

Wohnung zu verkaufen

Repräsentative 2-Zimmer  
Ferienwohnung mit besten  
Möglichkeiten in schöner  
Lage von Todtmoos im  
Schwarzwald zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
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 - 7

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 11

Was wir Ihnen bieten

---

12 - 13

Über uns / AGB's

---

14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



Repräsentative Eigentumswohnung, welche aus 2 Wohneinheiten zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt wurde



Sehr gute Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie in einer schön angelegten Ferienanlage



Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten; Perfekt geeignet sowohl als Kapitalanlage, zur Eigennutzung, als vollwertiger Zweitwohnsitz oder als lukrative Ferienwohnung nutzbar



Ausreichend Stauraum durch einen zusätzlichen Kellerraum, welcher zur Anmietung im Objekt zur Verfügung steht



Sehr beliebte und ruhige Wohngegend in einer ausgezeichneten Lage von Todtmoos



Hohe Attraktivität der Gemeinde Todtmoos als Ferientziel im Südschwarzwald



Gute Anbindungen an das öffentliche Nahverkehrsnetz nach Freiburg im Breisgau sowie dem Feldberg; Zentrum von Todtmoos in fußläufiger Nähe

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**2-Zimmer Eigentumswohnung** in einer attraktiven Ferienanlage, welche aus **2 Wohneinheiten** zu einer Einheit zusammengelegt wurde (2 Grundbücher)



Gesamtwohnfläche von **ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf 2 Zimmer, 1 offene Küche, 2 Badezimmer sowie **2 Terrassen**



Wärmeversorgung erfolgt über eine **Stromheizung** ausgeführt durch eine **effiziente Infrarotheizung** mit optimalem Nutzungskomfort; Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung



**Besonderheiten:** Mit wenig Aufwand können aus dieser Wohnung wieder **2 getrennte Ferienwohnungen** hergestellt werden; Wohnung kann möbliert übernommen werden



**2 PKW-Tiefgaragenstellplätze** zur Wohnung zugeordnet; **Abstellraum** auf Wunsch separat im Objekt anmietbar



**Kaufpreis: 149.000 €**

**Courtage: 5.950 €** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Repräsentative 2-Zimmer Ferienwohnung mit besten Möglichkeiten in schöner Lage von Todtmoos im Schwarzwald zu verkaufen.**

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer Ferienwohnung befindet sich in der beliebten Ferienregion Todtmoos im Schwarzwald in einer sehr gepflegten und attraktiven Ferienanlage. Für den neuen Eigentümer bietet diese Wohnung einen schönen Blick in die Natur sowie eine fußläufige Entfernung zum Zentrum von Todtmoos mit beliebten Ausflugszielen. Durch eine geschickte Raumaufteilung ist diese Wohnung für eine große Nutzerschicht geeignet – ob als Ferienwohnung zur Ferienvermietung im Tourismuszentrum oder als vollwertiger Zweitwohnsitz – hier ist vieles möglich.

Die Wohnung selbst befindet sich im Gartengeschoss des Gebäudes und ist über wenige Treppenstufen vom Haupteingang zu erreichen. Zur Wohnung gehören insgesamt 2 Tiefgaragenstellplätze. Optional kann ein Abstellraum im Objekt zusätzlich angemietet werden.

Diese repräsentative 2-Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein schönes Wohngefühl. Über das Treppenhaus ist die Wohnung durch zwei Eingangstüren zu begehen, wodurch beste Möglichkeiten für eine Wiederherstellung hin zu 2 Ferienwohnungen besteht.

Über den aktuell als Haupteingang genutzten Bereich der Wohnung gelangt man in das offengestaltete Wohn- und Esszimmer sowie das Badezimmer. Das geräumige Wohnzimmer besticht bereits beim Eintreten durch eine gute Raumgestaltung. An diesen Raum schließt direkt die Küche an, welche mit einem optimal angeordneten Essbereich ausreichend dimensioniert ist. Zudem gelangt man vom Wohnzimmer aus auf die ausgezeichnete, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Mit Blick auf die Natur schafft dieser Platz ein grenzenloses Wohngefühl. Das Badezimmer, welches vom Eingangsbereich zu erreichen ist, überzeugt mit einer Dusche und ist ausreichend dimensioniert.

