

Wohnung zu verkaufen

Modernes 1-Zimmer
Ferienapartment in Häusern
im Schwarzwald 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
Grundriss & Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Renoviertes 1-Zimmer Apartment mit schönem Balkon und gepflegter Gartenanlage



Große Fensterflächen und offene Grundrissgestaltung führen zu einem modernen Wohngefühl



Ausgezeichnete Raumaufteilung mit integrierten Einbauschränken



Schwimmbad und Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung im Gartengeschoss



Hohe Attraktivität der Gemeinde Häusern als Ferienziel im Südschwarzwald



Sowohl als Ferienimmobilie, Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung geeignet



Ausreichend Stauraum; zusätzlicher Kellerraum rundet 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.



Modernes 1-Zimmer Apartment in einem Mehrfamilienhaus (15 Einheiten) aus dem Jahr **1983** in **Massivbauweise** errichtet



Die **Gesamtwohnfläche** beträgt ca. **53 m²** und verteilt sich auf **1 Wohn- und Schlafzimmer** inkl. offener Küche, 1 Badezimmer sowie 1 Balkon



Haustechnik basierend auf einer **Elektroheizung** mit Nachtspeicheröfen in den Räumen



Weitere **Besonderheiten**: Einbauschränke auf der Wohnfläche sowie **1 PKW-Stellplatz** im Kaufpreis inbegriffen



Wohnung wurde **2021 renoviert**; **Schwimmbad** sowie **Sauna** zur gemeinschaftlichen Nutzung im Gartengeschoss vorhanden



Kaufpreis: 95.000 €

Courtage: 5.000 € zzgl. 19% gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Modernes 1-Zimmer Ferienapartment in Häusern im Schwarzwald zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende 1-Zimmer Apartment mit einer schönen Balkonfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in guter und naturnahen Lage von Häusern. Zur Wohnung gehören 1 Kellerabteil sowie 1 PKW-Außenstellplatz.

Die Eigentumswohnung selbst befindet sich im 1. OG des Gebäudes. Auf ca. 53 m² Wohnfläche bietet die Eigentumswohnung ein modernes Wohngefühl. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man sowohl in das Wohn- und Schlafzimmer mit offenem Küchenbereich als auch in das Badezimmer. Die Wohnung besticht dabei bereits beim Eintreten durch die ansprechende Materialisierung. Clever integrierte Einbauschränke im Küchen- und Schlafbereich sorgen für ausreichend Stauraummöglichkeiten auf den Wohnflächen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Balkonfläche, welche einen schönen Blick in die Natur bietet. Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche und ist für die Wohnung ideal ausgelegt. Im Jahr 2021 wurden die Oberflächen der gesamten Wohnung hochwertig renoviert.

Zusätzlich zur Wohnung steht dem neuen Eigentümer ein gemeinschaftlich genutzter Wellnessbereich im Gartengeschoss zur Verfügung. Hier befindet sich ein großzügiges Schwimmbaden, eine Sauna inkl. Dusche sowie eine Wärmebank. Im Wellnessbereich werden aktuell Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

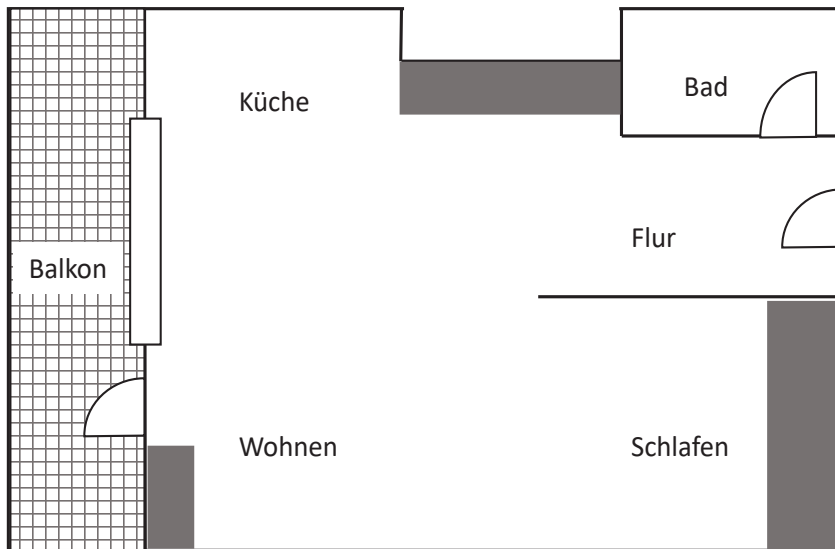
Die Flexibilität, das Apartment als Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage zu nutzen, bietet zusätzliche Möglichkeiten für den neuen Eigentümer. Durch die Lage im Schwarzwald bietet sich das Apartment perfekt zur lukrativen Vermarktung als Ferienwohnung an. Gleichzeitig ist es durch die aktuelle Nachfrage auf dem Mietmarkt ebenfalls möglich, das Apartment fix zu vermieten. Die Kombination dieser Faktoren machen diese Eigentumswohnung zu einer attraktiven Investition oder zum idealen Rückzugsort für den neuen Eigentümer.

