

Traumhafte Design-Wohnung
mit einzigartigem Loft-
Charakter und einem
grenzenlosen Ausblick in
Weilheim 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Traumhafte Design-Wohnung mit einer hochwertigen Materialisierung in ruhiger Lage von Bierbronnens-Weilheim



Sehr großzügige Terrasse mit einem wunderschönen Weitblick bis zu den Alpen



Offene und großzügige Grundrissgestaltung mit einem Loft-Charakter durch eine offene Küche und diversen Zwischenebenen



Hochwertige Materialien im Bereich der Bäder, Küche, Fußböden sowie ansprechender Glattplatz bei den Wänden und Spanndecken



Sehr spannende Dekationsmöglichkeiten durch Highlights wie bspw. beleuchtete Wandeinlässe sowie ein Steingarten im Wohnzimmer uvm.



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten als Kapitalanlage zur Fixvermietung, als lukratives Ferienwohnungsprojekt in Top Lage oder als eigengenutzte Traumwohnung



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50-60 Min. erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Offen gestaltete **3,5 Zimmer**
Loftwohnung mit gesamt ca. 105 m² Wohnfläche
in einem **hochwertig** und **massiv** erbauten 3
Parteienhaus aus dem Jahr **1992**



1 PKW-Garagenstellplatz direkt neben
der Wohnung vorhanden



Haustechnik basierend auf einer
Gaszentralheizung mit zentraler
Warmwasseraufbereitung und
Fußbodenheizung in der Wohnung



Überschaubare Hausgemeinschaft mit
professioneller Hausverwaltung und
guter wirtschaftlicher Struktur



Eigener Eingang nach dem Prinzip „Haus
im Haus“ für ausreichend **Privatsphäre**,
zusätzlich 1x Keller, 1x Hauswirtschaftsraum
sowie 1x PKW-Garagenstellplatz



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Traumhafte Design-Wohnung mit einzigartigem Loft-Charakter und einem grenzenlosen Ausblick

Die zum Verkauf stehende Design-Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Bierbronnens Weilheim und ist nach dem Prinzip „Haus-im-Haus“ mit einem eigenen Zugang in ein im Jahr 1992 errichtetes 2-Familienhaus integriert und bietet dem neuen Eigentümer zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung wird aktuell von dem Eigentümer selbst bewohnt und ist nach einem Verkauf sofort bezugsbereit bzw. vermietbar. Das Objekt selbst ermöglicht dabei die unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl als eigengenutzte Traumwohnung für ein Paar mit einem Kind als auch zur hochwertigen Kapitalanlage für eine Vermietung.

Die Wohnung verfügt über einen sehr offen gestalteten Grundriss, welcher durch zahlreiche Fenster sehr hell und freundlich ist. Die gesamte Wohnung ist dabei auf das traumhafte und höhenversetzte Wohnzimmer hin ausgerichtet. Der Blick bis zu den schweizer Alpen ist vom angrenzenden Esszimmer fast grenzenlos.

Man gelangt in die Wohnung nach dem Prinzip „Haus-im-Haus“ über den überdachten Eingangsbereich. Die großzügige und mit einem repräsentativen Spannbild ausgestattete Diele bietet einen tollen Eingangsbereich. Von hier aus hat man Zugang zu allen Zimmern der Wohnung. Im Eingangsbereich geht es sowohl zum hellen Schlafzimmer als auch in das Kinderzimmer. Das Wohnzimmer bietet auf einer vertieften Ebene einen einzigartigen Loft-Charakter. Zusätzlich werten die beleuchteten Wandeinlässe sowie der kleine Steingarten diesen Raum perfekt auf und sorgen für eine hervorragende Dekorationsmöglichkeit. Das Esszimmer grenzt direkt an das helle Wohnzimmer und bietet eine atemberaubende Aussicht bis hin zu den Schweizer Alpen. Die helle und moderne Küche ist ebenfalls direkt an das Wohnzimmer angebunden. Neben einem stilvollen Design Badezimmer verfügt die Wohnung über ein weiteres Gäste-WC mit Dusche. Abgerundet wird der Platzbedarf durch einen großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Ein Garagenstellplatz ist direkt gegenüber der Eingangstür überdacht erreichbar.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Die professionelle Hausverwaltung sowie die harmonische Eigentümergemeinschaft haben das Objekt auf einem stets guten Instandhaltungsstand gehalten.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Die Verwaltung der Gesamteinheit wird von einem professionellen Unternehmen aus der Region geführt. Technisch wird die Liegenschaft mit einer Gaszentralheizung inkl. ausreichend dimensionierter Warmwasserbereitung versorgt. In der Wohnung befindet sich eine Fußbodenheizung. Der hochwertige Parkettboden, der edle Glattputz sowie diverse LED-Spots und die vollflächig angebrachten Spanndecken runden die hochwertige Materialisierung dieser außergewöhnlichen Wohnung ab.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Hier erhält der neue Eigentümer eine stilvolle Immobilie mit viel Potenzial in ruhiger Lage. Ob eigengenutzt oder vermietet – die Möglichkeiten sind spannend und vielfältig zugleich.

