

Wohnung zu verkaufen



Attraktive 4 Zimmer  
Dachgeschosswohnung  
im schönen Schwarzwald in  
Häusern 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

Grundriss und Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 11

Was wir Ihnen bieten

---

12 - 13

Über uns / AGB's

---

14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



Repräsentative Dachgeschosswohnung  
in einem massiven Dreifamilienhaus



Sehr gepflegtes Gesamtgebäude mit  
familiärer und sehr harmonischer  
Hausgemeinschaft



Hoher Freizeitwert durch eine schöne  
Balkonfläche sowie einer attraktiven Lage  
in Häusern



Sehr helle Wohnräume durch optimal  
angeordnete Fensterflächen und  
Dachgaupen in fast jedem Raum



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl  
für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger  
bestens geeignet – Wohnung ist aktuell  
vermietet



Sehr freundliches und angenehmes  
Wohnumfeld in einer familienfreundlichen  
und schönen Lage von Häusern



Optimal für Grenzgänger; Flughafen Zürich  
ist in ca. 60 Minuten erreichbar

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbaute **4-Zimmer** Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines 3-Familienhauses aus dem Jahr **1974**



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 119 m<sup>2</sup>** mit **4 Zimmer**, Küche, Bad und einer Balkonfläche



Anschluss an das **zentrale Fernwärmenetz** der Gemeinde sowie **Glasfaseranschluss** erfolgte in **2022**



Optional besteht die Möglichkeit eine **großzügige PKW-Garage** zur Wohnung zusätzlich zu erwerben; weitere **PKW-Abstellmöglichkeiten** vorhanden



**Die Wohnung ist aktuell lukrativ vermietet**, die Miete kann nachhaltig auf die marktüblichen SOLL-Miete angepasst werden; Instandhaltungsmaßnahmen wurden **fortlaufend ausgeführt**



**Kaufpreis: 225.000 €**  
Optional **18.000 €** je PKW-Garage  
**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Attraktive 4 Zimmer Dachgeschosswohnung im schönen Schwarzwald in Häusern zu verkaufen.**

Die zum Verkauf stehende 4 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines familiären und sehr gepflegten 3-Parteienhauses in schöner Lage von Häusern im Südschwarzwald.

Zur Wohnung zugeordnet ist ein großzügiger Keller. Eine PKW-Garage kann zusätzlich zur Wohnung erworben werden wodurch weiteres Platzangebot besteht.

Diese schön angeordnete 4 Zimmer Eigentumswohnung bietet auf 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein eindrucksvolles Wohngefühl. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man in jedes Zimmer der Wohnung. Die Räumlichkeiten sind geschickt angeordnet und bestechen bereits beim Eintreten durch ideale Gaupen mit viel Tageslicht. Die Küche ist großzügig ausgelegt und bietet zudem ausreichend Platz für einen Essbereich. Das Badezimmer ist zeitlos errichtet und überzeugt mit einer Badewanne und einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss. Die Schlafräume der Wohnung sind ausreichend dimensioniert.

In der Wohnung befindet sich größtenteils ein ansprechendes Laminat sowie ein Echtholz Parkettboden. Durch eine naturbelassene Holzdecke wird der angenehme Charme dieser Wohnung zusätzlich unterstrichen. Die Wohneigentümergeinschaft besteht aktuell aus 2 Eigentümern und insgesamt 3 Einheiten, wovon diese Einheit mit insgesamt 221/1.000 Miteigentumsanteilen verkauft werden soll.

