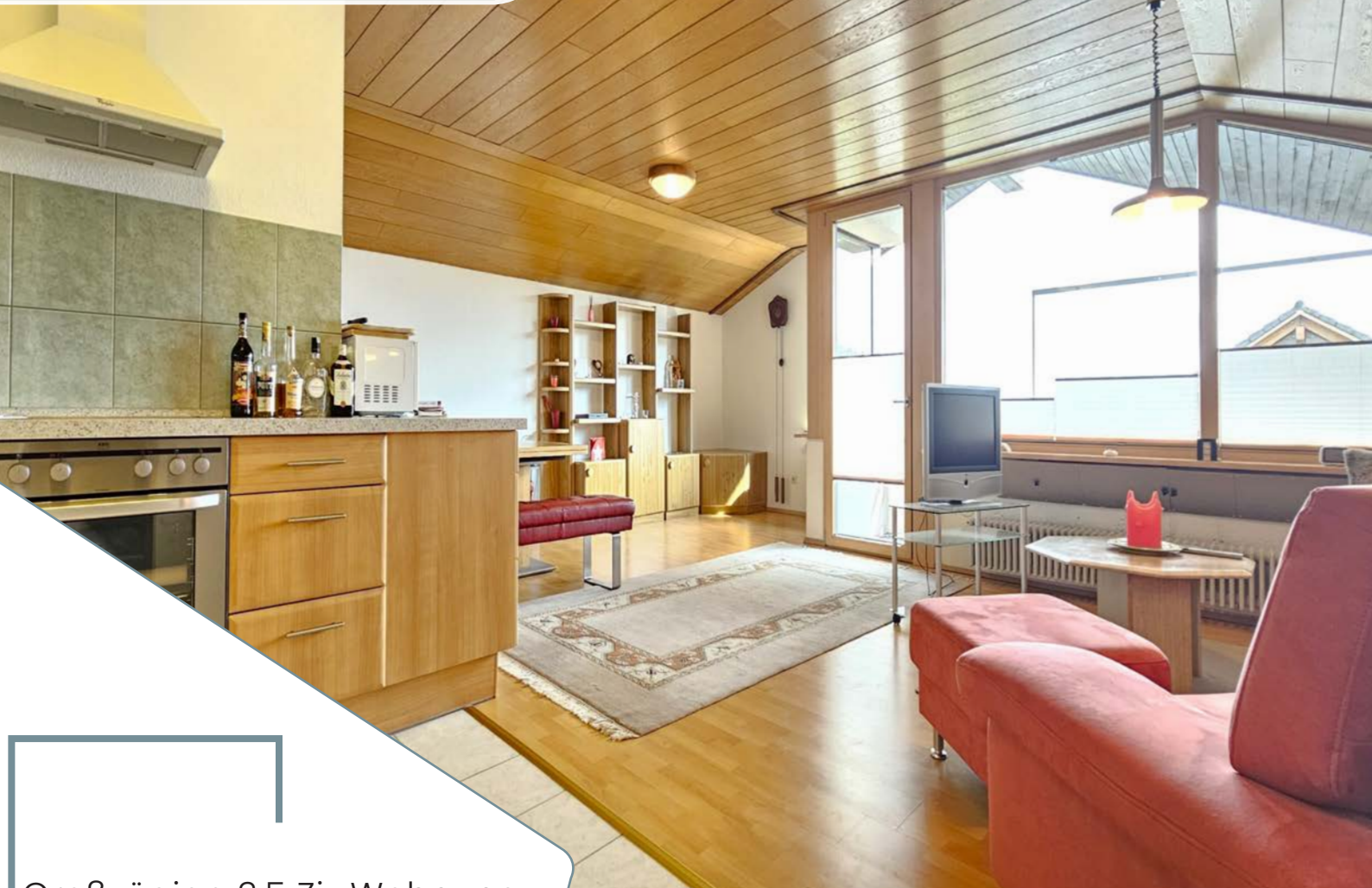


Wohnung zu verkaufen



Großzügige 3,5 Zi.-Wohnung
mit atemberaubender Aus-
sicht in Höchenschwand
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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Objekt	7
<hr/>	
Bilder	8 - 13
<hr/>	
Grundrisse, Immobiliendatenblatt & Lagebeschreibung	14 - 15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 - 19
<hr/>	



HIGHLIGHTS

- ✓ Charmante Dachgeschosswohnung mit traumhafter Alpensicht vom Balkon und Wohnzimmer
- ✓ Große Fensterflächen und offene Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl
- ✓ Ausgezeichnete Raumaufteilung mit viel Platz für zusätzliche Raumgestaltung
- ✓ Gesamtes Inventar wird mit erworben, sodass ein Ferienwohnungskonzept direkt umsetzbar ist
- ✓ Hohe Attraktivität der Gemeinde Höchenschwand als Ferientziel im Südschwarzwald
- ✓ Sowohl als Ferienimmobilie als auch als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung geeignet
- ✓ Ausreichend Stauraum durch mehrere Räume. Zusätzlicher Fahrradraum und separate Waschküche runden das Platzangebot ab
- ✓ Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in ca. 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Charmante Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus (24 Einheiten) aus dem Jahr 1972 in **Massivbauweise** errichtet



