

2x Eigentumswohnung zu verkaufen

Sanierte Eigentumswohnung  
geteilt in 2 Einheiten in  
ruhiger Lage von Albbbruck  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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 - 7   |
| Lagebeschreibung       | 7       |
| Bilder                 | 8 - 17  |
| Grundrisse             | 18 - 19 |
| Was wir Ihnen bieten   | 20 - 21 |
| Über uns / AGB's       | 22 - 23 |



## HIGHLIGHTS

---



Charmante Eigentumswohnung in ruhiger naturnaher Lage von Albrück



Ansprechende und interessante Grundrissgestaltung mit Aufteilung in 2 Einheiten; 5-Zimmer Wohnung im OG, 2,5-Zimmer Wohnung im DG und 3 Kellerräume



Dachgeschosswohnung aktuell vermietet, Mietverhältnis kann übernommen werden



Hervorragende Parkplatzsituation durch 1 PKW-Garage, sowie zusätzliche PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt



Baurechtlich 1 große Wohnung aufgeteilt in 2 separate nutzbare Wohneinheiten; Zwei Wohnungen zum Preis von einer



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in gefragter Lage von Albrück



ca. 5 min. zu den öffentlichen Verkehrsmitteln; Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 45-60 min. erreichbar; optimal für Grenzgänger,



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**2010 saniertes** 4 Familienhaus in ruhiger Lage **von Albruck**



Gesamtwohnfläche von **ca. 192 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Einheiten über** 2 Geschosse; Baurechtlich 1 große Wohnung aufgeteilt in **2 separate nutzbare** Wohneinheiten



**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten;** ob als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar



Hauptwohnung: **ca. 126 m<sup>2</sup>**  
Nebenwohnung: **ca. 66 m<sup>2</sup>**



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **denzentral über einen Elektroboiler**



**Kaufpreis: 449.000 €**  
**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Sanierte Eigentumswohnung auf 2 Einheiten aufgeteilt in ruhiger Lage von Albruck zu verkaufen

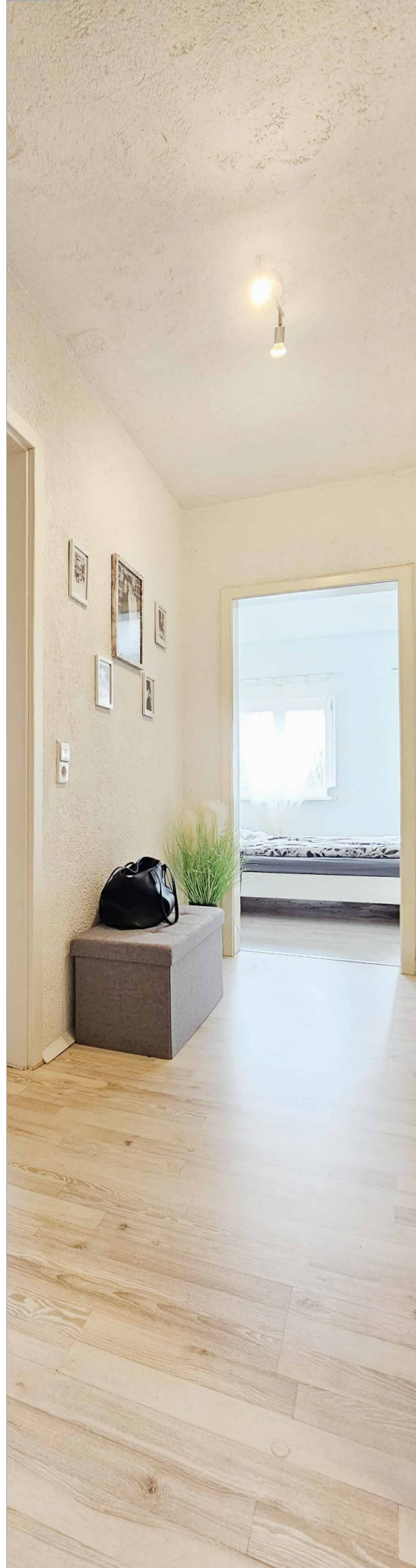
Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet den neuen Eigentümern auf 192 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die geschickte Trennung der Einheit, die baurechtlich als eine Wohnung gilt, ermöglicht eine saubere getrennte Nutzung ohne Berührungspunkte. Das gesamte Objekt sowie die beiden Wohnungen wurden 2010 saniert und befinden sich dementsprechend in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 66 m<sup>2</sup> verteilt auf 2,5 Zimmer. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den zentralen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Gleich rechter Hand befindet sich das großzügige Badezimmer, das sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Die direkt angrenzende Küche ist ausreichend dimensioniert und besticht durch eine praktische Raumerweiterung, die sich ideal als Essbereich nutzen lässt. Gegenüber der Küche befindet sich das Wohnzimmer, welches charmant an die Dachschräge angepasst ist. Das Ende des Flurs mündet in das großzügige Schlafzimmer, das wie alle anderen Räume durch Rollläden komplett verdunkelbar ist.

