

Ferienimmobilie zu verkaufen

Ihr neues Feriendomizil
im Hochschwarzwald - 6
Ferienwohnungen in bester
Lage von Schluchsee
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
Wohnung 1	8 – 11
Wohnung 2	12 – 13
Wohnung 3	14 – 17
Wohnung 4	18 – 19
Wohnung 5	20 – 21
Wohnung 6	22 – 23
Was wir Ihnen bieten	24 – 25
Über uns & AGB's	26 – 27



HIGHLIGHTS



Einzigartige Apartementanlage in absoluter Top Lage mit traumhaftem Blick auf den Schluchsee



Verkauft wird die gesamte Apartmentanlage bestehend aus 6 Wohnungen verteilt auf ca. 290 m² Wohnfläche



Modern ausgestattete Gesamtanlage mit hochwertiger Ausstattung in den Apartments sowie auf den Allgemeinflächen



Traumhafter mediterran gestalteter Außenbereich mit Sichtbezug zum Schluchsee



Ausreichend PKW-Stellplätze sowie großzügige Nutzflächen bieten ausreichend Stauraum



Sowohl als Ferienvermietungsobjekt als auch als Mehrgenerationenhaus hervorragend nutzbar



Traumhafte Lage mitten im Luftkurort Schluchsee in fußläufiger Nähe zum See im traumhaften Schwarzwald



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Sanierte Ferienapartment Anlage aus dem **Ursprungsbaujahr 1911** mit gesamt **ca. 299 m² Wohnfläche** verteilt auf **6 Apartments** über **3 Stockwerke** sowie ein **Grundstück** mit **ca. 958 m² Fläche**



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Betreiber von Ferienwohnungen** interessant sowie zur **Refinanzierung** der **eigengenutzten Wohnung** durch Ferien- oder Fixvermietung



Bei Bedarf können **professionelle Strukturen** (gegen Aufpreis) und Abläufe der FeWo Vermietung **übernommen werden** sowie Kundenstamm, Portaleinträge (Booking; etc.) Firmennamen, Logo, Homepage mit online Buchungskalender, Buchhaltungsunterlagen, Bildrechte uvm.



Im Kaufpreis enthalten ist das **komplette Inventar** pro Wohnung (hochwertiges Mobiliar und Dekoration aus 2020, technische Geräte wie TVs, Kaffeemaschinen in **sehr gutem Zustand**)



Die Erschließung der Apartments über diverse Eingänge und die **unmittelbare Nähe zum Ortskern** sowie der direkte Sichtbezug zum See lassen keine Wünsche offen



Kaufpreis: 1.239.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Ihr neues Feriendomizil im Hochschwarzwald. Renovierte und hochwertig möblierte Ferienwohnungen in einem traumhaften Apartmentanwesen mit Seeblick und traumhafter mediterraner Außenanlage von Schluchsee zu verkaufen

Das mit ca. 958 m² fast schon herrschaftliche Grundstück wurde so angelegt, dass der Einblick von außen erschwert wird. Dennoch ist von jedem Apartment Sicht auf den See möglich. Genießen Sie den Ausblick vom Grundstück und dem mediterran angelegten Garten direkt auf den Schluchsee. Nicht nur zum See sind die Wege kurz. Sie wohnen im Ortszentrum und genießen damit den Luxus, nahezu alle Erledigungen – vom Einkauf bis zum Bankbesuch – zu Fuß erledigen zu können. Krönen Sie den Spaziergang ins Ortszentrum mit einem Besuch der zahlreichen, in unmittelbarer Nähe liegenden Cafés und Restaurants. Alles in allem kann diese Lage in der Summe der Eigenschaften wohl kaum überboten werden.

Die Architektur dieser wundervollen Immobilie präsentiert sich zeitlos traditionell im romantischen Schwarzwaldstil als Hommage an die klassische Schwarzwälder Bauform. Sowohl das Walmdach als auch die Holzschindeln an der Fassade oder auch die natürlichen Materialien wie Granitstein sowie Fichten- und Tannenholz, sorgen für eine erfrischende Aufwertung des Gesamtobjekts. Die wertigen Materialien finden ihre Fortsetzung in der Außenanlage in Form der schön gestalteten mediterranen Terrasse. Die Natursteinarbeiten in Anlehnung an die umgebende Landschaft sowie die liebevoll ausgewählte Bepflanzung ,machen diese Flächen zu einem magischen Ort mit einem Kraft spendendem Freizeitwert.

Freuen Sie sich auf gemütliche Apartments & Ferienwohnungen im Landhausstil. Tauchen Sie ein in den puren Schwarzwald mit traumhaftem Blick über den Schluchsee und wohnen Sie dabei gleichzeitig auf höchstem Niveau. Kurzum – genießen Sie Ihren Aufenthalt im wunderschönen Schwarzwald und vergessen Sie Ihren Alltag.

Die stilvoll sanierten Wohnungen sind hochwertig möbliert und lassen keine Wünsche offen. Die PKW-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Objekt.



DIE FERIENANLAGE



Sonstige Informationen

- 2008/2009 Dacherneuerung mit Dachdämmung (250 mm) inkl. Dachrinnen
- 2009/2011 Anbau von 2 Nebengebäuden
- 2015 Installation neuer Holzpelletheizung mit ca. 23,4 kW für 3 von 6 Apartments (kann ausgeweitet werden auf alle Apartments)
- Apartment 2, 5 und 6 werden aktuell mit neuwertigen elektrischen Nachtspeicheröfen beheizt
- In der Privat- bzw. Betreiberwohnung (UG) befinden sich 2 Design-Kamine, wovon ein Kamin mit einer Kunst ausgestattet ist
- 2018–2020 wurden sämtliche Innenräume renoviert. Dabei wurden die Oberflächen erneuert, teilweise die Elektroinstallationen erneuert sowie die Leuchtmittel auf LED umgerüstet
- 2019–2020 wurde der Zugang gepflastert und neu angelegt, zudem wurde der Garten in mediterranem Flair angelegt
- Kabelanschluss mit bis zu 500 Mbit/s vorhanden
- Anschluss an das Nahwärmenetz sowie Glasfaser möglich



APARTMENT NR. 1 / UG CA. 132 M²

- **“Ein Wohntraum wird wahr...”**
- **Ca. 107 m² Wohnfläche**
- **4,5 Zimmer mit 2 eigenen Terrassen (Schlafzimmer, Wohnzimmer)**
- **Küche der Betreiberwohnung ist nicht im Kaufpreis inbegriffen**
- **Eigener Eingang sowie aktuell eigener Außenbereich**
- **Beheizt über Zentralheizung (Holzpellet)**

Die aktuell als Betreiberwohnung genutzte Einheit verfügt über ca. 107 m² Wohnfläche und kann weiter als Betreiberwohnung genutzt oder ebenso als Ferienwohnung umfunktioniert werden. Sowohl im Schlafzimmer als auch im Wohnzimmer grenzt jeweils eine teilweise überdachte Terrasse an und erweitert damit das Wohngefühl dieser schönen Wohnung. Diese Einheit verfügt über 2 Design-Kamine, wovon einer zusätzlich mit einer Kunst aufgewertet wird. Hier wird es Ihnen an nichts fehlen. Überdachter Windfang im Eingangsbereich, eine spannende Raumaufteilung sowie die einzigartige Harmonie zwischen Materialien, Dekoration und Mobiliar werden Sie nachhaltig überzeugen.









APARTMENT NR. 2 / EG CA. 32 M²

- **“Eintauchen und Wohlfühlen...”**
- **Ca. 32 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **Zugang sowohl über den Haupteingang als auch über eine eigene Terrasse**
- **Beheizt über Nachtspeicherofen (von der Marke AEG)**

Das Apartment 2 verfügt über ca. 32 m² Wohnfläche und kann als exklusive Unterkunft für 2 Personen genutzt werden. Aktuell wird auch diese Wohnung von den Eigentümern als Ausweichfläche und Lager genutzt. Das Highlight dieses Apartments ist definitiv das besondere Luxus-Badezimmer im romantischen Stil mit großer Badewanne, WC und ebenerdiger Duschkabine. Der absolute Hingucker dieses Badezimmers ist die holzverkleidete Decke mit diversen Ornamenten, welche seinesgleichen suchen und dem Raum eine gewisse Magie verleihen.







APARTMENT NR. 3 / EG CA. 47 M²

- **“Hier fühlen sich alle wohl...”**
- **Ca. 47 m² Wohnfläche**
- **Kapazität bis 2 Personen (mit Schlafsofa auf bis zu 4 Personen erweiterbar)**
- **2 Zimmer, 1 Balkon (Ausrichtung Süd-Osten)**
- **Beheizt über Zentralheizung (Holzpellet)**

Das Apartment 3 verfügt über 47 m² Wohnfläche und ist perfekt als exklusive Unterkunft für 2 Personen nutzbar. Durch einen Tausch des aktuellen Sofas mit einem Schlafsofa könnte man hier auch bis zu 4 Personen beherbergen! Der grandiose Seeblick vom Balkon ist atemberaubend. Dieses Apartment besticht durch einen gelungenen Mix aus traditionellem Schwarzwaldfeeling und moderner Einrichtung. Hier heißt es einfach eintreten und sofort wohlfühlen. Die Wohnung wurde im Zuge der Renovierung 2020 vollständig renoviert sowie komplett mit neuem Mobiliar und Inventar ausgestattet. Hier wird es Ihnen an nichts fehlen. Die einzigartige Harmonie zwischen Materialien, Dekoration und Mobiliar werden Sie nachhaltig überzeugen. Die Einheit ist über den Haupteingang erreichbar.





APARTMENT NR. 4 / EG 15 M²

- **“Ein Ort zum Wohlfühlen...”**
- **Ca. 15 m² Wohnfläche**
- **1 Zimmer**
- **Zugang über den Haupteingang**
- **Beheizt über Zentralheizung (Holzpellet)**

Das Apartment 4 verfügt über 15 m² Wohnfläche und kann als exklusive Unterkunft für bis zu zwei Personen dienen. Der kombinierte Wohn-/Schlafraum verfügt über eine stilvolle Ausstattung mit einem hochwertigen französischen Boxspringbett und zeitloser Dekoration. Das Bad ist mit einer abgeschlossenen Duschkabine und WC, Haartrockner, Spiegelschrank, verstellbaren Kosmetikspiegel uvm. ausgestattet. Außerdem ist das Bad über ein Fenster gut zu lüften und hat damit auch Tageslicht und bietet dadurch einen wunderbaren Blick auf die Bergwelt.

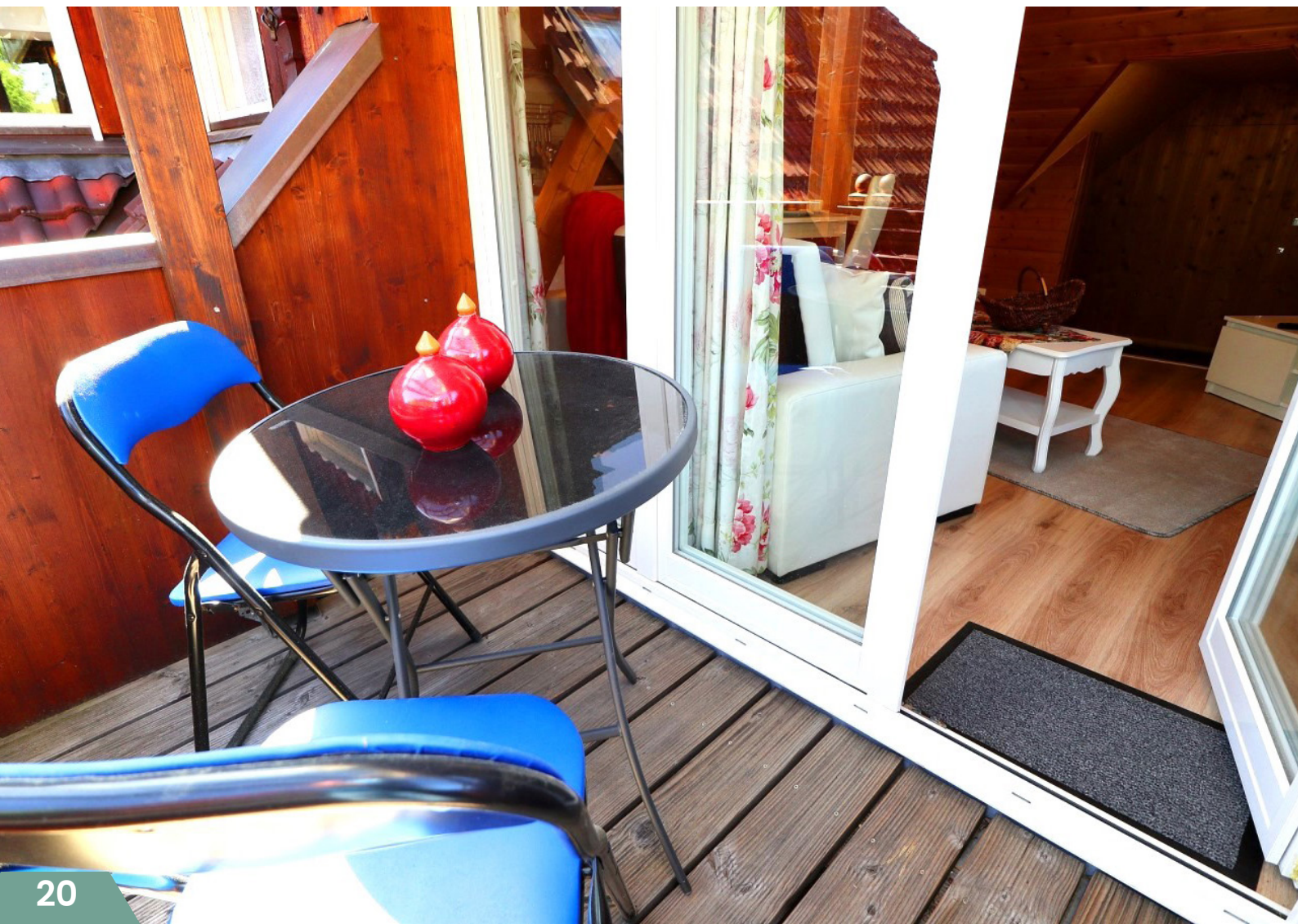




APARTMENT NR. 5 / OG 39M²

- **“Ein Ausblick der zum Träumen einlädt...”**
- **60 m² Wohnfläche**
- **Kapazität bis 2 Personen**
- **2 Zimmer**
- **Beheizt über Nachtspeicherofen (von der Marke AEG)**

Das Apartment 5 verfügt über ca. 39 m² Wohnfläche und kann als exklusive Unterkunft für bis zu 2 Personen dienen. Das im Dachgeschoss befindliche Apartment überzeugt mit der perfekten Kombination aus modernen sowie charakteristischen Holzmöbeln und der geschmackvollen Architektur des Dachgeschosses mit Sichtbalken. Ein kleiner Balkon rundet das tolle Wohngefühl zusätzlich ab und bietet einen direkten Zugang zur Natur des Südschwarzwaldes. Eine komplett ausgestattete Küchenzeile ergänzt die Wohnung zudem. Das Highlight dieser Wohnung bietet der tolle Blick sowohl auf den gepflegten Garten als auch auf den atemberaubenden See.





APARTMENT N6 / OG 34 M²

- **“Den See stets fest im Blick...”**
- **Ca. 34 m² Wohnfläche**
- **Kapazität bis 2 Personen**
- **2 Zimmer**
- **Beheizt über Nachtspeicherofen (von der Marke AEG)**

Die Ferienwohnung 6 verfügt über ca. 34 m² Wohnfläche und kann als exklusive Unterkunft für bis zu 2 Personen dienen. Das gemütlich eingerichtete 2-Zimmer-Apartment bietet ein Schlafzimmer mit Blick in die Umgebung. Ein kleiner Balkon mit unvergleichbarer Sicht sowohl auf die Berge als auch auf den See, macht diese gemütliche Wohnung perfekt. Die Wohnung wurde 2020 ebenso vollständig renoviert sowie komplett mit neuem Mobiliar und Inventar ausgestattet. Die kleine Küche bietet alles, was man für einen Aufenthalt benötigt. Hier wird es Ihnen an nichts fehlen. Die einzigartige Harmonie zwischen Materialien, Dekoration und Mobiliar werden Sie nachhaltig überzeugen.





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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