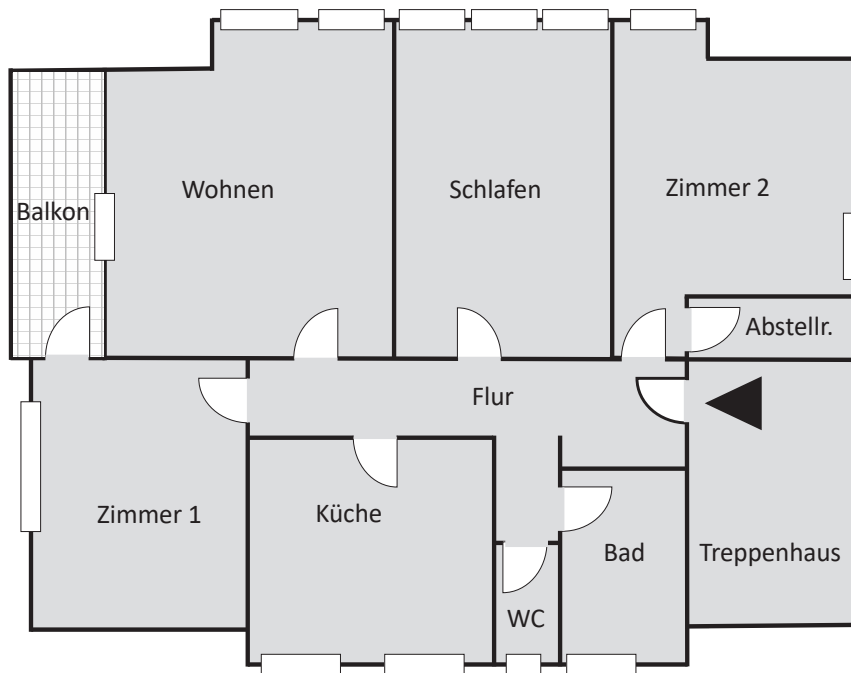
Technisch ist das Gebäude in einem guten Zustand. Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt aktuell noch über eine Öl-Zentralheizung. Der Anschluss für das Fernwärmenetz der Gemeinde Häusern sowie ein Glasfaseranschluss wurde bereits installiert. Eine Umstellung der Heizung erfolgt hierbei zeitnah. Die harmonische Hausgemeinschaft sorgt sich gemeinschaftlich um einen sehr guten Erhalt dieser Immobilie.

## UNSER FAZIT

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Hier erhält der neue Eigentümer eine tolle Möglichkeit, den Traum vom Eigentum in schöner Lage von Häusern zu verwirklichen. Auch Kapitalanleger finden hier die Möglichkeit den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern. Perfekt zur attraktiven Eigennutzung oder als lukrative Kapitalanlage.



# GRUNDRISS



Zimmer 2	Ca. 17,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	Ca. 01,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	Ca. 20,66 m <sup>2</sup>
Wohnen	Ca. 24,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	Ca. 14,98 m <sup>2</sup>
Küche	Ca. 14,64 m <sup>2</sup>
WC	Ca. 02,40 m <sup>2</sup>
Bad	Ca. 07,26 m <sup>2</sup>
Flur	Ca. 12,46 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	Ca. 03,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>Ca. 119,14 m<sup>2</sup></b>