Die Hauptwohnfläche dieser Wohnung beträgt ca. 126 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 5 Zimmer und befindet sich im 1. OG. Direkt auf der linken Seite befinden sich die vier Schlafzimmer der Wohnung, die ausreichend Platz für einen 4-5 Personenhaushalt bieten. Das Wohnzimmer befindet sich am Ende des Flurs und stellt sicherlich den Mittelpunkt der Familie dar. Der Zugang zum Balkon ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Zusätzlich bietet es sich an, das großzügige Wohnzimmer mit ein-em Esstisch zu kombinieren oder einen kleinen Essplatz in der Küche zu ergänzen. Die direkt angrenzende Küche bietet ausreichend Platz und aufgrund der fehlenden Küchenzeile die Möglichkeit, sich seine individuelle Traumküche zusammenzustellen. Das Bad befindet sich am Ende der Wohnung und wird durch ein praktisches separates Gäste-WC ergänzt.

Das Objekt befindet sich in einem guten bautechnischen Zustand. Das Heizkonzept basiert auf einer Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Räumen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen dezentralen Elektroboiler. Sowohl die Heizung als auch der Boiler wurden bei der Generalsanierung 2010 berücksichtigt und neu installiert. Neben der Wohnung stehen 3 Kellerräume und Nutzflächen im Dachgeschoss zur Verfügung.

**Unser Fazit bei dieser Immobilie:** Eine gute Gelegenheit in ruhiger Naturlage von Albruck eine gepflegte Immobilie zu erwerben, welche Eigennutzen und Vermietung ideal miteinander kombiniert.





**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



## LAGE

## BESCHREIBUNG

### **Albbruck - Die Aufstrebende Gemeinde am Hochrhein**

Die Gemeinde Albbruck mit seinen knapp 7.400 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich zentral in Albbruck. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Albbruck ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Das geplante Krankenhaus, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albbruck vor allem für Familien höchst attraktiv.

