

Wohnung zu verkaufen



Großzügige 4,5 Zimmer Wohnung in TOP Aussichtslage von Schluchsee zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemít demHirsch

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
Objekt	7
Bilder	8 - 13
Grundrisse, Immobiliendatenblatt & Lagebeschreibung	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Schöne und helle 4,5 Zimmer Wohnung in Süd-Westausrichtung mit traumhafter Aussicht



Große Fensterflächen und offene Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl



Ausgezeichnete Raumaufteilung mit viel Platz für individuelle Raumgestaltung



Direkt am Wald gelegen und nur 15 Gehminuten zum größten See im Schwarzwald ist die Wohnung ganzjährig Ausgangspunkt für vielfältige Freizeitaktivitäten



Das umweltfreundliche Nahwärmenetz der Gemeinde Schluchsee und ein hervorragender Internetanschluss sind bereits im Haus installiert



Sowohl als Ferienimmobilie als auch als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung geeignet



Kellerraum via Sondernutzungsrecht zur Wohnung zugeordnet



Schluchsee bietet eine fortschrittliche Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, beste Einkaufsmöglichkeiten, ein neu entstandenes Ärztezentrum und eine abwechslungsreiche Gastronomie

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Charmante **Obergeschosswohnung** in einem Mehrfamilienhaus mit nur **7 Einheiten** aus dem Jahr **1980** in **Massivbauweise mit Vollwärmeschutz** errichtet



Die **Gesamtwohnfläche** beträgt ca. **129 m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf **4,5 Zimmer**



**Ölzentralheizung** (Energieeffizienzklasse C); Ein Anschluss an die **regenerative Wärmeversorgung** der Gemeinde ist bereits gelegt.



**Moderater** Instandhaltungsstau im Bereich der Bäder und der Oberflächen vorhanden; Gut erhaltenes **Eichenvollholzparkett** in Ess- und Wohnzimmer, das mit wenig Aufwand aufgefrischt werden kann



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch **überdachten Außenstellplatz** vor dem Objekt vorhanden



**Kaufpreis: 299.000 €**

**Courtage: 3.57%** inkl. gesetzl. MwSt.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Großzügige 4,5 Zimmer-Wohnung in TOP Ferienlage von Schluchsee zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende 4,5 Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus etwa 500 Meter vom Ortszentrum Schluchsee entfernt. Einmalig ist die wunderbare Lage der Wohnung, die sowohl naturnah am Waldrand, als auch fußläufig zum größten See im Schwarzwald liegt. Zu kurzen Pausen vom Alltag laden Wanderwege direkt ums Haus ein. Dieser außergewöhnliche Wohnort ermöglicht eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten, insbesondere Wassersportarten, wie Schwimmen, Segeln, Rudern oder Stand-Up-Paddling. Aber auch im Winter kann man auf 60 km präparierten Loipen und Winterwanderwegen aktiv sein, sowie am nahegelegenen Feldberg Skifahren.

Die modern geschnittene Eigentumswohnung im 1. Stock ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet auf 129 m<sup>2</sup> eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten: Viel Platz für Familien, aber ebenso zur Nutzung als weiträumige Ferienimmobilie oder für den komfortablen Altersruhesitz. Auch als nachhaltige Kapitalanlage ist sie geeignet, da Mietwohnungen in der prosperierenden Gemeinde Schluchsee selten zu finden sind.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und ist umgeben von drei geräumigen Schlafzimmern. Aus jedem Fenster eröffnet sich ein wunderbarer Blick: Auf den Wald, den Hausberg „Riesenbühl“ und den Kurpark mit seinen grünen Wiesen. An die Küche grenzt ein praktischer Hauswirtschaftsraum, mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Für weiteren Komfort sorgen ein helles Tageslichtbad und eine Gästetoilette. Zur Wohnung gehören ein eigener überdachter Parkplatz sowie ein großer Kellerraum. In zwei Gemeinschaftsräumen ist weiterer Nutzraum vorhanden. Um das Haus ist viel Platz für Kinder zum Spielen und Toben.

Beheizt wird das mit Vollwärmeschutz ausgestattete Haus derzeit noch mit einer Ölzentralheizung. Die Gemeinde Schluchsee, als offizielles Bioenergiedorf, hat bereits ein regeneratives Nahwärmenetz umgesetzt. Das Haus ist schon angeschlossen, so dass es jederzeit und kostengünstig in das Netz integriert werden kann. Auch ein Highspeed-Internetanschluss ist bis ins Haus verlegt worden und schafft beste Bedingungen für das Homeoffice. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der professionellen Hausverwaltung stetig aufgebaut und sind vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine größeren Investitionen bekannt.



## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt dem Baujahr 1979/80 entsprechend, aber dennoch in gepflegtem und gutem Zustand. Durch Oberflächensanierungen im Innenbereich der Immobilie, kann der Anspruch an die heutigen Standards für ein modernes Wohnen voll erfüllt werden. Der baujahrbedingte Instandhaltungsstau wurde bereits in der Preisgestaltung berücksichtigt und birgt große Chancen hinsichtlich einer Wertsteigerung nach einer entsprechenden Renovierung.