LAGE

BESCHREIBUNG

Bierbrunnen – Ruhiges Wohnen mit traumhaftem Weitblick

Weilheim liegt an den südlichen Ausläufern des Schwarzwaldes und bietet einen traumhaften Panoramablick vom Rheintal bis hin zu den Alpen. Das Dorf grenzt an die Kreisstadt Waldshut-Tiengen wo man alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Banken oder Ärzte vorfindet. Mit knapp 3.100 Einwohnern liegt Weilheim im Landkreis Waldshut nahe der schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind nur etwa 8 km entfernt und somit ideal für Grenzgänger. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb ca. 50 – 60 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage in der herrlichen Natur hat einen hohen Freizeitwert und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Nöggenschwiel.











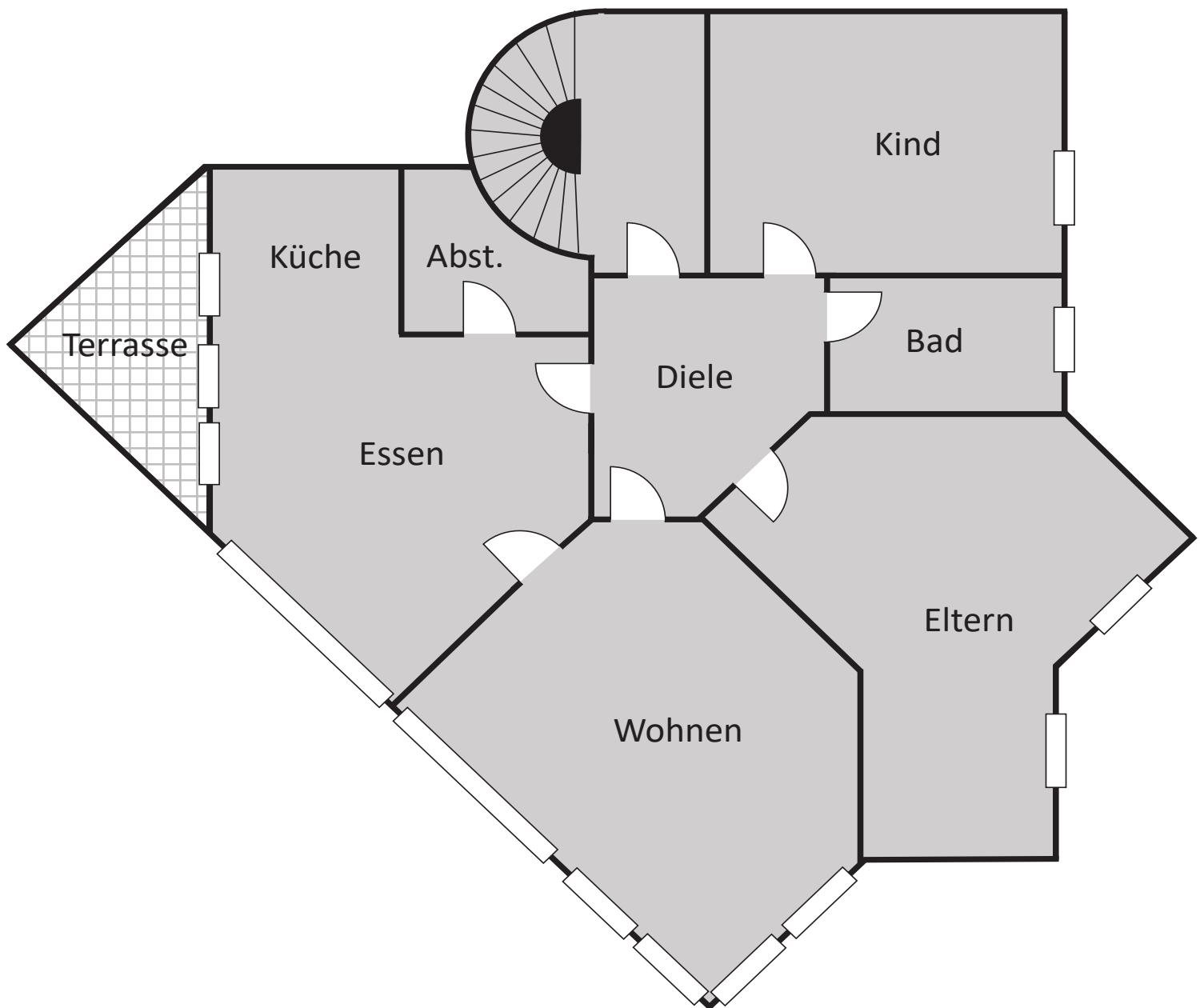






GRUNDRISS

Erdgeschoss: ca. 105 m²



* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

WAS WIR IHNNEN BIETEN

11



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



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



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER, DIPL.-BAU -ING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

"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 diesem Objekt 3% zzgl. gesetzl. 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 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 KONTAKTAUFAHME



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

