

Eigentumswohnung zu verkaufen



Gepflegte 2 Zimmer  
Wohnung in beliebter  
Lage von Kadelburg  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



2 Zimmer Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft



Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung, barrierefreiheit im Gebäude sowie in der Wohnung gewährleistet



Gute Bausubstanz; sehr gepflegter Zustand



Tiefgaragenstellplatz sowie Kellerabteil per ausschließlichem Sondernutzungsrecht zur Wohnung zugeordnet



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant



Gute Infrastruktur in Kadelburg mit einigen Geschäften des täglichen Bedarfs



Attraktive Lage in Kadelburg mit der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **1973** in gepflegtem Zustand mit insgesamt **37** Einheiten



Insgesamt ca. **49 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad sowie einen großzügigen Sonnenbalkon



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch **Tiefgaragenstellplatz** via Sondernutzungsrecht; ein ebenfalls über Sondernutzungsrecht zugeordneter **Kellerabteil** runden das Platzangebot ab



Sehr **gepflegte Hausgemeinschaft** in beliebter Lage von Kadelburg; eine professionelle **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



**Kaufpreis: 145.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gepflegte 2 Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Kadelburg zu verkaufen

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem 37 Parteien Haus in beliebter und ruhiger Wohnlage von Kadelburg. Besonders hervorzuheben ist bei diesem Objekt die homogene Hausgemeinschaft sowie die professionelle Verwaltung, welche für die gepflegte Anlage sorgt.

Das Gesamtobjekt überzeugt durch eine ausgezeichnete Bausubstanz. Die Wohnung wurde sehr gepflegt gehalten und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Hier können sich sowohl Eigennutzer Ihren Traum einer charmanten Wohnung verwirklichen, als auch Kapitalanleger eine nachhaltige Vermietung erzielen.

Direkt beim Betreten dieser über den Lift barrierefrei erreichbaren Wohnung, empfängt einen der praktische Flur, von welchem jeder Raum erreichbar ist. Am Ende des Flurs befindet sich das großzügige Wohn- Esszimmer. Dieses Zimmer lässt sich wunderbar im offenen Stil mit einem Essplatz kombinieren und besticht mit einem modernen und offenen Wohncharakter. Die großen Fensterflächen sorgen für reichlich Lichteinfall und schaffen ein behagliches Wohnklima, zudem erlauben Sie einen wundervollen weitblick in die Schweiz. Zusätzlich ist von hier aus auch der wunderbare Balkon begehbar. Die direkt anschließende Küche wurde 2010 erneuert und bietet ausreichend Platz. Zusätzlich lädt Sie hervorragend zu einer Nutzung mit dem Wohn- / Esszimmer ein. Die praktische Durchreiche kann hierbei auch als kleine Bar genutzt werden. Das Schlafzimmer dieser Einheit bietet ausreichend Platz und lässt sich über Gardinen verdunkeln. Zusätzlich ist von diesem Zimmer ebenfalls der charmante Sonnenbalkon erreichbar auf dem sich einige behagliche Zeit verbringen lässt. Das Bad dieser Einheit befindet sich leicht abgetrennt von den Wohnbereichen in direkter Nähe zum Eingang. Das Badezimmer bietet ausreichend Platz und wurde 2016 altersgerecht umgebaut. Abgerundet wird das Platzangebot dieser Wohnung durch einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

