

Eigentumswohnung zu verkaufen

Sonnige Eigentumswohnung
mit Traumblick und
eigener PKW-Garage in
Todtmoos 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
Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18- 19



HIGHLIGHTS



Großzügig und interessant geschnittene Eigentumswohnung in zentraler Lage von Todtmoos mit einer hervorragenden Bausubstanz



Schöne und beliebte Ferienregion im Südschwarzwald mit traumhafter Aussicht ins Grüne und 1 Personenaufzug



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder als Ferienwohnung perfekt geeignet



Hoher Freizeitwert durch einen traumhaften Balkon und dem Fluss Wehra direkt vor dem Objekt



1 eigene PKW-Garage sowie diverse Besucherparkplätze stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Hohe Attraktivität der Gemeinde Todtmoos als Ferienzziel im Südschwarzwald



Gute Anbindungen an das öffentliche Nahverkehrsnetz nach Freiburg im Breisgau sowie dem Feldberg; Zentrum von Todtmoos in fußläufiger Nähe



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Großzügige **3,5-Zi. Eigentumswohnung** aus dem Jahr **1994** mit PKW-Garage und ca. **511 m² Grundstücksfläche**



Gesamt **ca. 87 m²** Wohnfläche verteilt auf 3,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC sowie 1 Küche



1 PKW-Garage mit elektrischem Tor (separates Grundbuch)



Wohnung kann **per sofort** bezogen werden



Fernwärmeheizung mit Radiatoren in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung; gepflegtes Gesamtobjekt mit einem nachhaltigen Wertsteigerungspotential



Kaufpreis Wohnung: 199.900 €
zzgl. **9.500 €** PKW-Garage
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Sonnige Eigentumswohnung mit Traumblick und eigener PKW-Garage in Todtmoos zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 3,5-Zi. Wohnung mit einem unverwechselbaren Ausblick ins Grüne, befindet sich in einer sehr gefragten und ruhigen Lage von Todtmoos direkt an dem kleinen Fluss Wehra.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. OG eines massiv errichteten Gesamtgebäudes aus dem Jahr 1994. Zur Wohnung gehört per eigenem Grundbuchblatt auch eine PKW-Garage.

Die Wohnung verfügt über einen klassisch gestalteten Grundriss, welcher durch zahlreiche Fenster sehr hell und freundlich ist. Über wenige Treppenstufen sowie über den großzügigen Personenlift gelangt man in die Wohnung im 1.OG. Diese praktisch angeordnete 3,5 Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 87 m² ein großzügiges Wohngefühl. Über den zentralen Flur gelangt man in jedes Zimmer dieser hellen Wohnung. Die funktionale Küche mit angrenzendem Esszimmer ist zudem durch ein Rundbogen direkt mit dem hellen und großzügigen Wohnzimmer verbunden. Das Wohnzimmer bietet durch die vielen Fenster optimale Lichtverhältnisse. Zudem wird das Wohnzimmer durch den direkten Zugang auf den Balkon zusätzlich aufgewertet. Der Balkon bietet einen hohen Freizeitwert und zudem einen ausgezeichneten Blick ins Grüne.

Zwei Schlafzimmer, die beide ausreichend dimensioniert sind, eignen sich hervorragend sowohl als Eltern- bzw. als Kinderzimmer. Ein weiteres Gäste-WC rundet die sanitären Anlagen zudem ab. Von großem Vorteil ist zudem eine Abstellkammer mit hochwertiger Waschmaschine sowie einem Trockner der Marke Miele.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Die Hausverwaltung wird aktuell privat geführt. Die Einschaltung einer professionellen Hausverwaltung ist mit Zustimmung der Miteigentümer realisierbar.

Die Wohnung eignet sich neben einer Eigennutzung auch hervorragend als Ferienwohnung. Der romantische Schwarzwald erfreut sich bei Touristen einer immer höheren Beliebtheit. Die Lage der Wohnung wirkt sich dadurch sehr positiv auf potenzielle Buchungen aus.



OBJEKT- & LAGE BESCHREIBUNG

Grundsätzlich ist die Wohnung in einem guten Zustand. Um den Standard auf die heutigen Wohnverhältnisse zu anzuheben, bedarf es einer überschaubaren Modernisierung, welche bei der Preisfindung bereits berücksichtigt wurde.

Technisch wird die Liegenschaft per Fernwärme inkl. ausreichend dimensionierter Warmwasseraufbereitung versorgt. In der Wohnung befinden sich Radiatoren mit digitalen Wärmemengenzählern. Energetisch ist die Wohnung somit auf einem aktuellen und sehr nachhaltigen Stand.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine stilvolle Eigentumswohnung in gefragter Lage. Insbesondere die touristische Lage im Südschwarzwald ist hier sicherlich ein Vorteil.

SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Innen			
Erneuerung Bodenbeläge (bspw. Vinyl)	8.000 €		
Anstrich Wände und Decken	6.000 €		
Erneuerung Elektrounterverteilung		3.000 €	
Komplettsanierung Badezimmer		15.000 €	
Neue Einbauküche	6.000 €		
Sanierung Gäste-WC			5.000 €
Notwendig	14.000 €	0 €	0 €
Optional	6.000 €	18.000 €	5.000 €
Teilkosten	20.000 €	18.000 €	5.000 €

LAGE BESCHREIBUNG

Todtmoos – Ein beliebtes Ferienziel im Südschwarzwald

Todtmoos ist eine Gemeinde im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg. Im oberen Wehrtal auf über 700 Meter Höhe liegt der heilklimatische Kurort Todtmoos im Südschwarzwald. Der charmante und geschichtsträchtige Ort überzeugt nicht nur durch ein mildes Reizklima mit der nachhaltigen Förderung des Wohlbefindens, sondern auch durch viele Sonnenstunden und Luftreinheit. Todtmoos gilt als beliebtes Ferienziel im Schwarzwald. Fern ab vom Alltäglichen kann man in Todtmoos den Zauber der Natur genießen. Durch eine wunderschön geprägte Landschaft mit nahen gelegenen Wäldern, Wiesen, Bergen und Wasserfällen gilt Todtmoos als beliebtes Ausflugsziel für Wander- und Kulturausflüge. Todtmoos verfügt über eine gute Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.













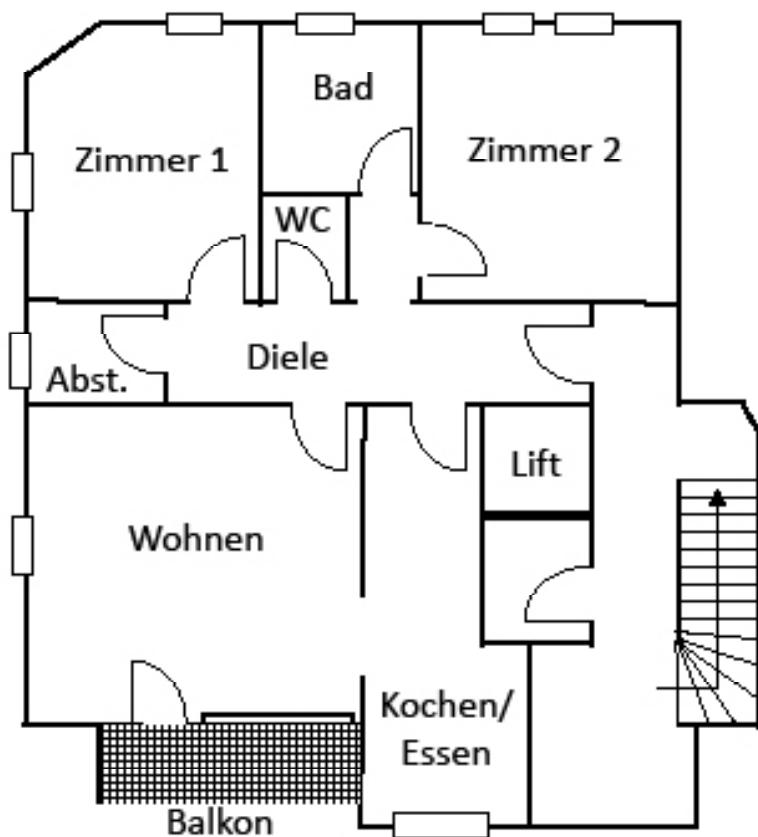
Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holz 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz Rolläden
Haustechnik	
Heizung	Fernwärme mit Heizkörper
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	Ca. 1994
Anzahl Zimmer	3,5
Wohnfläche gesamt	Ca. 87 m ²
Nutzfläche	1 PKW-Garage
Miteigentumsanteile 1.326	1.894/10.000 (Wohnung) 336/10.000 (Garage)
Grundsteuer	181,03 € p.a.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

1. OG - 3,5 Zimmer mit ca. 87 m²



Wohnen	ca. 22,15 m ²
Kochen/ Essen	ca. 11,30 m ²
Diele	ca. 11,81 m ²
Abst.	ca. 02,91 m ²
Zimmer 1	ca. 14,06 m ²
Bad	ca. 05,23 m ²
WC	ca. 01,69 m ²
Zimmer 2	ca. 16,68 m ²
Balkon 50%	ca. 01,16 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 86,99 m ²

* 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 Instandhaltungstaus 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.-BAU -ING.



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. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 2 Monats (netto-) Kaltmiete 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

