

Eigentumswohnung zu verkaufen

Kernsanierte 4,5-Zi.

Maisonette Wohnung in
zentraler Lage von Hohen-
tengen 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

Lagebeschreibung und Fazit

7

Bilder

8 - 13

Grundriss & Immobiliendatenblatt

14 - 15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18- 19



HIGHLIGHTS



Großzügig und modern geschnittene Eigentumswohnung mit wunderbarem Ausblick



Ausgezeichnete Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Gemütlicher Sonnenbalkon mit schönem Weitblick über die Schweiz



1 PKW-Garage sowie 1 Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Geringe Entfernung zum Ortskern von Hohentengen mit einer hervorragenden Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse



Hohe Attraktivität der Gemeinde Hohentengen in Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Kernsanierte Maisonettewohnung in einem Mehrfamilienhaus (8 Einheiten) aus dem Jahr 1985 in **Massivbauweise**



Modern aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 110 m² über 2 Etagen** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Bad, 1 Bad en Suite, sowie 1 Balkon



1 PKW-Garage und ein **Kellerraum** bieten genügend Abstellmöglichkeiten



Bezug der Wohnung **nach Absprache** möglich; Inventar kann gegen Aufpreis **übernommen** werden



Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung**; Fernwärme bereits in Planung



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Kernsanierte 4,5 -Zi. Maisonettewohnung in ruhiger Lage von Hohentengen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 4,5 -Zi. Wohnung mit Balkon befindet sich in einem sehr gepflegten 8-Fam.-Haus in naturnaher und familienfreundlicher Lage von Hohentengen.

Die Wohnung selbst befindet sich im DG eines massiv errichteten Gesamtgebäudes aus dem Jahr 1985, welches sich in einem guten Zustand befindet. Die Wohnung selbst wurde erst 2019 hochwertig kernsaniert. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch eine PKW - Garage mit direktem Zugang zum Wohngebäude.

Diese praktisch angeordnete 4,5-Zi. Maisonettewohnung bietet auf ca. 110 m² Wohnfläche ein atemberaubendes Wohngefühl. Der geschickte Grundriss dieser Wohnung sorgt für einen offenen Wohncharakter. Ein besonderes Highlight stellt hierbei der offene Dachstuhl mit Sichtholzbalken dar, welcher dieser Wohnung ihren ganz eigenen Charakter verleiht. Das geräumige Wohnzimmer besticht bereits beim Eintreten durch seine Größe in Kombination mit dem Esszimmer sowie durch die Helligkeit, welche durch die großzügigen Fensterflächen ein angenehmes Ambiente erzeugen. Der moderne Kamin schmiegt sich dabei perfekt in das Ambiente und bietet zusätzlich zur gemütlichen Atmosphäre eine wohlige Wärme. Vom Esszimmer aus, gelangt man auf den Balkon welcher einen traumhaften Ausblick über die idyllische Schweiz bietet. Wunderbare Spazierwege direkt am Rheinufer sind in wenigen Gehminuten erreichbar und runden die naturnahe Lage ab.

Die Küche harmoniert mit Ihrer stilvollen Optik optimal mit den weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnung. Das Schlafzimmer im EG der Wohnung bietet ausreichend Platz und lässt sich ideal als Kinderzimmer nutzen. Das Hauptbadezimmer dieser Wohnung befindet sich auf dieser Ebene und begeistert mit einer großzügigen Walk-in Dusche sowie einer freistehenden Badewanne.

Vom Eingangsbereich gelangt man über eine elegante Holzterrasse in das zweite Geschoss dieser Wohnung. Die zum unteren Teil der Wohnung geöffnete Diele lässt sich hierbei ideal als Büro nutzen. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene noch ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Bad en Suite, womit die sanitären Anlagen auf dieser Ebene abgedeckt sind.

Technisch befindet sich das gesamte Objekt in einem guten Zustand. Beheizt wird das Objekt eine Flächendeckende Fußbodenheizung, die mit einer Ölzentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung betrieben werden.



