

Wohnung zu verkaufen



Moderne 4,5-Zimmer
Maisonettewohnung in zentraler
Lage von Wutöschingen
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 - 7

Bilder

8 - 13

Grundriss

14

Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung

15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18 - 19



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



Ansprechend renovierte Eigentumswohnung aus dem Jahr 1994 mit ca. 133 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Ebenen



Stilvolle Materialisierung der Wohnung mit offener Einbauküche und einer hochwertig ausgestatteten Kochinsel inkl. Bora-Abzug



Ausgezeichnete Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie mit insgesamt 9 Einheiten



Sowohl als Kapitalanlage als auch als Renditeobjekt ideal geeignet; Die Wohnung kann zeitnah bezogen werden



1x PKW-Außenstellplatz, 1 Kellerraum sowie ein großzügiger Dachspeicher stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Energetisch bereits modernster Standard mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern inkl. elektr. Rollläden im Hauptgeschoss sowie stilvollen LED's in jedem Raum



Zentrale Lage im Ortskern von Wutöschingen mit einer hervorragenden Infrastruktur in direkter Nähe

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



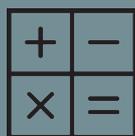
Maisonettewohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Einheiten aus dem Jahr **1994** in **Massivbauweise** errichtet



Gesamtwohnfläche von ca. 133 m² auf 2 Ebenen; verteilt auf 4,5 Zimmer (1. OG: ca. 88 m², DG: ca. 55 m²)



1 PKW-Außenstellplatz sowie 1 Kelleranteil mit Sondernutzungsrecht; **Sehr gepflegtes Gesamtobjekt** mit professioneller Hausverwaltung



Gaszentralheizung mit Heizkörper in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung**



Wohnung kann **nach Absprache bezogen werden**; weiteres Ausbaupotenzial durch **Wasser-/Abwasseranschluss im DG** vorhanden



Kaufpreis: 365.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne 4,5-Zimmer Maisonettewohnung in zentraler Lage von Wutöschingen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende 4,5-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage im Ortskern von Wutöschingen.

Die Eigentumswohnung selbst befindet sich im 1. OG eines 9 Parteienhauses und wurde vor ca. 3 Jahren einer umfangreichen Sanierung unterzogen. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller-/Abstellraum, welcher sich auf gleicher Ebene im 1. OG befindet, auch ein PKW-Außenstellplatz. Zusätzlich stehen den neuen Eigentümern gemeinschaftlich genutzte sowie abschließbare Müll- und Fahrradräume vor dem Objekt zur Verfügung.

Die moderne und wohldurchdachte Raumaufteilung dieser Wohnung sorgt für ein qualitativvolles Wohngefühl über zwei Ebenen. Bereits beim Eintreten besticht die Wohnung großzügig auf ca. 133 m² Wohnfläche. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man sowohl in die Räumlichkeiten im Hauptgeschoss als auch in das Obergeschoss der Wohnung.

Auf der unteren Ebene der Wohnung befindet sich die Küche mit Esszimmer, das Wohnzimmer, der Balkon, das Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum. Die großzügige Küche mit modernster Materialisierung überzeugt hierbei mit einer offenen Kochinsel hin zum Esszimmer in einem sehr stilvollen Charakter. Die Räumlichkeit wird zudem durch eine kreative LED-Beleuchtung smart in Szene gesetzt. Vom Ess- sowie Wohnzimmer aus ist der Balkon zu erreichen, welcher ausreichend dimensioniert ist.

Das Wohnzimmer befindet sich im hinteren Bereich der Wohnung und überzeugt durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht. Das Badezimmer sowie Gäste-WC wurden modern errichtet. Fliesen in Rostoptik mit abgesetzten Kanten in dunkelbraun schaffen in Kontrast zu den weißen Wänden und Armaturen edle Akzente. Eine abgehängte Holzdecke im Badezimmer mit integrierten LED-Spots rundet das moderne Konzept zudem ab.

Im Obergeschoss der Wohnung befinden sich zwei Schlafräume sowie ein offener Galeriebereich. Die Schlafzimmer sind ausreichend dimensioniert. Die Dachfenster der Räumlichkeiten verfügen über einen integrierten Sonnenschutz sowie Rollläden, wodurch eine vollständige Verdunklung möglich ist. Die Galeriefläche der Wohnung wurde vom aktuellen Eigentümer ideal als Jugendwohnzimmer errichtet. Ein bereits vorhandener Wasser- und Abwasseranschluss bietet den neuen Eigentümer in der oberen Etage ein attraktives Ausbaupotenzial.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Ein geschickt unter der Treppe versteckter Abstellraum sowie ein großzügiger Kellerraum auf gleicher Ebene bieten ausreichend Stauraummöglichkeiten zu dieser Wohnung.