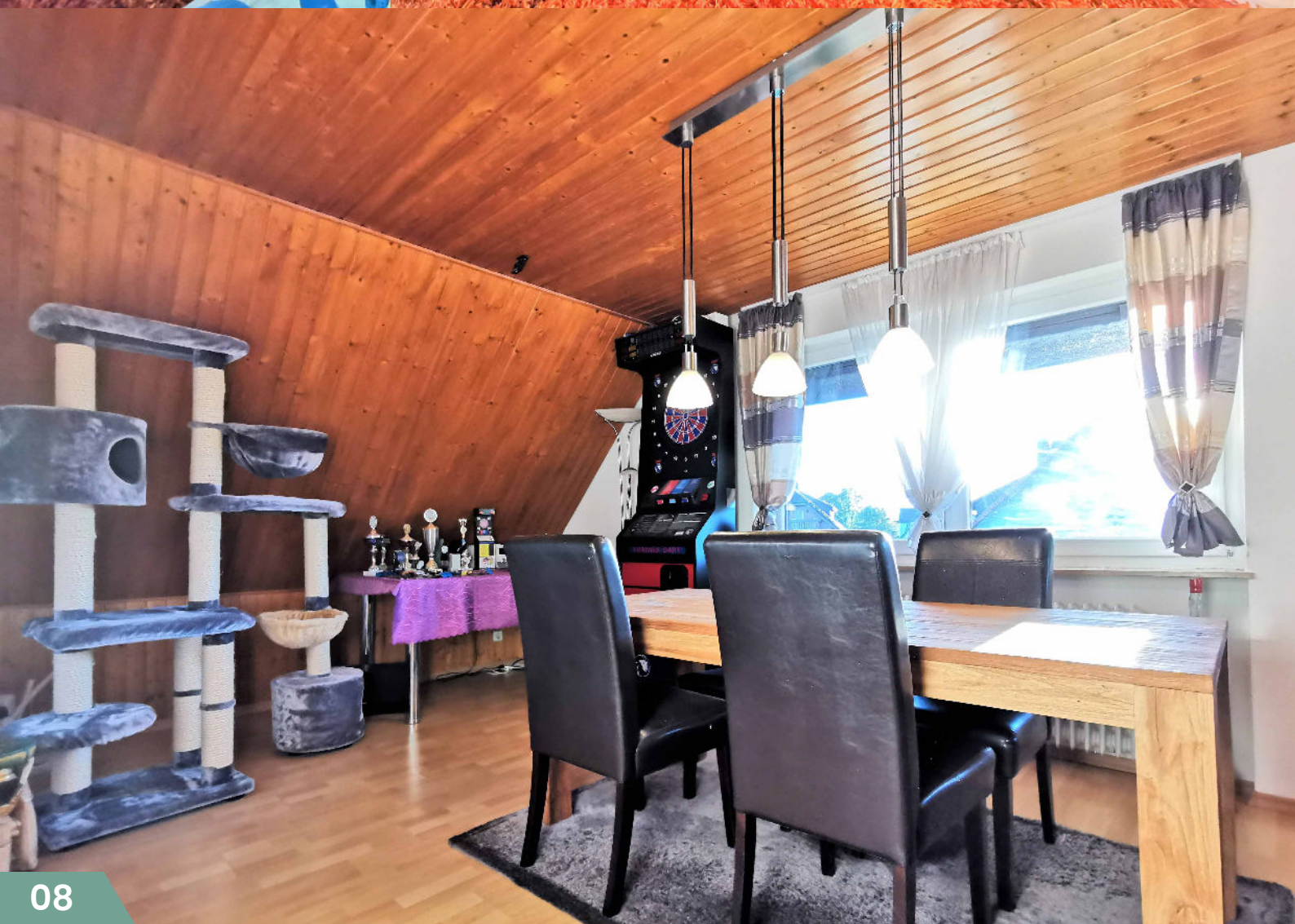
## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Häusern – Die schöne Gemeinde mitten im Hochschwarzwald

