Wohnung zu verkaufen

Sonnige 4,5 Zimmer Terrassenwohnung in bester Lage von Kadelburg zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB´s	14 - 15

HIGHLIGHTS

- Großzügig und effizient geschnittene Eigentumswohnung mit traumhaftem Blick über Kadelburg und ins Grüne
- Gute Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie; Eigener Eingang zur Wohnung im 2. OG
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens geeignet
- Hoher Freizeitwert durch eine traumhafte Terrasse mit Südausrichtung über die gesamte Breite der Wohnung
- 1 Abstellraum, 1 PKW-Garage sowie 1 Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher
- Gute Lage mit fußläufiger Entfernung zum Zentrum von Kadelburg und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Optimal für Grenzgänger; hohe Attraktivität der Gemeinde Kadelburg in Nähe der Schweizer Grenze

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Attraktive **4,5 Zimmer Eigentumswohnung** aus dem Jahr 1972 mit PKW-Garage sowie einem **eigenen Eingang im 2. OG**

Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 132 m²** mit 4,5 Zimmer, Küche, Bad und einer **traumhaften Terrassenfläche**

Elektro-Heizung mit Nachtspeicheröfen; Sehr gepflegtes Gesamtobjekt mit einem nachhaltigen **Wertsteigerungspotenzial;** umfassende Sanierungsarbeiten müssen eingeplant werden

Eine PKW-Garage mit **Sondernutzungsrecht** zur Wohnung zugeordnet; weitere PKW-Abstellmöglichkeiten vorhanden

Die Wohnung ist leerstehend und kann **nach Absprache zeitnah** bezogen werden; Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen können mit einem Sanierungskonzept auf Anfrage aufgezeigt werden

Kaufpreis: 425.000 €
zzgl. 2,98 % Maklerprovision
inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Sonnige 4,5 Zimmer Terrassenwohnung in schöner Lage von Kadelburg zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende 4,5-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude in schöner und familienfreundlicher Lage von Kadelburg. Die Terrassenwohnung bietet neben einem separaten Eingang im 2. OG einen wundervollen Weitblick über Kadelburg. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch eine PKW-Garage.

Diese schön angeordnete 4,5 Zimmer Terrassenwohnung bietet auf 132 m² Wohnfläche ein eindrucksvolles Wohngefühl. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man in jedes Zimmer der Wohnung. Das geräumige Wohn- und Esszimmer besticht bereits beim Eintreten durch bodentiefe Fensterfronten hin zur Terrasse sowie einen schönen Blick über Kadelburg. Das Esszimmer ist offen gestaltet und mit dem hellen Wohnzimmer verbunden. Zudem bietet der Essbereich durch die praktische Anordnung einen direkten Zugang zur Küche, wodurch die Küche geschickt vom Wohn- und Esszimmer getrennt wird.

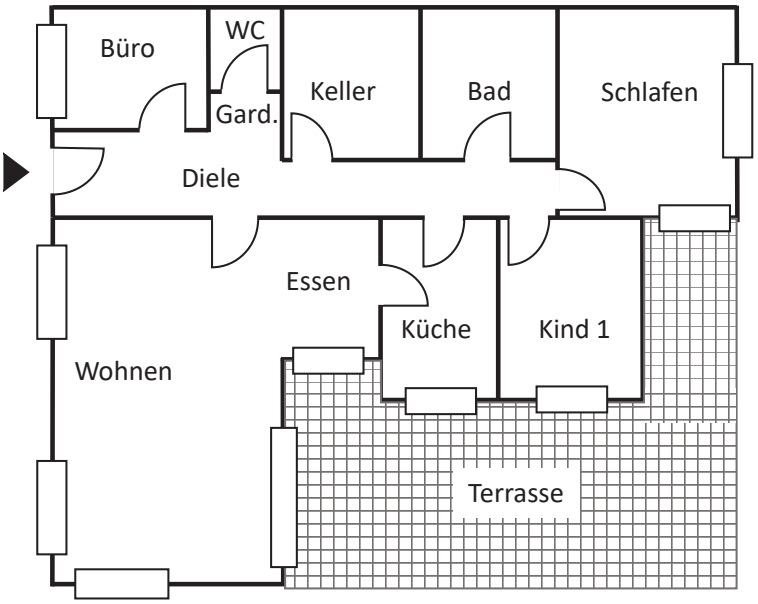
Vom Wohnzimmer, der Küche sowie den Schlafzimmern aus gelangt man auf die traumhafte, nach Süden ausgerichtete Terrasse, welche sicherlich ein besonderes Highlight dieser Wohnung darstellt. Die Terrasse ist sehr großzügig ausgelegt und rundet den Freizeitwert dieser Immobilie ab. Das Badezimmer der Wohnung besticht mit einer Dusche sowie einer Badewanne in einer angenehmen Größe. Die Schlafräume der Wohnung sind im hinteren Bereich der Wohnung angeordnet, ein weiteres Zimmer befindet sich im Eingangsbereich und kann hierdurch ideal als Büro oder weiteres Kinderzimmer genutzt werden.

