Treppenhaus, Gartenanlage etc.)



**Kaufpreis: 329.000 €**  
zzgl. 2,38 % Käuferprovision  
inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

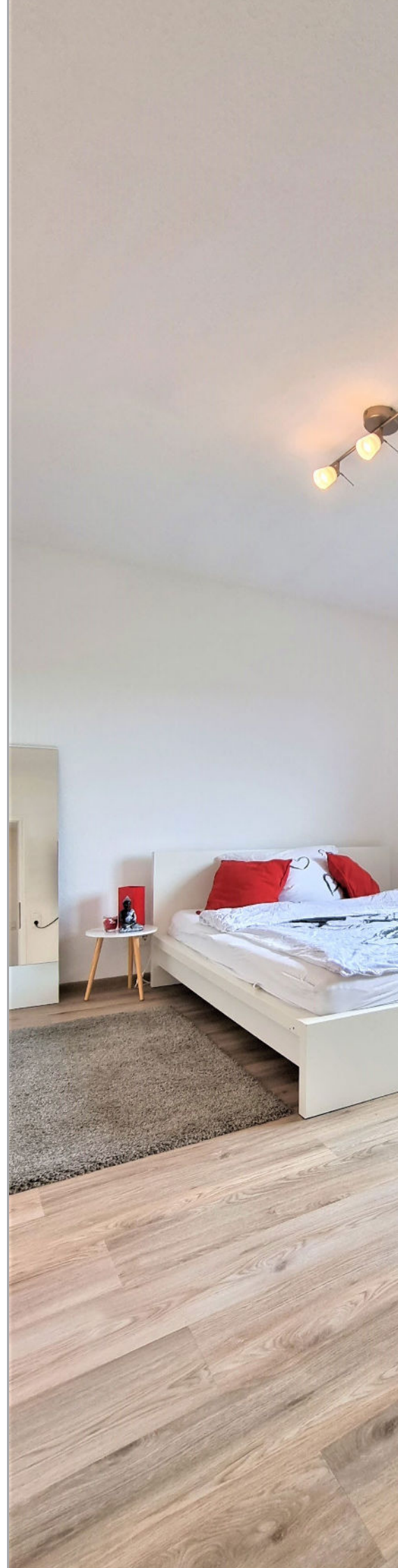
### **Hochwertig sanierte Terrassenwohnung mit wundervollem Weitblick in Horheim zu verkaufen.**

Die zum Verkauf stehende 3,5 Zi. Terrassenwohnung mit wundervollem Weitblick befindet sich in einem gepflegten 4-Fam.-Haus in ruhiger Lage von Horheim. Durch die im Jahre 2020 abgeschlossene hochwertige Kernsanierung lässt diese Wohnung den neuen Eigentümern keine Wünsche mehr offen und erfüllt jeden Anspruch an eine moderne und ästhetische Wohnung.

Die Wohnung selbst befindet sich dabei im zweiten Stock eines in den Hang gebauten 4-Fam.-Hauses aus dem Jahr 1984. Zur Wohnung gehören 1 PKW-Garage sowie 1 eigener Kellerraum. Durch ihre versetzten Ebenen bietet diese Wohnung sowohl eine großzügige Südterrasse mit wundervollem Ausblick als auch einen direkten Bezug nach Außen zur Nordseite. Dabei ist die Zimmeraufteilung sehr clever angeordnet. Auf der ersten Ebene befinden sich durch eine Diele getrennt die stilvolle Landhausküche sowie der offene Wohn- und Essbereich mit einem Holzofen, welcher für ein gemütliches Ambiente sorgt. Die vorzügliche Aussicht aus dem Wohnzimmer verleiht dieser Wohnung zusätzlich Ihren besonderen Charme. Die großzügige teilüberdachte Terrasse sorgt für einen hohen Freizeitwert und bietet durch eine Trennscheibe einen witterungsgeschützten Außenbereich. Auf der zweiten Ebene befinden sich 2 Schlafräume, wovon ein Raum einen direkten Zugang nach außen ermöglicht. Ebenfalls auf der zweiten Ebene befindet sich das edle Tageslichtbadezimmer, welches eines der Highlights dieser ausgezeichneten Wohnung bildet. Eine geschickte Anordnung der bodentiefen Regendusche mit beleuchteter Wandnische und Badewanne sorgen für eine effiziente Raumaufteilung des Badezimmers. Dadurch ist eine Unterbringung von Waschmaschine und Trockner im Badezimmer ebenso möglich wie die raffinierte Platzierung eines Handtuchheizkörpers.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 einer kompletten Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden die gesamten Oberflächen wie Böden, Wände und Decken durch Materialien wie Vinyl, Fliesen und teilweise Glattputz auf den modernsten Stand gebracht. Die Elektrik sowie die Wasserleitungen im Badezimmer wurden dabei ebenfalls komplett ersetzt und entsprechen nun dem heutigen Standard. Auch die Fenster wurden in der gesamten Wohnung durch 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt, was nicht nur eine optische, sondern auch eine energetische Verbesserung mit sich bringt. Die erfolgte Sanierung verleiht der Wohnung nun ihren frischen Glanz und lässt keine Wünsche mehr offen.