# DACHGESCHOSS (VERMIETET) WOHNUNG







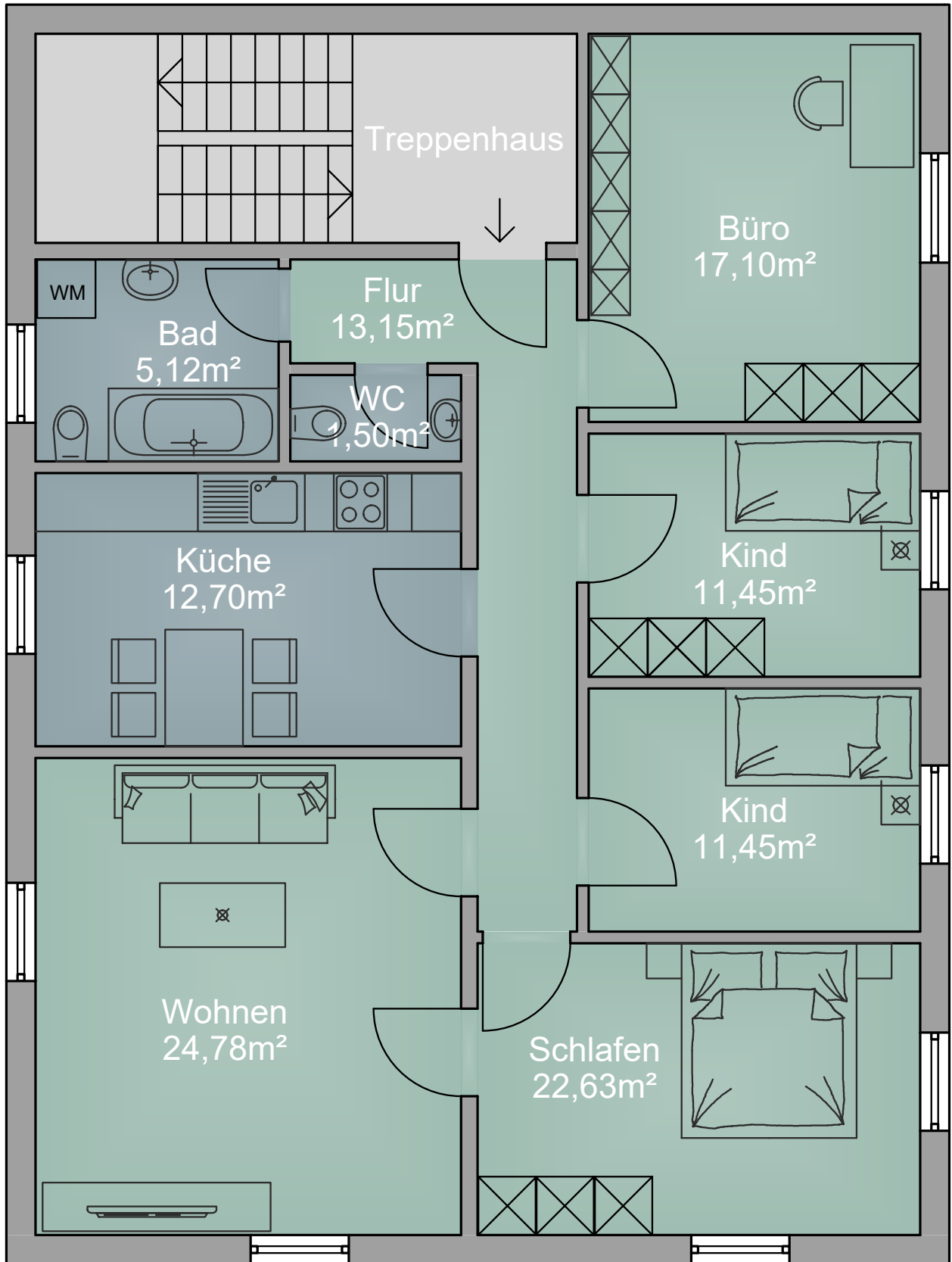
# OBERGESCHOSS (FREI) WOHNUNG

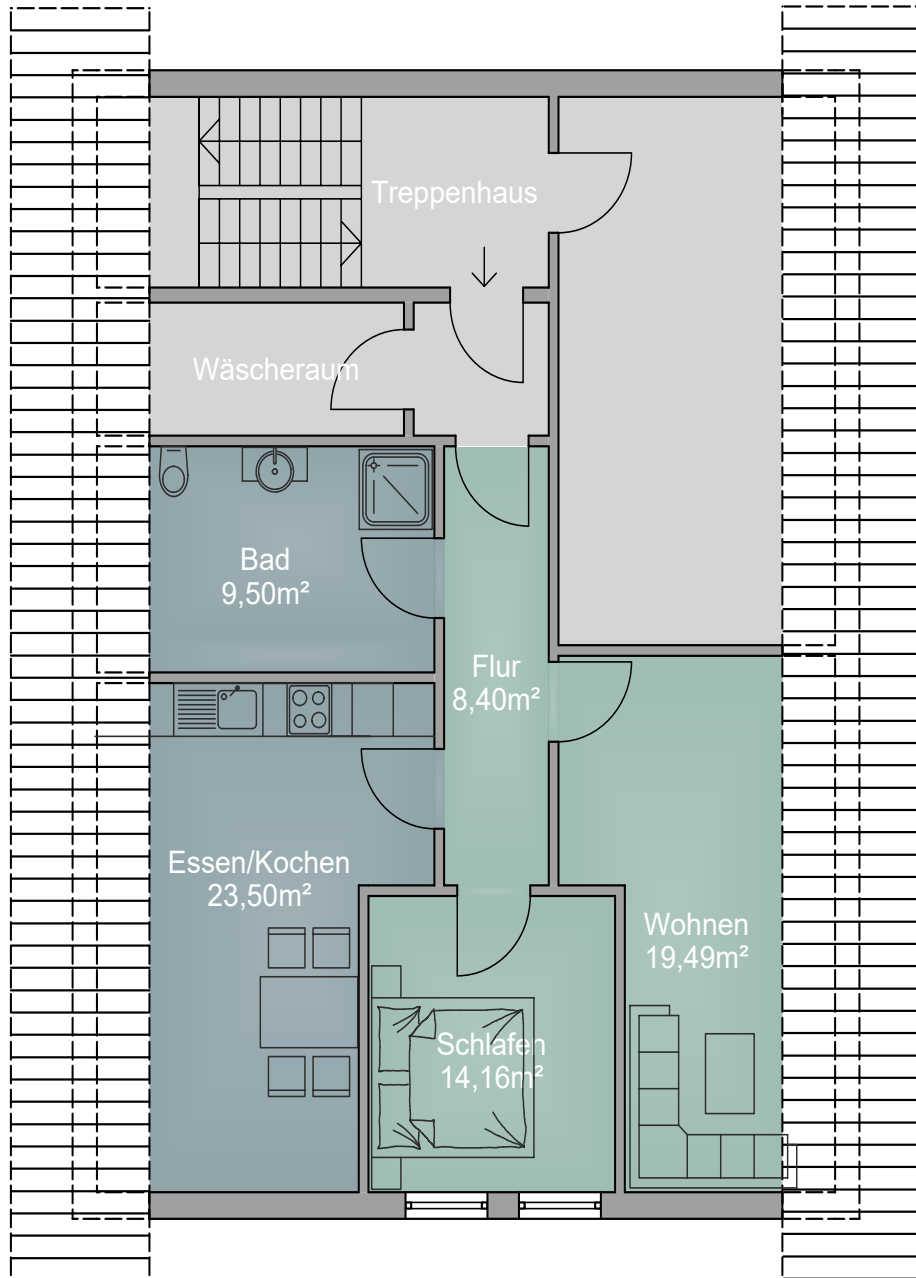












**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# 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

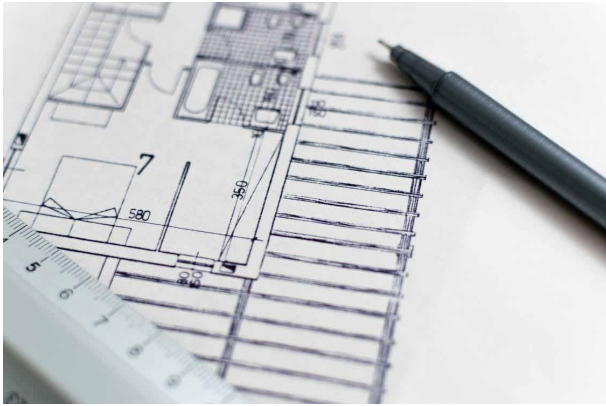
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## 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



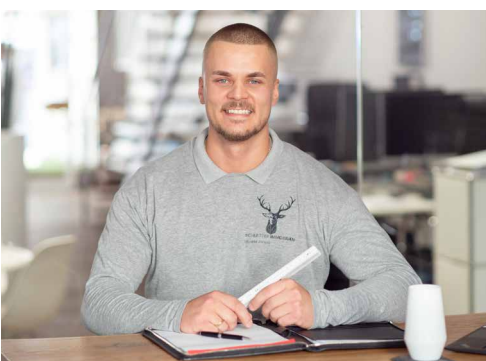
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*„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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

