

Hochwertige 2,5 Zi.

Eigentumswohnung mit  
traumhaftem Weitblick  
in Markgröningen  
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
Immobilien Datenblatt	7
Bilder	8 - 15
Was wir Ihnen bieten	16-17
Über uns / AGB's	18-20



## HIGHLIGHTS

---



Hochwertige Eigentumswohnung mit einer modernen und offenen Grundrissgestaltung sowie imposanter Deckenhöhe von bis zu 4 Metern



Perfekt geeignet sowohl als Kapitalanlage, als auch zur Eigennutzung oder als lukrative Ferienwohnung nutzbar



Großzügige Terrasse mit Glasbrüstung sowie einer traumhaften Aussicht



Ausreichend Stauraum durch 1 Kehlspeicher, 1 begehbarer Kleiderschrank, 1 PKW-Garage sowie Stellfläche im Gemeinschaftskeller



Behagliches Raumklima durch zentral gelegenen Stückholzofen sowie effizient angeordnete Radiatoren und Fußbodenheizung im Badezimmer



Hochwertige Materialisierung im Bereich der Oberflächen und der Ausstattung (bspw. Designer Badewanne von Philippe Starck, Echtholzböden, usw.)



Die Landeshauptstadt Stuttgart ist in ca. 30 Minuten über die Autobahn A 10 sowie die ÖPNV gut erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Eigentumswohnung** aus dem Jahr 1998 in Massivbauweise errichtet, in einem 4-Familienhaus mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 514 m<sup>2</sup>**



**Gesamtwohnfläche** von **ca. 112 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum** und **1 Balkon**



**Haustechnik** basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit **zentraler Warmwasseraufbereitung** und **Radiatoren** in den Räumen sowie **Fußbodenheizung im Badezimmer** und **1 Schwedenofen** im Wohnzimmer



**1 PKW-Garage** mit Überlänge inkl. Stromanschluss sowie **1 PKW-Stellplatz** vor der Garage



**Harmonische Wohneigentümergemeinschaft**  
bestehend aus 2 Eigentümern



**Kaufpreis: 685.000**  
zzgl. 2.5 % Käuferprovision  
zzgl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Traumhafte und Hochwertige 2,5 Zi. Eigentumswohnung mit imposanter Deckenhöhe in Markgröningen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 2,5 Zi. Eigentumswohnung befindet sich in bester Lage von Markgröningen in einem sehr gepflegten im Jahr 1998 in Massivbauweise errichteten 4-Familienhaus.

Das Wohnung selbst ermöglicht dabei die unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl als eigengenutzte Traumwohnung für einen Single Haushalt oder für ein Paar als auch zur hochwertigen Kapitalanlage als lukrative Ferienvermietung – diese Wohnung bietet viele Möglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über einen sehr offen gestalteten und modernen Grundriss, welcher durch zahlreiche Fenster und die imposante Deckenhöhe sehr hell und freundlich ist. Die gesamte Wohnung ist dabei auf die traumhafte und teilweise überdachte Terrasse hin ausgerichtet. Der Blick über die Felder von Markgröningen ist dabei sehr eindrucksvoll.

Über ein gemeinsames Treppenhaus erreicht man die hochwertig ausgestattete Wohnung im 1. OG. Über den Flur gelangt man, getrennt von einer stilvollen Glastür in den offenen Wohn- und Essbereich mit bodentief verglasten Fenstern und direktem Zugang auf die großzügige Terrasse. Die helle und moderne Küche mit praktischem Tresen ist dabei direkt an das Wohn- und Esszimmer angebunden, sodass von der Küche aus perfekt mit Gästen sowohl im Wohn- als auch im Esszimmer interagiert werden kann. Das hochwertige Echtholzparkett und die imposante Deckenhöhe von bis zu 4 Metern sowie ein Bullaugenfenster verleihen der Wohnung ihren besonderen Charme. Zusätzlich sorgt der praktisch platzierte Schwedenofen, sowohl für ein behagliches Raumklima als auch für eine harmonische Stimmung.