Technisch ist das Gesamtgebäude in einem guten Zustand. Beheizt wird das Objekt über eine vollflächige Fußbodenheizung, die mit einer Ölzentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung betrieben wird. Zusätzlich sorgt der hochwertige Schwedenofen im Wohnzimmer für eine angenehme Wärme.



# IMMOBILIEN

## DATENBLATT

Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der Hausverwaltung stetig aufgebaut und sind ausreichend vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine größeren Investitionen bekannt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in absolut schöner Lage mit Verbindung zur Natur.

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Treppe	Beton
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Kunststofffenster 3-fach verglast
Rollläden	Unterputz Rollläden
Haustechnik	
Zentralheizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung, Stückholzofen
Belüftung	Über die Fenster
Wasserenthärtungsanlage	Vorhanden
Elektrounterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1984
Anzahl Einheiten gesamt	4 Wohneinheiten
Anzahl Zimmer	3,5
Miteigentumsanteile Wohnung	263 / 1.000
Miteigentumsanteile Garage	10 / 1.000
Wohnfläche gesamt	Ca. 89 m²
Nutzfläche	Ca. 35 m²
Grundstücksgröße	Ca. 988 m²
Garage	1
Hausgeld	206 € p.m.
Instandhaltungsrücklage	34,12 € p.m.
Grundsteuer	167,48 € p.a.
Wohngebäudeversicherung	684,33 € p.a. (Gesamtgebäude) 177,03 € p.a. (Anteilig)























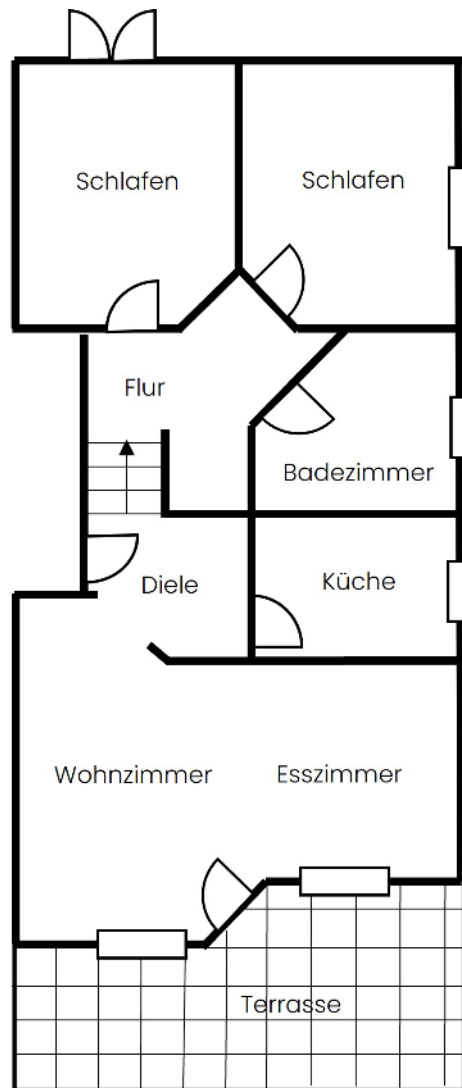








## Grundriss ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche \*



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

### **Horheim - Das familienfreundliche Dorf in der Gemeinde Wutöschingen**

Das Dorf Horheim mit seinen knapp 2.000 Einwohnern liegt im östlichen Schwarzwald auf ca. 300 Meter Höhe in der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 – 60 Minuten erreichbar. In direkter Nähe zur Schweizer Grenze, ist die Gemeinde ideal für Grenzgänger. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Für Naturliebhaber ist Horheim eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouen als auch für Fahrradtouren. Insbesondere entlang des Flusses Wutach bieten sich sportbegeisterte unterschiedliche Möglichkeiten Ihre Hobbys auszuüben.

# 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“).



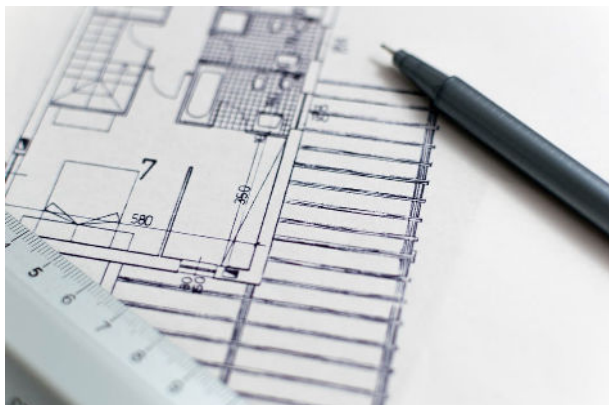
## Professionelle Immobilien Bewertung

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 Kauf 2 % 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, Amthausstr. 3, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto: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 Checklisten-basierten 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

