Eigentumswohnung zu verkaufen

Moderne und frisch Sanierte 2-Zimmer Eigentumswohnung in Stühlingen 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
Immobiliendatenblatt	7
Bilder	8 - 14
Grundriss und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16-17
Über uns / AGB´s	18-20

HIGHLIGHTS

- Bezugsfertige und hochwertig sanierte Eigentumswohnung mit Carport, Keller und großzügiger Gartenanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Perfekt geeignet als Ferienwohnung, Pendlerwohnung, Kapitalanlage zur möblierten Vermietung oder Eigennutzung
- Traumhaftes Badezimmer mit LED Ambient-Beleuchtung, neue Einbauküche, maßgefertigte Einbauschränke und vieles mehr
- Sanierung der Elektrounterverteilung sowie des Glasfaseranschlusses bis in die Wohnung in 2021 durchgeführt (400MB/s möglich)
- Neues großes Wohnzimmerfenster mit 3-fach Verglasung für energieeffiziente Isolierung
- Sehr begehrte Wohnlage in der attraktiven Gemeinde Stühlingen (OT Stühlingen)
- Flughafen Zürich ist in ca. 40 Minuten, Schaffhausen in 20 Minuten erreichbar optimal auch für Grenzgänger oder Wochenendpendler

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Eigentumswohnung aus dem Jahr 1954 in Massivbauweise errichtet, in **2021 komplett kernsaniert** mit gesamt 6 Einheiten und **ca. 1.280 m² Grundstücksfläche**

Gesamtwohnfläche von **ca. 40 m²** verteilt auf **2 Zimmer,** einem **Flur mit Kochnische** sowie einem großzügigen **Abstellraum**

Öl-Zentralheizung mit Radiatoren und dezentralem **Warmwasserspeicher** in der Wohnung

Carport-Stellplatz mit separatem Grundbuchblatt, aktuell vermietet für 30 € / Monat, dieser kann dadurch separat veräußert werden

Harmonische Hausgemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung und Hausmeisterdienst; sehr gepflegtes Gesamtobjekt

Kaufpreis: Auf Anfrage
zzgl. 2,38 % Käuferprovision
inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Hochwertig renovierte 2 Zimmer Eigentumswohnung in Top-Lage von Stühlingen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende und im Jahr 2021 vollständig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage von Stühlingen, befindet sich im Dachgeschoss eines massiv gebauten 6 Familien Hauses aus dem Jahr 1954. Diese Wohnung wurde mit sehr hochwertigen Materialien sowie einem intelligenten Raum- und Lichtkonzept ausgestattet. Zu dieser Wohnung gehört ein Carport-Stellplatz direkt vor dem Objekt, sowie ein geräumiger Keller mit ca. 10 m² Nutzfläche. Der große Gartenbereich des Objekts mit ca. 1.280 m² Grundstück steht zur Nutzung für sämtliche Eigentümer bzw. Mieter bereit. Der Gartenbereich bietet neben der Rasen- und Gartenfläche auch einen gepflasterten Terrassenbereich und ist ideal für gemütliche Grillabende geeignet.