Im Anschluss an das Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer der Wohnung. Das Schlafzimmer besticht nicht nur in seiner Größe, sondern überzeugt mit einem weiteren Badezimmer sowie einem Zugang zur traumhaften Terrasse. Das hier angeordnete Bad, erfüllt mit einer Badewanne die Ansprüche an ein gemütliches Wohngefühl in einem zeitlosen Stil.

Die gesamte Wohnung beeindruckt insbesondere durch eine ideale Raumaufteilung mit großzügigen Räumlichkeiten und kann möbliert übernommen werden.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Die Wohnung ist in einem guten sowie gepflegten Zustand und wird von den aktuellen Eigentümern als Zweitwohnsitz bewohnt. Durch zwei Eingangstüren vom Treppenhaus aus sowie zwei Badezimmer, lassen sich aus dieser Eigentumswohnung mit wenigen Maßnahmen zwei getrennte Ferienwohnungen herstellen. Hierdurch ergeben sich für den zukünftigen Eigentümer attraktive Möglichkeiten sowohl zur Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung der Immobilie.

Technisch befindet sich das gesamte Objekt in einem guten Zustand und wird von der Hausverwaltung inkl. Hausmeisterservice stetig auf dem neusten Stand gehalten. Beheizt wird das Objekt über eine Stromheizung, die als Infrarotheizung auf der Wohnfläche ausgeführt wird, die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Eine seltene Gelegenheit in einer beliebten Ferienregion eine repräsentative Eigentumswohnung zu erhalten. Ob als vollwertiger Zweitwohnsitz oder lukrative Ferienwohnung – hier ist vieles möglich.



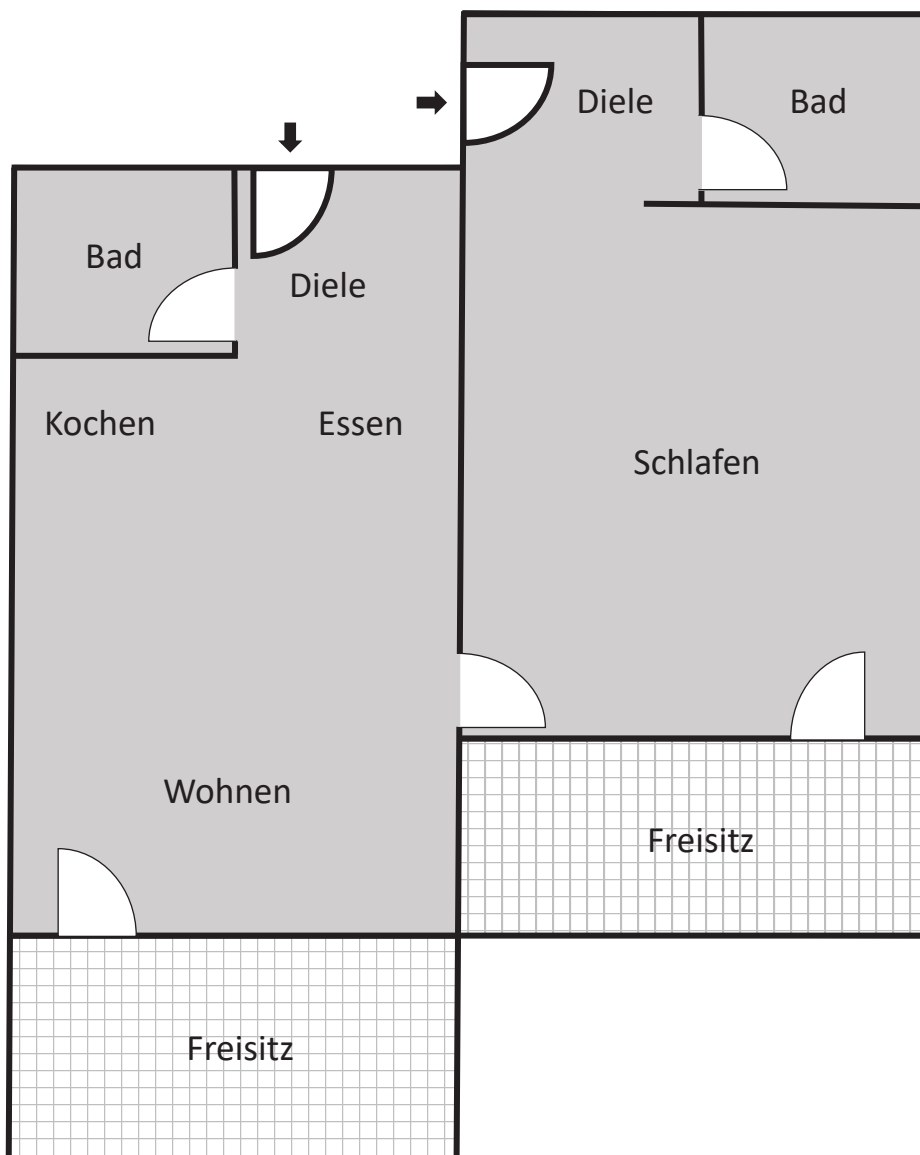
## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Todtmoos – Ein beliebtes Ferienziel im Südschwarzwald