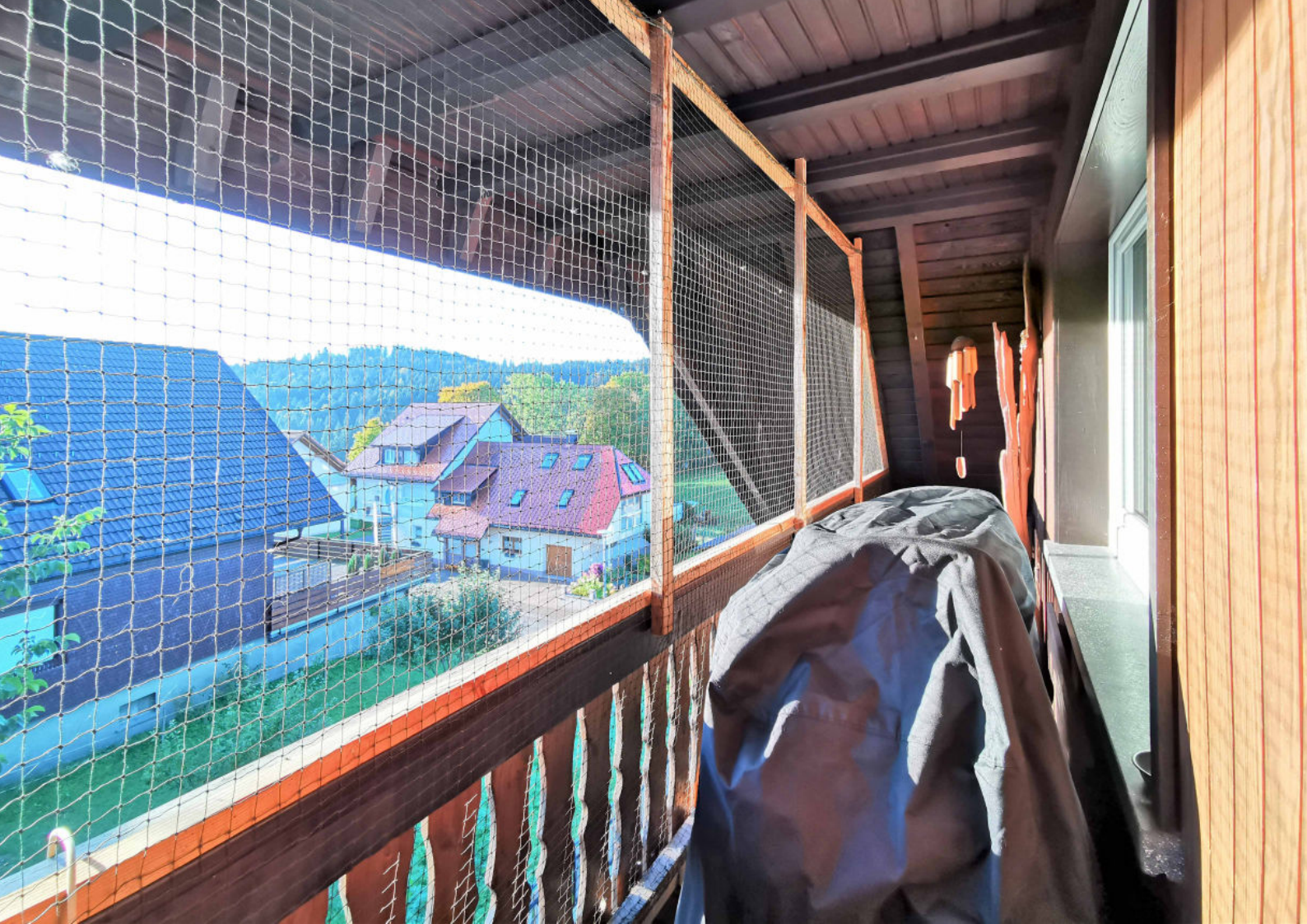
Nur wenige Kilometer südlich des Schluchsees liegt die schöne und idyllische Gemeinde Häusern inmitten von Wiesen und Weiden auf dem freien Hochsattel zwischen dem Schwarztal und dem Albtal. Mit knapp 1.300 Einwohnern gehört die Gemeinde im Hochschwarzwald zum Landkreis Waldshut-Tiengen und liegt auf ca. 900 Höhemeter. Pure Entspannung findet man neben dem Schluchsee auch in den nahen gelegenen Wäldern, Wiesen und Bergen. Durch die Nähe zum Feldberg ist Häusern insbesondere auch ein beliebtes Ziel für Wintersport- und Wanderfreunde. Infrastrukturell ist der Ort durch die direkte Anbindung der B500 nach Waldshut sowie Freiburg sehr gut erschlossen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderkrippe und Kindergarten sowie eine Grundschule sind direkt in der Gemeinde ansässig.

“Spürbar anders”











# 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.



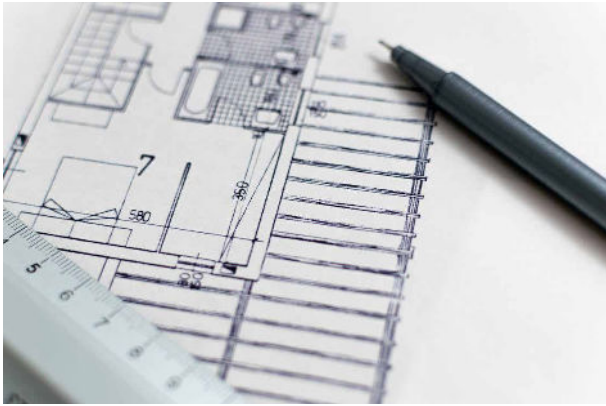
## Facility Management Beratung

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