Beheizt wird die Gesamteinheit über Nachtspeicheröfen. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der professionellen Hausverwaltung stetig aufgebaut.

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



GRUNDRISS & LAGEBESCHREIBUNG



Küche	ca. 05,67 m ²
Bad	ca. 07,32 m ²
Schlafen	ca. 13,20 m ²
Wohnen + Flur	ca. 24,28 m ²
<u>Balkon (25% Ansatz)</u>	<u>ca. 02,70 m²</u>

Summe ca. 53,17 m²

■ Vorhandene Einbauschränke

* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

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 Schwarzatal 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.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS









IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Etage	1. OG
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Haustechnik	
Heizung	Elektroheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Nachtspeicher
Belüftung	Fensterlüftung
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1983
Wohnfläche gesamt	Ca. 53 m ²
Hausgeld	155 € (davon ca. 65 € Instandhaltungsrücklage)
Stellplätze	1 Außenstellplatz zugeordnet

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“).



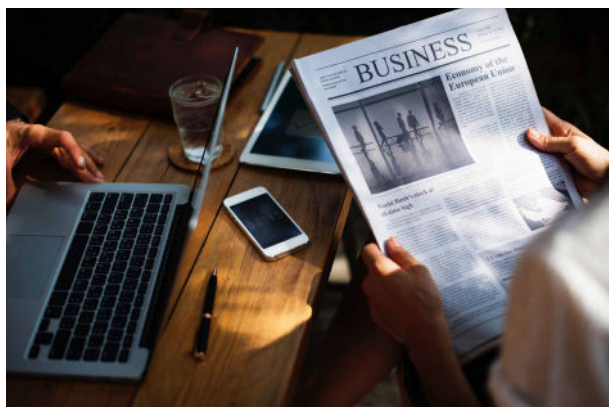
Finanzierungsvermittlung

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.**



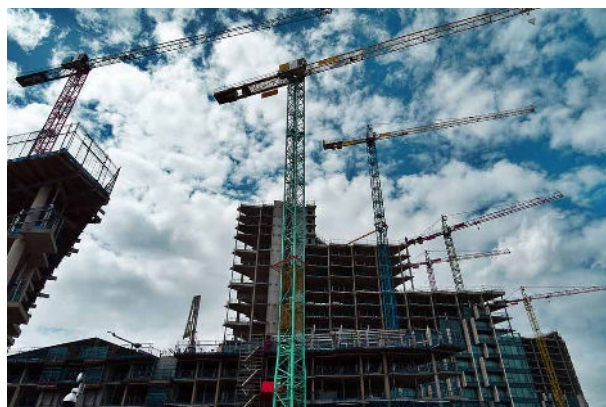
Verwaltung von Immobilien

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.



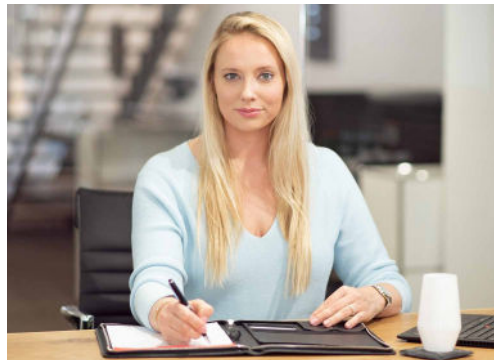
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



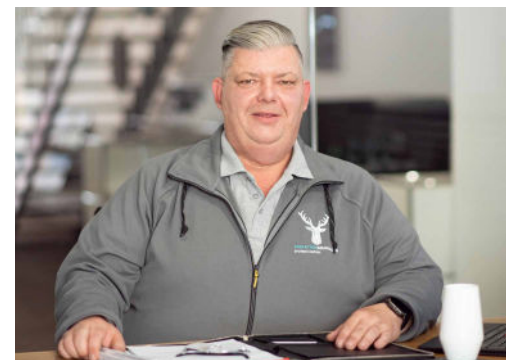
HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



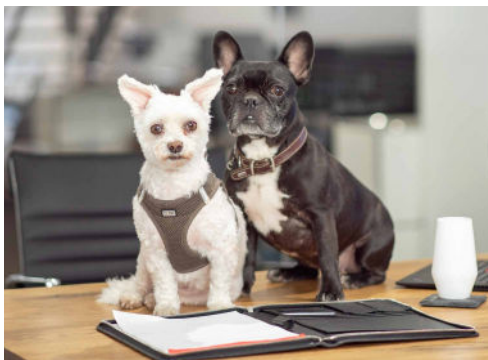
MARTIN COUSY

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 5.000 € zzgl. gesetzlicher MwSt. 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