Durch das Treppenhaus gelangt man in die helle und moderne Wohnung, welche durch seine qualitativ hochwertige Materialisierung sowie dem stilvollen Beleuchtungskonzept zu überzeugen weiß. Im Flur befindet sich bereits das erste Highlight, eine sonderangefertigte Glasschiebetüre, welche das Schlafzimmer vom Flur trennt. Dank des satinierten Glases dieser Schiebetüre ist der Raum optisch zwar getrennt, lässt jedoch viel Licht in den Flur und Kochbereich. Vom Flur aus gelangt man auf der rechten Seite zuerst zum praktischen Abstellraum direkt neben der Eingangstüre. Dieser Raum bietet z.B. eine gute Möglichkeit, um Außenbekleidung oder Lebensmittelvorräte aufzubewahren. Ein paar Schritte weiter befindet sich die maßgefertigte neue Küche mit einer Arbeitsplatte, welche bis in das Wohnzimmer verlängert wurde und unter welcher sich der geschickt platzierte Kühlschrank befindet. Diese Fläche kann ideal zum Vorbereiten der Mahlzeiten und zum Essen zu zweit verwendet werden. Ebenfalls als Highlight kann das hochwertige, moderne Bad mit seiner schönen Ambientebeleuchtung bezeichnet werden. Das vorhandene Platzangebot wurde vom Eigentümer effizient genutzt und mit viel Aufwand und sehr hochwertigen Materialien zu einer schicken wohlfühl-Oase umgestaltet. Auf der linken Seite des Flurs, hinter der Glasschiebetüre, befindet sich das Schlafzimmer. Dieses Zimmer ist mit einem maßgefertigten Einbauschrank ausgestattet, welcher bereits ohne zusätzliche Möblierung viel Platz für die eigene Garderobe bietet. Folgt man dem Flur bis zum offenen Türbogen, betritt man das großzügige Wohnzimmer, welches mit seinen beiden massiven Holzbalken das schöne Wohnraumgefühl eines Chalets vermittelt. Auch in diesem Raum wurden erneut sämtliche Schrägen und Nischen mit einem hochwertigen Konzept an maßgefertigten Einbaumöbeln ausgenutzt, sodass man die freie Wohnfläche mit wenig Mobiliar perfekt bewohnen kann.

Die Instandhaltungsrücklage wurde in 2021 zum Großteil für die Sanierung der Elektroverteilung, den Anschluss an das Glasfasernetz und die Erneuerung der Klingel- & Gegensprechanlage verwendet. Zusätzlich wurden im Treppenhaus die Wände neu verputzt und gestrichen sowie das Dachfenster ersetzt. Die gesamte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell ca. 5.700 €. Bei der letzten WEG Versammlung wurde deshalb eine Erhöhung der monatlichen Rücklage Zahlungen um zusätzliche 50 % zugestimmt.

Unser Fazit zu diesem Objekt: Eine sehr hochwertige und frisch renovierte Traumwohnung mit perfekter Ausnutzung der Wohnfläche. Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger, ob Festvermietung oder als möblierte Ferienwohnung - hier sind die Nutzungsmöglichkeiten fast grenzenlos.

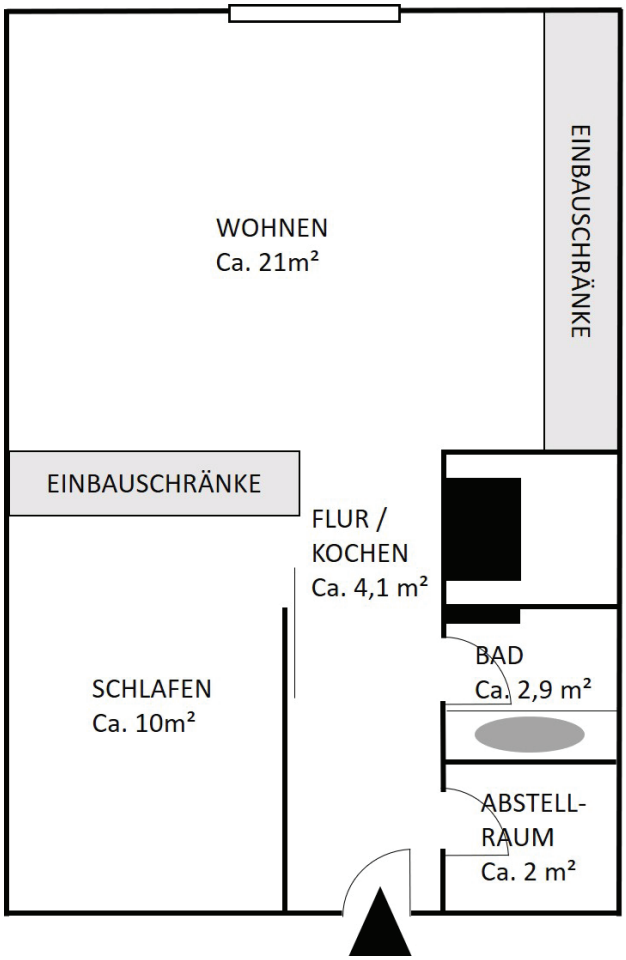
IMMOBILIEN
DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Treppe	Holz
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Großes Fenster in 2021 erneuert (Holz / 3-fach verglast)
Rollläden	Keine
Haustechnik	
Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektrisch / Warmwasserspeicher in der Wohnung
Heizart	Radiatoren & Heizkörper in den Zimmern
Belüftung	Über das Fenster
Elektrounterverteilung	Hauptverteilung aus 2021, Unterverteilung noch alt
TV/Internet	Glasfaseranschluss bis in die Wohnung - 400MB/s
Generelles	
Baujahr	1954
Anzahl Einheiten gesamt	6 Wohneinheiten
Anzahl Zimmer	2 Zimmer & 1 Abstellkammer
Miteigentumsanteile Wohnung	105 / 1000
Miteigentumsanteile Carport	5 / 1000
Wohnfläche gesamt	Ca. 40 m²
Davon Nutzfläche	Ca. 2 m²
Grundstücksgröße	Ca. 1.280 m²
Garage	1 Carport Stellplatz (aktuell vermietet für 30€/Mt.)
Hausgeld	184 € p.m. (ab 2022 - 199 €) wegen Erhöhung IRL
Instandhaltungsrücklage	31 € p.m. / ab 2022: 46 € p.m.
Grundsteuer	73.26 € p.a.
Wohngebäudeversicherung	487.60 € p.a. (Gesamtgebäude) / 66 € p.a. (Wohnung)