Die **Gesamtwohnfläche** beträgt ca. **110 m²** und verteilt sich auf **3,5 Zimmer** sowie auf 3 zusätzliche Räume, die per Grundbuch getrennt sind



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen



Weitere **Besonderheiten:** Inventar und Mobiliar inkl. Küche im Kaufpreis inbegriffen



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch **Außenstellplätze** vor dem Objekt vorhanden



Kaufpreis: 209.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügige 3,5 Zimmer-Wohnung mit atemberaubender Alpensicht in Höchenschwand zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende 3,5 Zimmer-Wohnung mit einer überdachten Balkonfläche mit traumhaftem Alpenblick befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in zentraler und naturnahen Lage von Höchenschwand.

Die Eigentumswohnung selbst befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes. Zur Wohnung gehören 3 per Grundbuch getrennte Räumlichkeiten, welche mit moderatem baulichem Aufwand zur Wohnung hinzugefügt werden können und dadurch die Wohnung vergrößern.

Diese modern angeordnete 3,5 Zimmer-Eigentumswohnung bietet auf ca. 82 m² ein eindrucksvolles Wohngefühl. Bei einer baulichen Zusammenführung durch Versetzung der Eingangstüre könnte man weitere 28 m² der Wohnung hinzugefügt werden. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man sowohl in das Kinderzimmer als auch in das Schlafzimmer mit Bad en Suite. Das Wohn- und Esszimmer sowie die Küche ist ebenfalls vom Flur erreichbar. Das geräumige Wohn- und Esszimmer besticht bereits beim Eintreten durch die ansprechende Materialisierung sowie das clever in Szene gesetzte Alpenpanorama. Im Jahr 2017 wurden die Fenster im Wohnzimmer erneuert.

Der Charme dieser stilvollen Dachgeschosswohnung sorgt bereits beim Eintreten für ein sehr angenehmes Wohngefühl, sodass eine Vermietung aufgrund der aktuellen Nachfrage gut umsetzbar ist. Ebenso ist durch die Lage im Schwarzwald eine Ferienvermietung genauso denkbar wie die Eigennutzung als Zweit- oder Hauptwohnsitz.

Beheizt wird die Gesamteinheit mit einer Ölzentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung und Radiatoren in den Wohnflächen. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der professionellen Hausverwaltung stetig aufgebaut und sind vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine größeren Investitionen bekannt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in guter Lage mit Verbindung zur Natur.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die aktuelle Ölzentralheizung ist funktional, sollte jedoch in Zukunft ersetzt werden, da sie sich eher am Ende ihres Produktlebenszyklus befindet.

Ebenfalls sind Oberflächensanierungen im Innenbereich der Immobilie auszuführen, um den heutigen Standards an ein modernes Wohnen gerecht zu werden. Der baujahrbedingte Instandhaltungsstau wurde dabei bereits in der Preisgestaltung berücksichtigt und birgt große Chancen in Bezug auf die Wertsteigerung nach einer entsprechenden Renovierung.

Als Luftkurort bietet sich Höchenschwand hervorragend als Ferienvermietungsort an, sodass man bei einer Ferienvermietung in dieser Wohnung mit einer guten Auslastung rechnen kann. Besonders Wander- und Naturliebhaber kommen hier auf Ihre Kosten.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