**Unser Fazit zu diesem Objekt:** Ihre Chance, eine Wohnung in sehr beliebter Ferienlage am größten See im Schwarzwald zu erwerben. Ob lukrative Ferienvermietung oder attraktive Selbstnutzung – die Möglichkeiten sind vielseitig. Die Wohnung bietet eine solide Kapitalanlage in einer der schönsten und wirtschaftlich stärksten Gemeinden des Hochschwarzwalds.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS









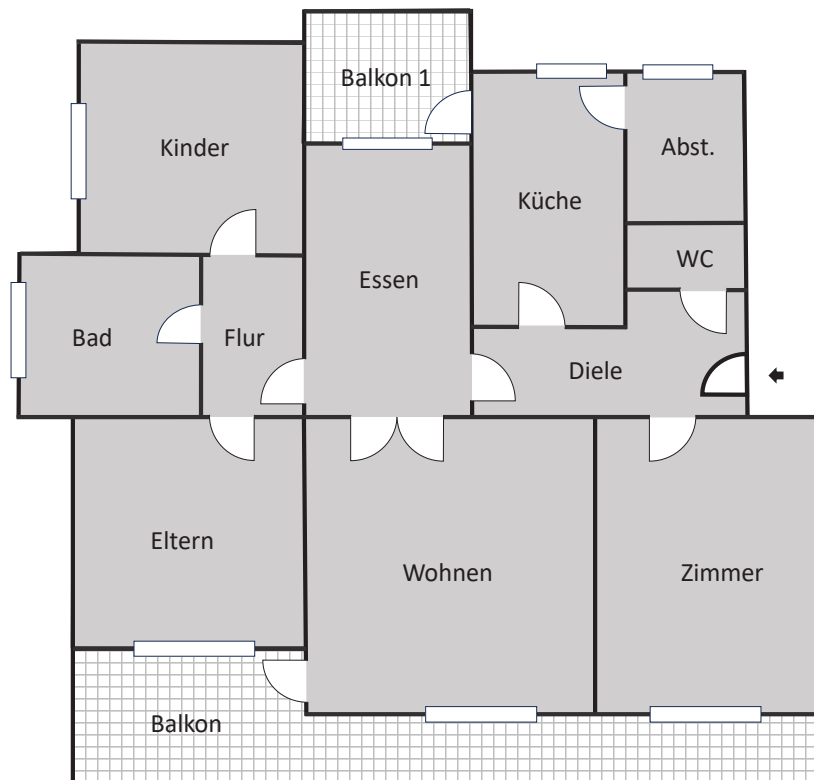








# GRUNDRISS



Diele	ca. 07,70 m <sup>2</sup>
WC	ca. 01,90 m <sup>2</sup>
Abst.	ca. 04,28 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,69 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 18,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 25,08 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 12,21 m <sup>2</sup>
Balkon 1	ca. 02,79 m <sup>2</sup>
Kinder	ca. 12,30 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 06,93 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 04,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,12 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 08,59 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 129,34 m <sup>2</sup>

## LAGEBESCHREIBUNG

### Schluchsee – Pure Schwarzwaldidylle direkt am See!

Schluchsee ist ein heilklimatischer Kurort im Naturpark Südschwarzwald im Südwesten Baden-Württemberg und gehört zum Landkreis Freiburg im Breisgau. Mit dem größten See des Schwarzwaldes gilt Schluchsee als beliebtes Ausflugs- sowie Feriendomizil für Familien, Naturfreunde und Sportbegeisterte. Fernab vom Alltäglichen kann man hier den Zauber der ländlichen Idylle genießen. Durch eine wunderschön geprägte Landschaft mit dem zentral gelegenen Schluchsee sowie nahen Wäldern, Wiesen und Bergen bietet Schluchsee einen hohen Freizeitwert. Viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Schluchsee verfügt über eine gute Infrastruktur mit besten Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergrippen sowie eine Schule sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

# 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.



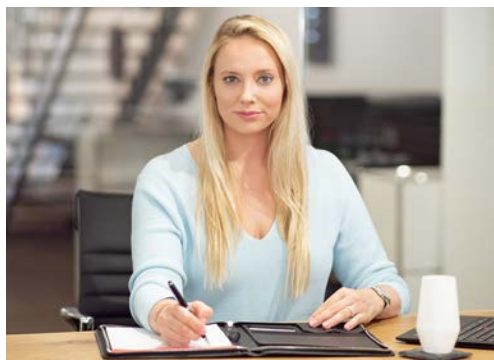
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



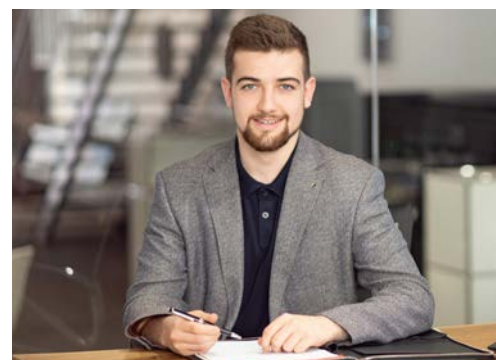
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



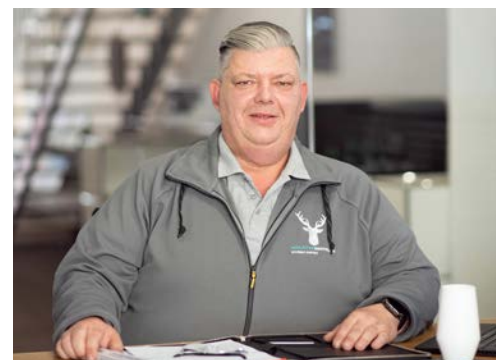
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*“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](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