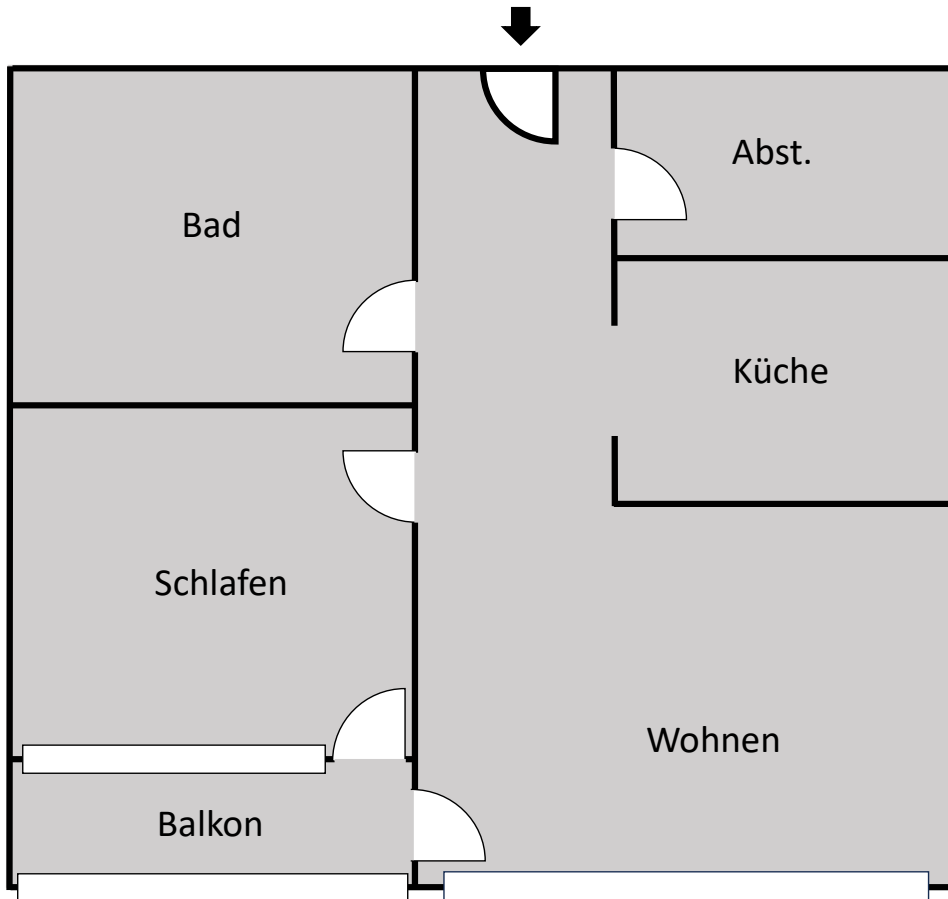
Gebäudetechnisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Das gesamte Gebäude ist gepflegt und die Außenanlage überzeugt ebenso durch ihre perfekte Instandhaltung. Die Wärmezeugung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren in den Räumen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt hierbei Zentral. Dabei wurde die Ölzentralheizung stetig den nötigen Wartungen unterzogen.

#### Unser Fazit:

Eine seltene Gelegenheit eine gepflegte Wohnung in beliebter Lage von Kadelburg zu erwerben. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietung - hier ist vieles möglich.



# GRUNDRISS



## LAGE BESCHREIBUNG

### Kadelburg – Schönes Wohnen im Grünen direkt am Rhein

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Küssaberg im Klettgau. Mit knapp 5.000 Einwohnern gehört Kadelburg als Ortsteil der Gemeinde Küssaberg zum Landkreis Waldshut, nahe der Schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage von Kadelburg in der herrlichen Natur mit fußläufiger Entfernung zum Rhein zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter fußläufiger Nachbarschaft erreichbar. Eine Grundschule ist ebenso vorhanden.









Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Holzfenster isolierverglast (Alleineigentum des Wohnungseigentümers)
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektronunterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend inkl. FI-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss
Barrierefreiheit	Liftanlage vorhanden
Generelles	
Baujahr	1973
Wohnfläche	Ca. 49 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1x Tiefgaragenstellplatz per ausschließlichem Sondernutzungsrecht
Hausgeld	245 € p. M.
Instandhaltungsrücklagen	60€ p. M.
Miteigentumsanteile	18/1.000
Keller	Kellerabteil per ausschließlichem Sondernutzungsrecht zugeordnet



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# 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.



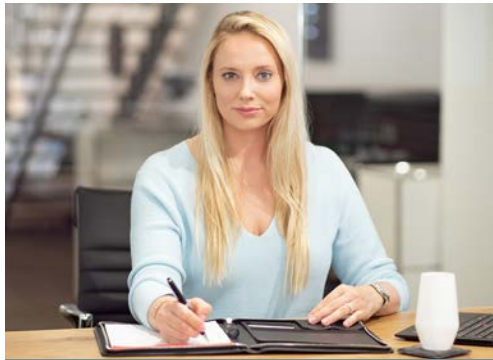
**DAVIDE ROSATO**

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



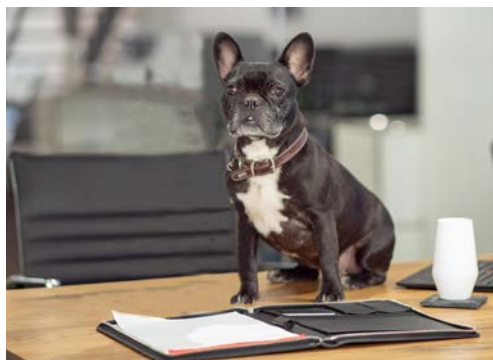
**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



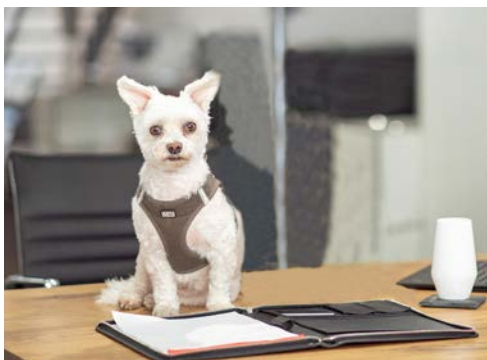
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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. 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