Die Wohnung selbst bedarf einer umfassenden Sanierung, insbesondere im Bereich der Oberflächen, um sie auf die heutige Anforderungen an ein modernes Wohnen zu heben. Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Die professionelle Hausverwaltung sowie die homogene Eigentümergemeinschaft haben das Objekt auf einem guten Instandhaltungsstand gehalten.

Beheizt wird das Objekt über elektrische Nachtspeicheröfen mit einer dezentralen Warmwasseraufbereitung über einen elektrischen Boiler in der Wohnung. Der vorhandene Instandhaltungsstau wurde bei der Preisfindung berücksichtigt und bietet dem neuen Eigentümer freie Entfaltungsmöglichkeiten. Auf Wunsch kann bei der Besichtigung ein umfangreiches Sanierungskonzept zur Wohnung vorgelegt werden.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine sehr großzügige Eigentumswohnung in schöner Lage. Insbesondere die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet einen hohen Freizeitwert.

GRUNDRISS

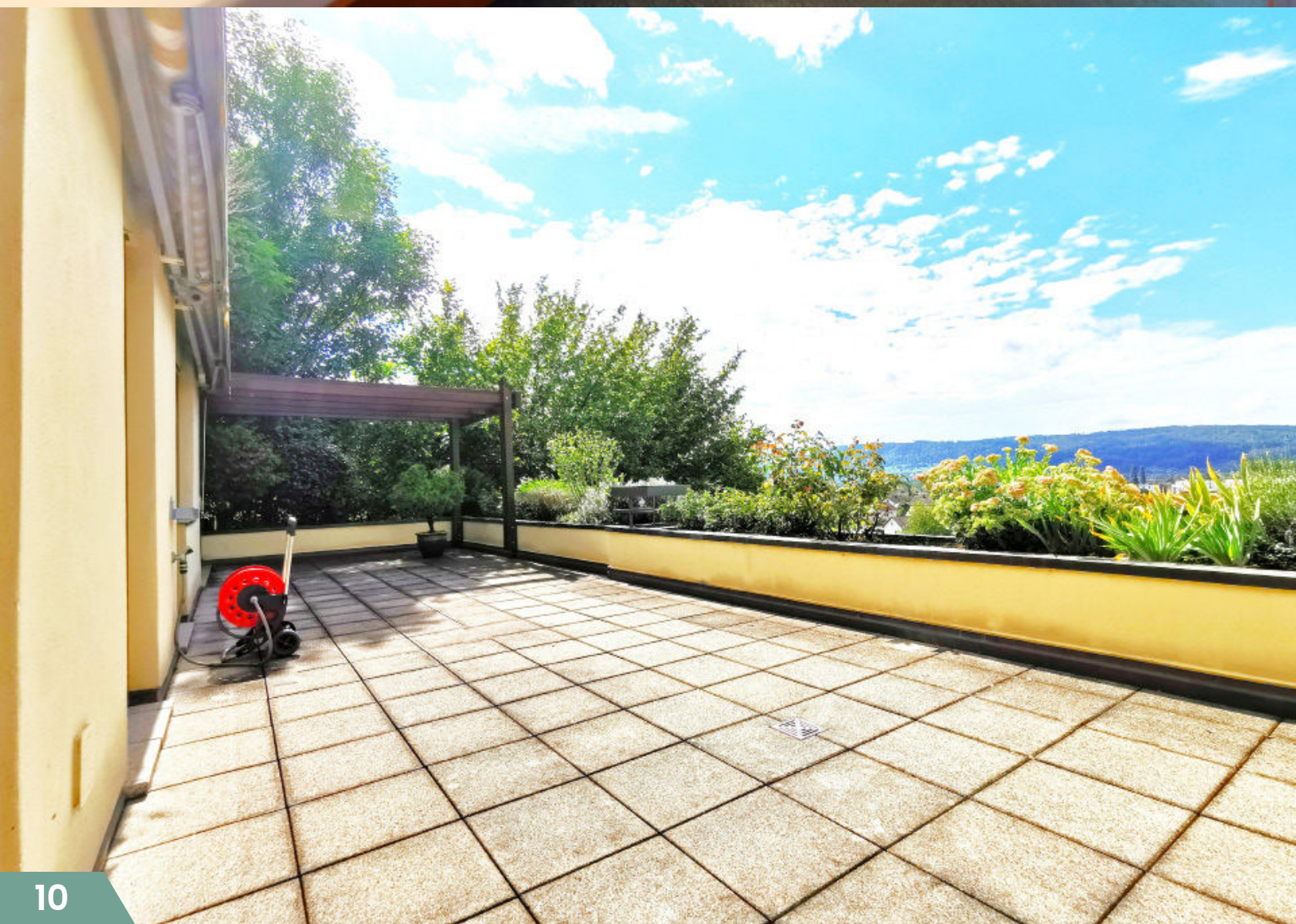


Wohnen	Ca. 40,37 m²
Essen	Ca. 07,96 m²
Büro	Ca. 07,97 m²
Kind 1	Ca. 13,40 m²
Küche	Ca. 09,72 m²
Eltern	Ca. 17,82 m²
Bad	Ca. 06,07 m²
Diele	Ca. 08,25 m²
WC u. Gard.	Ca. 03,52 m²
Terrasse	Ca. 20,87 m²
Abzüglich 3 % Putz	
Gesamt	Ca. 132,94 m²

LAGE
BESCHREIBUNG

Kadelburg – Schönes Wohnen im Grünen direkt am Rhein

