

Eigentumswohnung zu verkaufen

Großzügige 3 Zimmer
Eigentumswohnung mit PKW-
Stellplatz und Balkon in
Maulburg 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
Sanierungskonzept und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 13
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18- 19



HIGHLIGHTS



Gepflegtes Gesamtobjekt, welches in den letzten Jahren stetig entwickelt wurde



Gute Bausubstanz, geringer Instandhaltungsstand, nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive und langfristig vermietete Eigentumswohnung mit einem klassischen Grundriss sowie ausreichend Platz für einen Mehrpersonenhaushalt



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil, einem Balkon, sowie einem PKW-Stellplatz



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Fußläufige Entfernung zum Ortskern sowie unmittelbare Nähe zum direkt angrenzenden Schulzentrum



Lörrach ca. 15 Autominuten und Freiburg ca. 50 Autominuten entfernt



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit insgesamt **18 Wohneinheiten** bei einer Grundstücksfläche von total ca. **2.607 m²**



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von ca. **67 m²** verteilt auf **3 Zimmer**, Küche und Badezimmer; zudem ist ein PKW-Stellplatz vorhanden



Gaszentralheizung aus dem Jahr 1996 mit **zentraler Warmwasseraufbereitung**



Überschaubarer Instandhaltungsstand; Modernisierungskonzept liegt vor



Langfristig vermietete Einheit mit einer **IST MIETE** von **7.866 € p.a.**



Kaufpreis: 194.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügige 3 Zi. Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz und Balkon in Top Lage von Maulburg zu verkaufen

Diese attraktive 3 Zi. Eigentumswohnung befindet sich in einer äußerst beliebten und zentralen Wohnlage von Maulburg. Fußläufig sind sowohl die umliegenden Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch die Wiesentalschule erreichbar.

Das im Jahr 1960 in Massivbauweise erbaute Mehrfamilienhaus beinhaltet 18 Wohneinheiten und ist im Hinblick auf die Bau- sowie die Gebäudetechnik in einem guten Zustand. Der Wohnung zugehörig sind 3 Abstellräume im DG, 1 Abstellraum im KG sowie ein PKW-Stellplatz im Freien.

Das Gesamtobjekt wurde in den letzten Jahren sukzessive entwickelt, was maßgeblich zum Werterhalt dieser schönen Immobilie beigetragen hat. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der professionellen Hausverwaltung stetig aufgebaut und sind weiterhin vorhanden.

Die Wohnung selbst befindet sich im EG und verfügt über eine klassische Grundrissaufteilung. Sie bietet mit ihren ca. 67 m² reichlich Platz für einen Mehrpersonenhaushalt. Durch den zentralen Flur gelangt man in jedes Zimmer der Wohnung. Das helle Tageslichtbad ist in zeitlosem Weiß gehalten und zeichnet sich durch eine große begehbare Dusche und einen Waschmaschinenanschluss aus. Die ebenfalls sehr helle und großzügig geschnittene Küche bietet viel Stauraum und ausreichend Platz um gemütlich am Esstisch zu sitzen. Gegenüber dem Badezimmer sowie am Flurende befinden sich zwei Schlafzimmer welche ausreichend Platz bieten. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum überdachten Balkon.

Optisch ist die Wohnung in einem guten Zustand mit einem moderaten Instandhaltungsstand, welchen wir in unserem unverbindlichen Modernisierungskonzept dargestellt haben. Der vorhandene Instandhaltungsstand wurde dabei in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung eine stabile Renditemöglichkeit. Durch eine bereits erfolgte nachhaltige Mietanpassung im Jahr 2021, bietet diese langfristig vermietete Wohnung im Bezug auf die Rendite eine gute Einnahme. Zudem ist eine Vermietbarkeit aufgrund der Lage sowie der Ausstattung jederzeit problemlos möglich. Aktuell ist die Wohnung zu 7.866 € netto kalt p.a. und der Stellplatz zu 360 € p.a. netto kalt vermietet ist.

Unser Fazit: Perfekt geeignet sowohl für Kapitalanleger durch die Belegung mit einem langfristigen Mieter als auch für Eigennutzer aufgrund der guten Raumaufteilung.



MODERNISIERUNGSKONZEPT & LAGEBESCHREIBUNG

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Sanierung Badezimmer			8.000 €
Erneuerung Heizkörper			2.000 €
Erneuerung Elektrounterverteilung (inkl. FI-Schutz)	4.000 €		
Erneuerung Fußbodenbeläge		5.000 €	
Neuer Farbanstrich (Wände und Decken)		3.500 €	
Neue Einbauküche		6.000 €	
Notwendig	0 €	0 €	10.000 €
Optional	4.000 €	14.500 €	
Kosten pro Abschnitt	4.000 €	14.500 €	14.000 €
Gesamtkosten		32.500 €	

* Es handelt sich bei diesem Sanierungskonzept um eine unverbindliche und grobe Schätzung. Mehr dazu finden Sie in unseren AGB's.