LAGEBESCHREIBUNG & FAZIT

Unser Fazit:

Ihre Gelegenheit auf eine sehr gepflegte moderne Wohnung in wunderbarer Lage von Hohentengen. Ob als traumhaftes Eigenheim oder attraktive Kapitalanlage. Die Möglichkeiten sind beinahe Grenzenlos.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

LAGE BESCHREIBUNG

Hohentengen – Ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur

Unmittelbar vom Rhein und somit auch der Schweizer Grenze liegt Hohentengen am Hochrhein. Die Gemeinde ist aus vielen kleinen Dörfern zusammengeschlossen und bietet bei entsprechender Wetterlage einen ausgezeichneten Blick auf die Schweizer Alpen. Der Ort ansich verfügt über eine gute Infrastruktur, Sowohl alles des täglichen Bedarfs als auch einige Freizeitangebote und Sehenswürdigkeiten sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Die hervorragende und vielseitige Gastronomie und die harmonische Atmosphäre laden zum Verweilen ein. Für Naturliebhaber, Wanderer, Radfahrer, Golfspieler gibt es viel zu erleben. Genießen Sie in Hohentengen die Ruhe und lassen Sie sich ganz einfach verzaubern von der wunderschönen Landschaft.





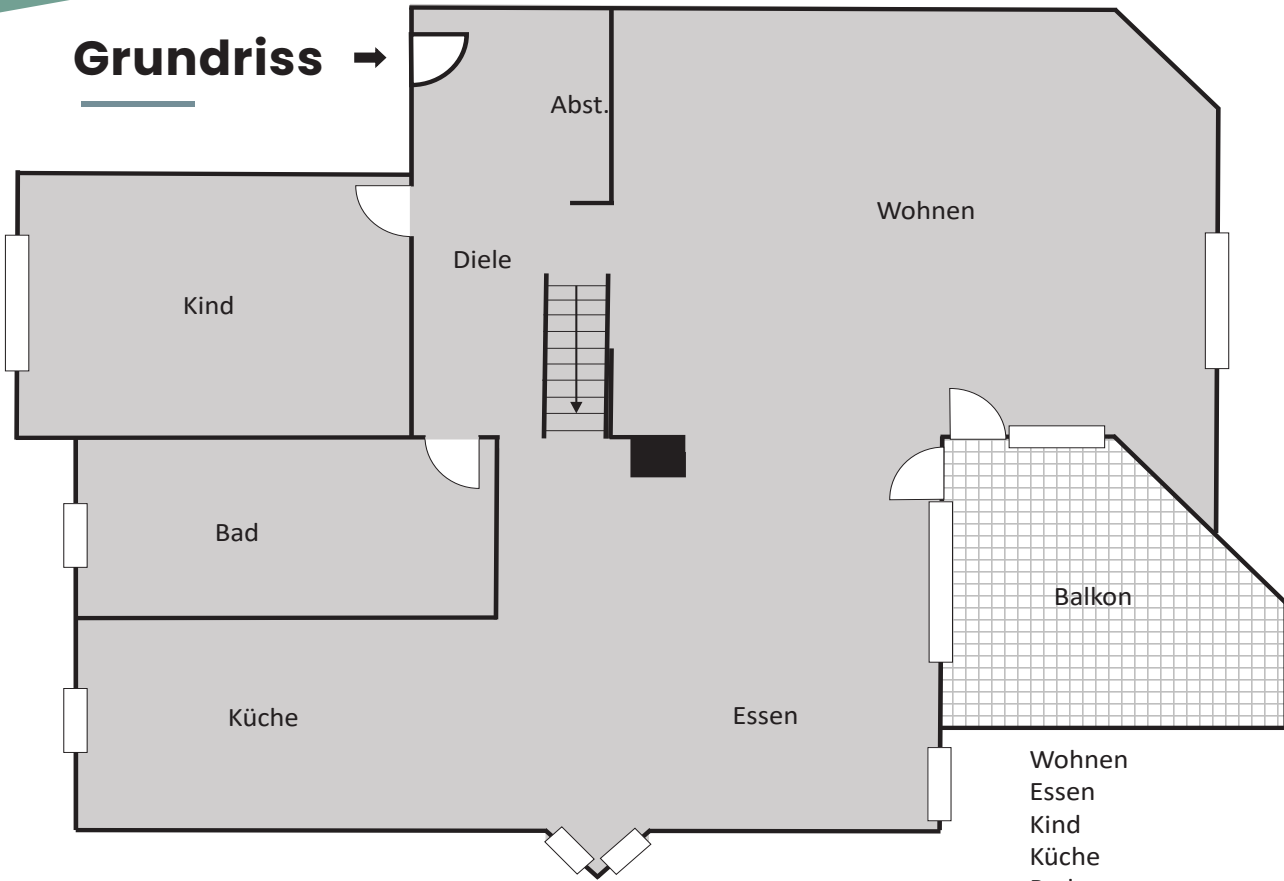






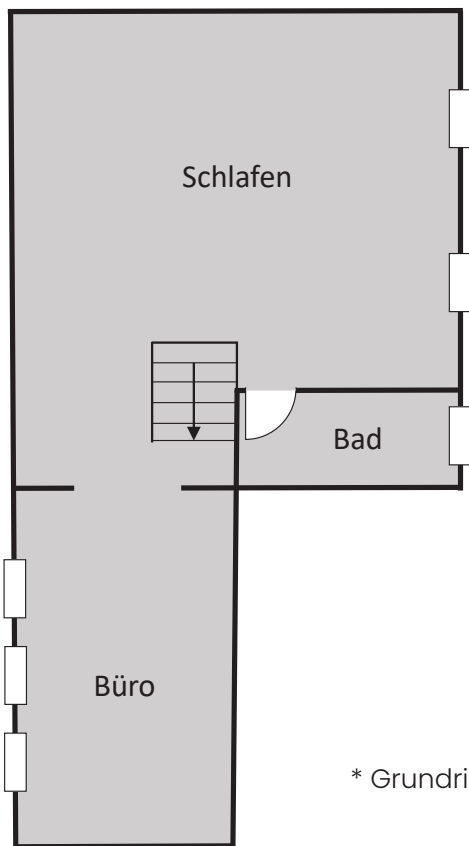


Grundriss →



Wohnen	ca. 28,72 m ²
Essen	ca. 21,35 m ²
Kind	ca. 12,55 m ²
Küche	ca. 05,52 m ²
Bad	ca. 05,27 m ²
Diele	ca. 08,34 m ²
Abst.	ca. 01,31 m ²
Balkon	ca. 05,25 m ²
<small>Abzgl. 3% Putz</small>	

Gesamt ca. 85,76 m²



Galeriefläche (Schlafen, Büro, Bad) ca. 21,65 m²

* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1985
Anzahl Zimmer	4,5
Wohnfläche gesamt	Ca. 110 m ²
Garage	1
Miteigentumsanteile	148/1.000
Hausgeld p.M.	393,92 € p. M.
Grundsteuer	207,87 € p. a.

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.



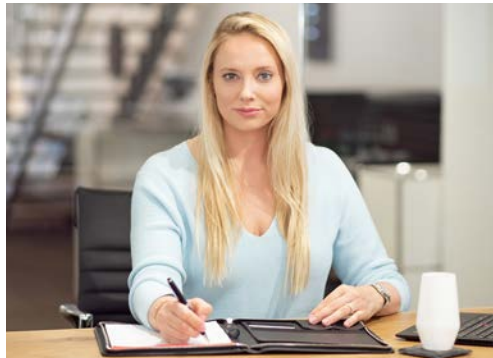
DAVIDE ROSATO

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



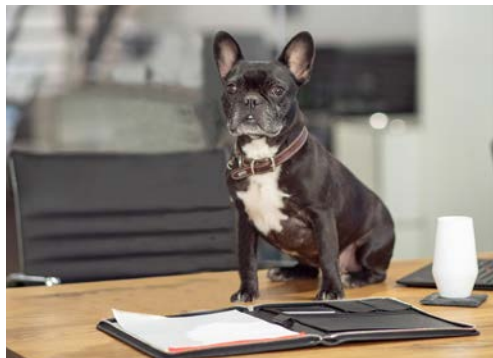
LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



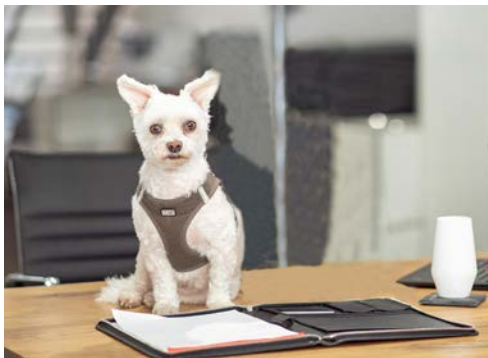
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



BELLA

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



RUBI

LEITUNG SICHERHEITSTECHNIK



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. gesetzl. 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



OS.RE