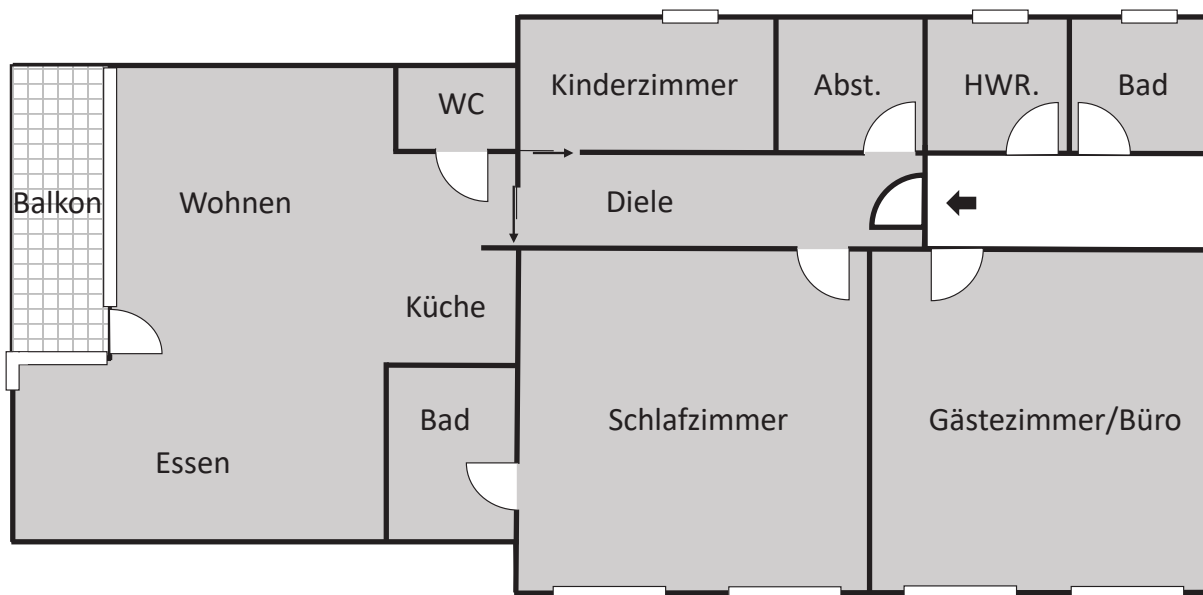






Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Etage	Dachgeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	3-fach bzw. 2-fach verglast
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Fensterlüftung
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1972
Wohnfläche gesamt	Ca. 110 m ²
Hausgeld	382 € (davon ca. 64,50 € Instandhaltungsrücklage)
Stellplätze	vor dem Haus vorhanden

GRUNDRISS



Wohnen/Essen/Küche	ca. 38,39 m ²
Balkon (1/4)	ca. 01,58 m ²
WC	ca. 01,55 m ²
Bad	ca. 04,35 m ²
Schlafzimmer	ca. 23,12 m ²
HWR.	ca. 01,79 m ²
Bad	ca. 01,79 m ²
Gästezimmer/Büro	ca. 25,70 m ²
Abst.	ca. 02,22 m ²
Kinderzimmer	ca. 04,67 m ²
Diele	ca. 09,00 m ²
<hr/>	
abzüglich 3% Putz	
Gesamt	ca. 110,77 m²

LAGEBESCHREIBUNG

Höchenschwand – Willkommen im Dorf am Himmel

Im südlichen Hochschwarzwald befindet sich Deutschlands höchster heilklimatischer Luftkurort Höchenschwand. Knapp 20 km nördlich von Waldshut gelegen bietet das Dorf bei gutem Wetter ein herrliches Alpenpanorama. Mit knapp 2.500 Einwohnern zählt Höchenschwand zu den Dörfern mit den meisten Sonnenstunden Deutschlands. Besonders geeignet ist Höchenschwand für Naturliebhaber. Das Dorf verfügt über eine ländliche aber gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergruppe sowie eine Schule sind in wenigen Autominuten erreichbar.

* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

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.



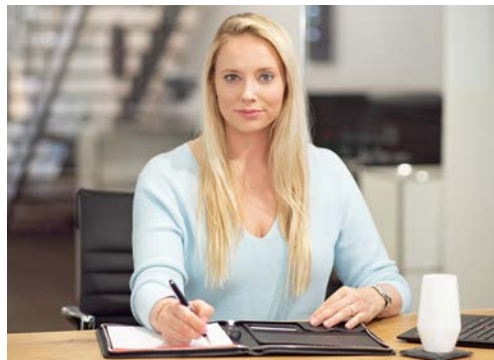
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
LEITER VERTRIEB & FINANZIERUNG



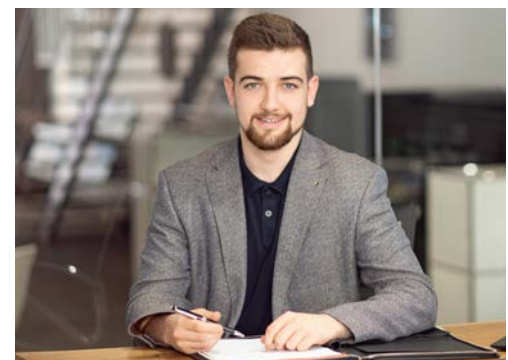
LINA SAUER
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER
MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES



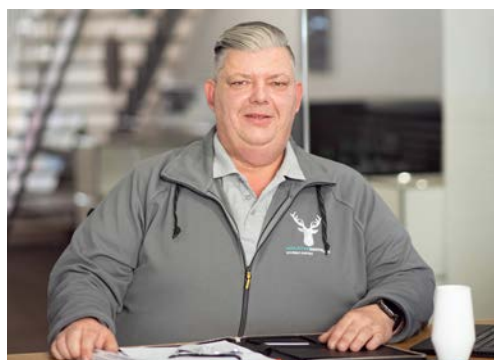
HEIKE GÖRLICH
ADMINISTRATION & BACKOFFICE



YVONNE LOMASTRO
VERTRIEB & FINANZIERUNG



LEONIE LORENZ
MARKETING & BACKOFFICE



MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



RUBI & BELLA
SICHERHEITSDIENST

„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 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