Sonstige Informationen:

- Mieteinnahmen IST 8.226 € p.a. (inkl. Stellplatz)
- Mieteinnahmen SOLL 9.000 € p.a. (inkl. Stellplatz)
- Hausgeld 185 € p.M. wovon 130,49 € auf den Mieter umlegbar sind
- Kabelanschluss für Kabel TV und schnelles Internet vorhanden
- Bevorzugte Lage
- Aktuell angesparte Rücklage ca. 57.000 € wovon 3.150 € auf die Wohnung entfallen
- Ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

Maulburg – ein schönes Städtchen im Wiesental

An den südlichen Ausläufer des Südschwarzwaldes liegt nördlich von Rheinfeldern der schöne Stadtteil Maulburg, direkt auf dem idyllischen Hochtal des Dinkelbergs. Mit insgesamt knapp 4.000 Einwohner ist Minseln Teil der Grenzregion Rheinfeldern und gehört zum Landkreis Lörrach. Maulburg verfügt über eine gute Infrastruktur, öffentliche Verkehrsverbindungen sind in direkter Nähe zu Fuß erreichbar. Infrastrukturell bietet das Dorf Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kinderkrippen sowie Schulen und sorgt dadurch für eine hohe Flexibilität der Einwohner.



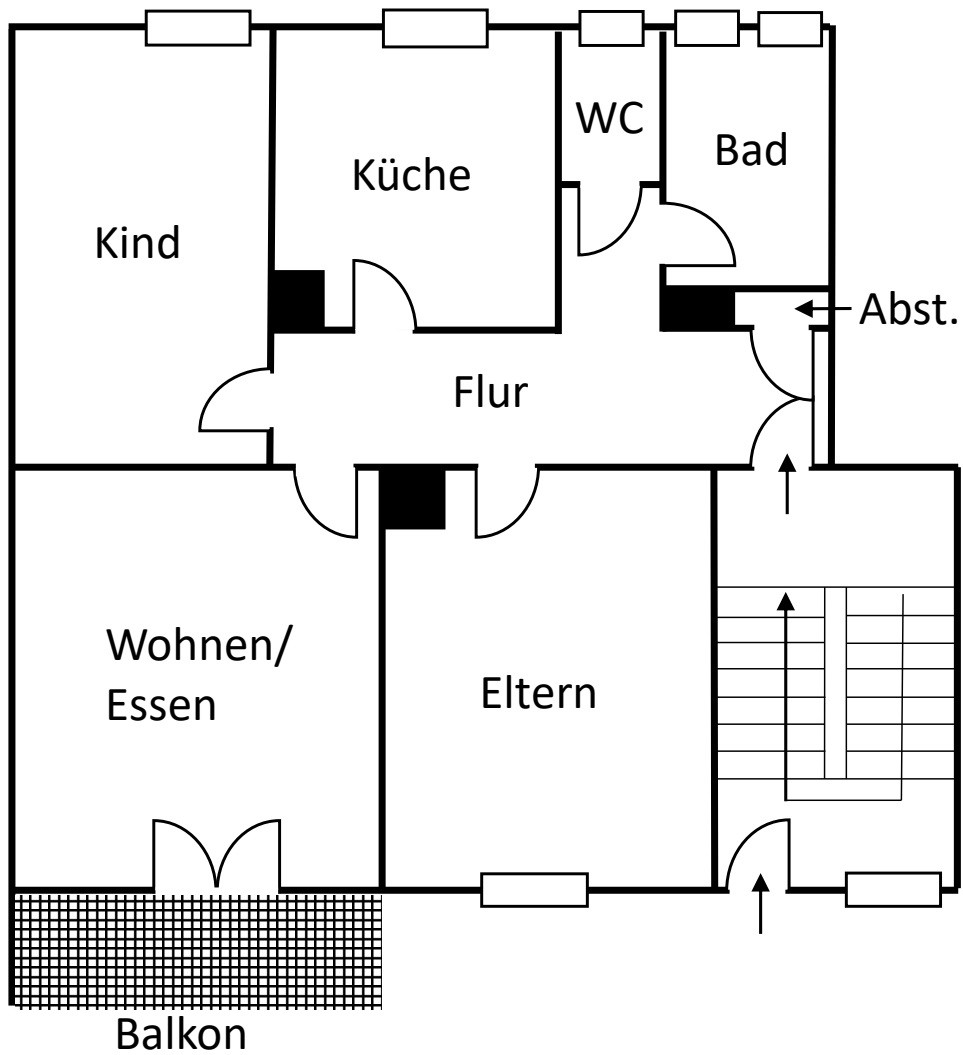






5

Grundriss



Gesamtwohnfläche

ca. 64,50 m²

Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Kunststoff 2 fach verglast
Rolläden	Handkurbel
Haustechnik	
Zentralheizung	Gas
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	1960
Anzahl Zimmer	3
Wohnfläche gesamt	Ca. 67 m ²
Grundstücksgröße	2.607 m ²
Miteigentumsanteil	126/1.000
Garage	1 PKW Garage
Hausgeld	185 € p.M (inkl. Rücklage 19,60 €)
Davon Umlagefähig bei Vermietung	130,49 € p.M

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



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

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. gesetzliche MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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