Technisch ist die Wohnung auf dem neusten Standard. Ein ansprechender Vinylboden, elektrische Rollläden, Insekten- und Sonnenschutz an den Fenstern sowie integrierte LED-Spots in fast jedem Raum erfüllen modernste Ansprüche.

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

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - hier erhält der neue Eigentümer eine tolle Möglichkeit für eine wertstabile Immobilie in zentraler Lage.









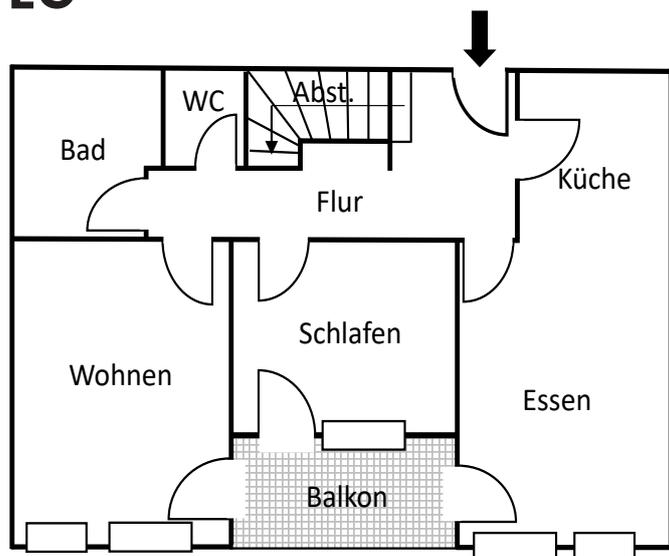






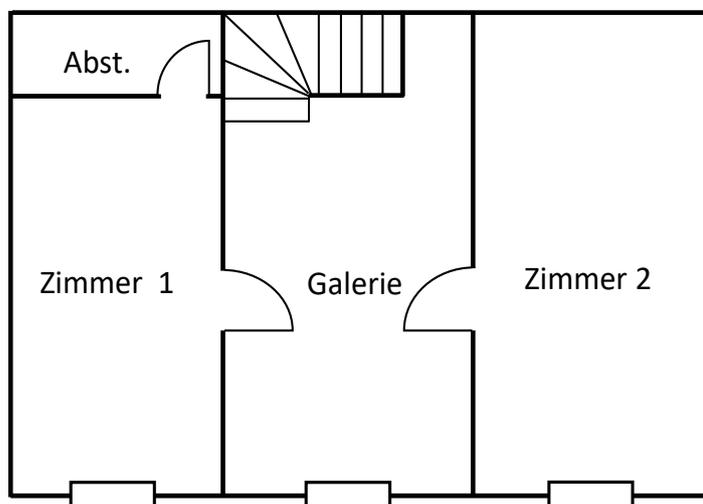
GRUNDRISS

EG



Flur	ca. 11,00 qm
Bad	ca. 06,52 qm
Wohnen	ca. 17,39 qm
WC	ca. 02,99 qm
Schlafen	ca. 11,85 qm
Abst.	ca. 02,98 qm
Küche	ca. 07,62 qm
Essen	ca. 19,87 qm
Balkon (50%)	ca. 03,89 qm
Gesamt	ca. 84,11 qm

DG



Zimmer 1	ca. 16,39 qm
Zimmer 2	ca. 18,87 qm
Galerie	ca. 13,79 qm
Gesamt	ca. 49,05 qm

* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Fenster	Kunststofffenster, 3-fach verglast
Rollläden	Unterputzrollläden teilw. Elektrisch
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	LED Spots in jedem Raum, teilw. Sonnen- und Insekten-schutz an den Fenstern
Generelles	
Baujahr	1994
Anzahl PKW Stellplätze	1x PKW-Außenstellplätze
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Kellerraum
Miteigentumsanteile	69 / 1.000
Wohnfläche	Ca. 133 m ²
Hausgeld	274 € p.a. (davon 37 € Rücklagenbildung)

LAGE BESCHREIBUNG

Wutöschingen – Gemeinde am Südöstlichen Rand des Schwarzwaldes

Die Gemeinde Wutöschingen gehört mit knapp 6.650 Einwohnern zum Landkreis Waldshut und befindet sich im Südöstlichen Schwarzwald auf ca. 400 Meter Höhe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Gehminuten direkt von der Wohnung aus zu erreichbar. Infrastrukturell ist die Gemeinde Wutöschingen Top ausgestattet. 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 Wutöschingen eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouten 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. 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 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

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. BAU ING.



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 3,57% inkl. 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, 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