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Küssaberg im Klettgau. Mit knapp 5.000 Einwohnern gehört Kadelburg als Ortsteil der Gemeinde Küssaberg zum Landkreis Waldshut, nahe der Schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage von Kadelburg in der herrlichen Natur mit fußläufiger Entfernung zum Rhein zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter fußläufiger Nachbarschaft erreichbar. Eine Grundschule ist ebenso vorhanden.



IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Fenster	Holzfenster, 2-fach verglast
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Elektro-Heizung
Heizart	Nachtspeicher
Sonstiges	Sanierung am Gesamtgebäude wurde fortlaufend vorgenommen
Generelles	
Wohneinheiten	16 Parteienhaus
Baujahr	1972
Anzahl PKW Stellplätze	1x PKW-Garage
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Kellerraum
Wohnfläche	Ca. 132 m²
Miteigentumsanteile	625 / 10.000
Hausgeld	ca. 80 € p.M.

WAS WIR IHNEN BIETEN

Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:
SPÜRBAR ANDERS

Professionelle Immobilien Bewertung

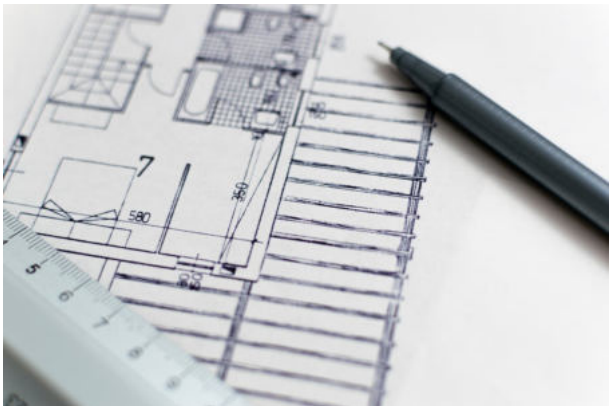
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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").

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

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

SIMON JENKE
BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

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, Kaiserstraße 60, 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 Kaiserstraße 60, 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

Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS