

Ferienwohnung zu verkaufen

Stilvoll möblierte
1,5 Zimmer Ferienwohnung in
ruhiger Lage von Rheinheim
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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 - 11

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

Über uns / AGB's

14 - 15



HIGHLIGHTS



Stilvoll eingerichtete Ferienwohnung mit hoher Auslastung und hervorragender Bewertung



Gute Bausubstanz der Gesamtimmobilie; Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand



Hochwertige Möblierung inkl. Dekoration und Inventar im Kaufpreis inbegriffen



Ausreichend Stauraum durch einen zusätzlichen Kellerraum, welcher zur Wohnung dazu gehört



Sehr beliebte und ruhige Wohngegend in einer ausgezeichneten Lage von Rheinheim



Hohe Attraktivität der Gemeinde Küssaberg in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze



Geringe Entfernung zum Flughafen Zürich sowie gute Bahnverbindung nach Basel



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



1,5-Zimmer Ferienwohnung in einem **massiv** erbauten Mehrfamilienhaus mit 14 Einheiten



Gesamtwohnfläche von **ca. 32 m²**
Wohnfläche verteilt auf **1,5** Zimmer,
1 offene Küche, 1 Badezimmer sowie
1 Balkon



Wärmeversorgung erfolgt über eine **Pellet Zentralheizung** ausgeführt durch Radiatoren in der Wohnung; Warmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizung



Besonderheiten: Funktionales und **bereits erprobtes** Ferienwohnungskonzept mit Buchungen, welche **übernommen** werden können



1 PKW Stellplatz per Sondernutzungsrecht zur Wohnung zugeordnet; **1x Kellerraum**



Kaufpreis: 159.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Stilvoll möblierte 1,5 Zimmer Ferienwohnung in ruhiger Lage von Rheinheim zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 1,5-Zimmer Ferienwohnung befindet sich in der beliebten Gemeinde Küssaberg im Ortsteil Rheinheim in einem sehr gepflegten und attraktiven Gebäude. Für den neuen Eigentümer bietet diese Wohnung durch die fußläufige Entfernung zum Rhein hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Durch eine geschickte Raumaufteilung ist diese Wohnung für eine große Nutzerschicht geeignet – ob als Ferienwohnung zur Ferienvermietung nahe der Schweizer Grenze oder als vollwertiger Wohnsitz für einen 1-2 Personenhaushalt – hier ist vieles möglich.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes und ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen. Zur Wohnung gehört ein per Sondernutzungsrecht zugeordneter PKW-Stellplatz sowie ein eigener Kellerraum.

Diese repräsentative 1,5-Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 32 m² Wohnfläche ein überzeugendes Wohngefühl. Die aktuell als Ferienwohnung genutzte Einheit erfreut sich insbesondere bei Touristen einer sehr hohen Beliebtheit. Aktuell wird ein Umsatz von ca. 1.000 € im Monat erwirtschaftet, wobei zusätzlich mit moderatem Aufwand weiteres Umsatzpotenzial freigesetzt werden kann. Bereits vorhandene Buchungen können übernommen werden, sodass die Vermietung vom ersten Tag an profitabel ist.

Das Gesamtgebäude wurde von der harmonischen Eigentümergemeinschaft ständig gepflegt und instand gehalten. Dabei wurden energetische Maßnahmen umgesetzt, wie beispielsweise die Dämmung der Fassade sowie Installation einer auf Pellets basierenden Zentralheizung, inklusive einer zentralen Warmwasseraufbereitung

Die Wohnung selbst wurde dabei 2022 einer kompletten Oberflächensanierung unterzogen. Zusätzlich ist diese sehr praktisch angeordnete Wohnung vollständig und hochwertig möbliert worden. Die neuwertige Möblierung ist dabei im Kaufpreis inbegriffen und wertet die Wohnung zusätzlich auf. Sowohl die Kochnische in der Diele als auch der komplett überdachte Balkon wirken sich positiv auf das Raumgefühl dieser hoch rentablen Einheit aus.

Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze ist dabei ebenso hervorzuheben, wie die zahlreichen Freizeitaktivitäten, die diese Region im herrlichen Südschwarzwald bietet. Ob als Ferienwohnungsobjekt oder als Zweitwohnsitz nahe der Schweizer Grenze – hier ist vieles denkbar.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Technisch befindet sich das gesamte Objekt in einem guten Zustand und wird von der professionellen Hausverwaltung stetig auf dem neusten Stand gehalten. Aus den Versammlungsprotokollen lässt sich entnehmen, dass es innerhalb der Hausgemeinschaft selten zu Meinungsverschiedenheiten kommt und auftretende Mängel durch die erwirtschafteten Rücklagen sofort beseitigt werden können.

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



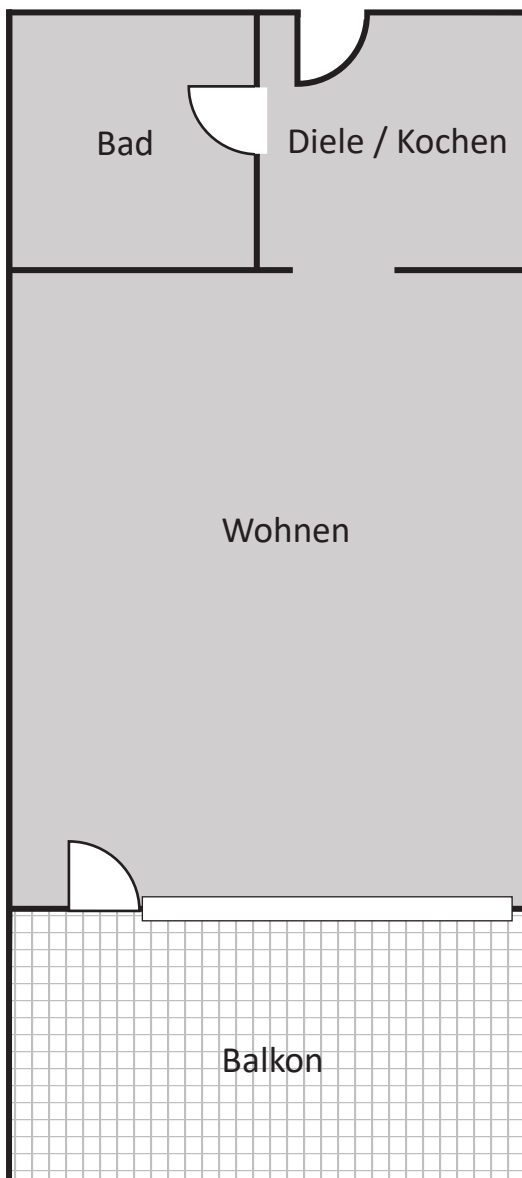
LAGE

BESCHREIBUNG

Rheinheim – Schönes Wohnen im Grünen direkt am Rhein

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Küssaberg im Klettgau. Mit knapp 5.500 Einwohnern gehört Rheinheim als Ortsteil der Gemeinde Küssaberg zum Landkreis Waldshut, nahe der Schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage von Rheinheim in der herrlichen Natur mit fußläufiger Entfernung zum Rhein zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter fußläufiger Nachbarschaft erreichbar. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Kadelburg nur 5 Autominuten entfernt.

GRUNDRISS



Diele / Kochen	ca. 4,19 m ²
Bad	ca. 3,31 m ²
Wohnen	ca. 22,19 m ²
Balkon (50%)	ca. 3,52 m ²
<hr/>	
-3% Putz	
Gesamt	ca. 32,21 m ²







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