Geschickt vom Wohnbereich getrennt, befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit angrenzendem begehbaren Kleiderschrank sowie das Design Badezimmer, welches ein absolutes Highlight dieser Wohnung darstellt. Das Schlafzimmer ist ausreichend dimensioniert und sorgt mit dem vorgesetzten begehbaren Kleiderschrank für ausreichend Platz. Weiterer Stauraum befindet sich im Kehlspeicher, welcher über eine Dachbodentreppe über dem begehbaren Kleiderschrank erreicht werden kann. Das angrenzende Design-Badezimmer ist ausgestattet mit einer Philippe-Starck-Badewanne sowie einem mit Marmorino versehenen Raumtrenner, welcher zur einen Seite in die Dusche führt und zur anderen Seite in den WC Bereich. Die bewusst abgeschrägte Anordnung der Wandfliesen sowie das darüber liegende Bullaugenfenster erinnern an ein Schiff auf hoher See.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem sehr guten Zustand. Die Hausverwaltung sowie die homogene Eigentümergemeinschaft haben das Objekt auf einem stets guten Instandhaltungsstand gehalten. Aktuell sind keine Instandhaltungsmaßnahmen geplant.



**Unser Fazit:** Eine sehr hochwertige und bemerkenswerte Wohnung mit praktischer Grundrissanordnung und reichlich Platz. Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger - hier sind viele Möglichkeiten denkbar.

## IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Treppe	Stein
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast aus 1998
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren, Fußbodenheizung im Bad
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Hauptverteilung aus 1998
TV/Internet	Kabel ca. 100 Mbits
Generelles	
Baujahr	1998
Anzahl Einheiten gesamt	4 Wohneinheiten
Anzahl Zimmer	2.5 Zimmer, 1 Hauptbadezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Balkon
Miteigentumsanteile Wohnung	34 / 100
Miteigentumsanteile Tiefgarage	2 / 100
Wohnfläche gesamt	Ca. 112 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 30 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Ca. 514 m <sup>2</sup>

## LAGEBESCHREIBUNG

### Markgröningen

Markgröningen liegt ca. 9 km westlich von Ludwigsburg und ca. 20 km nordwestlich von Stuttgart. Mit seinen knapp 15.000 Einwohnern ist Markgröningen eine überschaubare Kleinstadt im Landkreis von Ludwigsburg. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Banken oder Kindergärten und Schulen sind ausreichend vorhanden. Ihre direkte Nähe zu den Metropolen wie Stuttgart, macht die Kleinstadt ideal für Pendler. Der Flughafen von Stuttgart ist innerhalb von 30 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage in der herrlichen Natur hat einen hohen Freizeitwert und bietet Familien und Naturfreunden viele attraktive Ausflugsziele.

















# WAS WIR IHNNEN 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“).

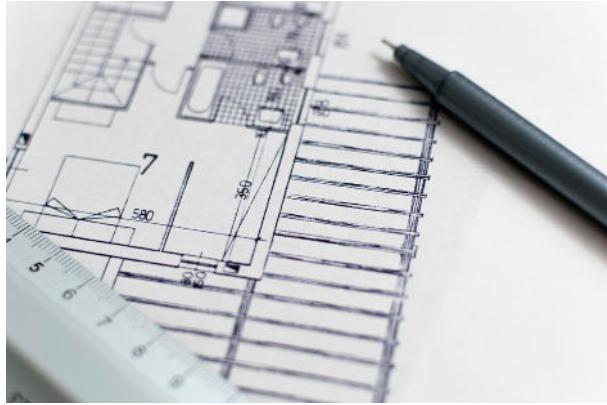
## Professionelle Immobilien Bewertung

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 Diligence

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 Machbarkeitssanalyse 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 2,5 % 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](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 KONTAKTAUFAHME



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