Todtmoos ist eine Gemeinde im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg. Im oberen Wehratal auf über 700 Meter Höhe liegt der heilklimatische Kurort Todtmoos im Südschwarzwald. Der charmante und geschichtsträchtige Ort überzeugt nicht nur durch ein mildes Reizklima mit der nachhaltigen Förderung des Wohlbefindens, sondern auch durch viele Sonnenstunden und Luftreinheit. Todtmoos gilt als beliebtes Ferienziel im Schwarzwald. Fern ab vom Alltäglichen kann man in Todtmoos den Zauber der Natur genießen. Durch eine wunderschön geprägte Landschaft mit nahen gelegenen Wäldern, Wiesen, Bergen und Wasserfällen gilt Todtmoos als beliebtes Ausflugsziel für Wander- und Kulturausflüge. Todtmoos verfügt über eine gute Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.

## GRUNDRISS











# 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.



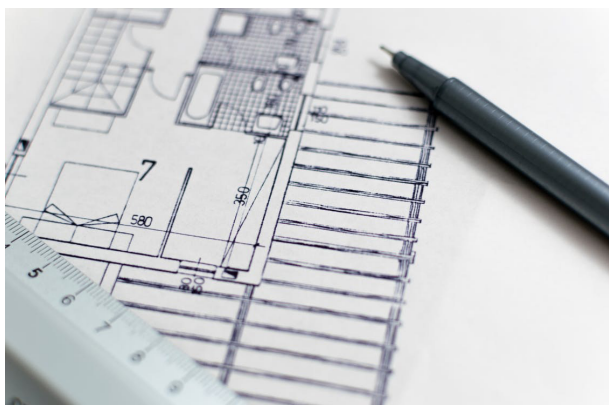
## Facility Management Beratung

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.**



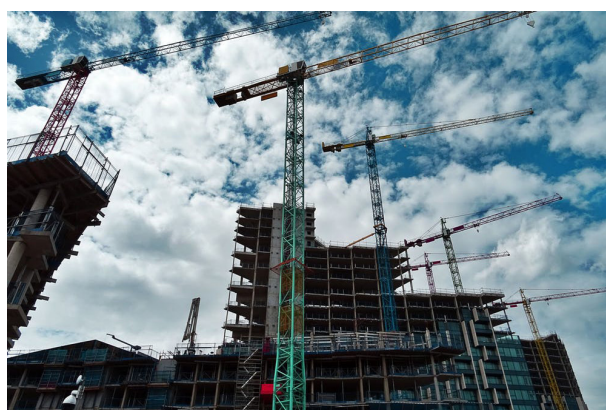
## Verwaltung von Immobilien

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.-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 3% 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, Kaiserstraße 60, 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 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 Checklistenbasierten 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