KLARSTEIN
TELEFUNKEN

TELEFUNKEN

GRUNDRISS CA. 40M²



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

LAGEBESCHREIBUNG

Stühlingen - Beliebte Wohnlage an der Schweizer Grenze mit sehr guter Infrastruktur

Der Luftkurort Stühlingen liegt an der Wutach am Südrand des Schwarzwaldes in 449 bis 850 Meter Höhe, direkt an der Grenze zur Schweiz nahe der Gemeinde Schleitheim. Stühlingen liegt im Naturpark Südschwarzwald. Die B 314 durchquert das Wirtschaftsgebiet von Stühlingen entlang der ehemaligen Wutachtalbahn von Waldshut in Richtung der Autobahn A81. An der nordwestlichen Talseite ist die Stadt situiert, gegliedert in Altstadt (das "Städtle") auf einem Plateau mit den Zugangsstraßen zum Schloss, Krankenhaus und Kloster und der im Tal liegenden neuzeitlichen Stadt (das "Dorf") mit seiner sehr gut erschlossenen Infrastruktur und in Bezug auf die Stadtgröße sehr vielen Einkaufsmöglichkeiten.

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

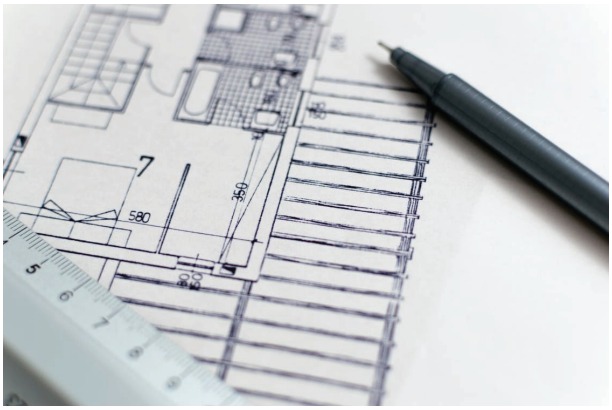
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things").

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 Instandhaltungsstaus 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
LEITER VERTRIEB & MARKETING

LINA SAUER
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING

SARAH SCHLATTER
MARKETING & BACKOFFICE

THOMAS WÄLTI
VERMARKTUNG & FINANZIERUNG

MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

SIMON JENKE
BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

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 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 Exposéeinsicht. 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 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
www.schlatter-immobilien.de

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS