

Eigentumswohnung zu verkaufen

Praktisches 1,5-Zimmer  
Apartment in ausgezeichneter  
Lage von Bad Säckingen 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
<hr/>	
Objektbeschreibung und Fazit	6 - 7
<hr/>	
Bilder	8 -14
<hr/>	
Grundriss & Lagebeschreibung	15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 - 19
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



Praktisches 1,5-Zimmer Apartment in beliebiger Lage von Bad Säckingen



Ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche sorgen für ein großzügiges Wohngefühl dank guter Grundrissanordnung



Ideal zur Nutzung als Kapitalanlage geeignet, aktuell als Zeitvermietungskonzept genutzt



Aktuell zu einer IST Miete von 1.000 € monatlich vermietet; bestehendes Mietverhältnis kann übernommen werden



Sehr geringer Instandhaltungstau aufgrund nachhaltiger Pflege des Objektes



Moderne Gebäudetechnik aus 2009 basierend auf einem kleinen Blockheizkraftwerk



Bad Säckingen als dynamische Stadt am Hochrhein bietet eine hervorragende Infrastruktur für alle Altersgruppen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Mehrfamilienhaus**  
aus 1992 mit insgesamt 25 Einheiten



**Gesamtwohnfläche** von ca. **38 m<sup>2</sup>** im Erdgeschoss des Gebäudes verteilt auf **1,5 Zimmer, 1 Balkon** sowie ausreichend Stauraum durch 1 Kelleranteil



**1 großzügiger PKW-Tiefgaragenstellplatz** mit elektronischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Gebäude



**Sehr gepflegtes Objekt**, sehr geringer Instandhaltungszustand; Heizkonzept basierend auf einer **speziellen "Dachs" Heizungsanlage**, welche einem kleinen Blockheizkraftwerk ähnelt



Ideal für Kapitalanleger geeignet; **sehr gepflegtes Gesamtobjekt** mit professioneller Hausverwaltung und Hausmeister- sowie Reinigungsdienst



**Kaufpreis: 145.000 €**

**Courtage: 3,57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Praktisches 1,5-Zimmer Apartment in ausgezeichneter Lage von Bad Säckingen

Das zum Verkauf stehende 1,5-Zimmer-Apartment befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage in einer schönen Lage von Bad Säckingen. Es ist barrierefrei und bietet auf ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernes und stilgerechtes Wohnen.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Keller und einen PKW-Tiefgaragenstellplatz mit direktem Anschluss an das zentrale Treppenhaus der Immobilie.

Beim Betreten der Wohnung fällt der stilvolle Charakter sofort auf. Der charmante Eingangsbereich empfängt einen mit einer kleinen Garderobe. Die geschickt abgetrennte Kochnische und das Badezimmer befinden sich direkt im vorderen Bereich der Wohnung. Die Wohnung ist ausreichend dimensioniert und mit einer praktischen Duschwanne ausgestattet. Im hinteren Bereich befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Schlafbereich. Dieser Raum überzeugt nicht nur durch seinen offenen Charakter, sondern auch durch seine großzügigen Fensterflächen mit direktem Zugang zum charmanten Balkon. Der Balkon bietet einen schönen Blick auf die liebevoll angelegten Grünflächen der Wohnanlage.

Das gesamte Apartment besticht durch eine geschickte Raumaufteilung und helle Räumlichkeiten. Der Hauptraum könnte durch künstliche Raumtrenner noch individueller genutzt werden. Ein Kellerraum rundet das Platzangebot dieser Wohnung ab.

Die technische Ausstattung ist auf dem neuesten Stand. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein spezielles Gerät zur Wärmegewinnung, das unter dem Namen 'Dachs' bekannt ist. Es handelt sich hierbei um eine Art kleines Blockheizkraftwerk, das für Unabhängigkeit von Energieversorgern sorgt. In den Wohnräumen ist dieses Konzept mit Radiatoren umgesetzt.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Kaufen und vermieten!

Profitieren Sie von diesem Objekt als ideale Kapitalanlage bei gleichzeitiger Übernahme der bisherigen Vermietung. Ob Dauer- oder Ferienvermietung über AirBnB oder andere Service-Plattformen, die Möglichkeiten sind unbeschreiblich.

*"Folge dem Hirsch"*





**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



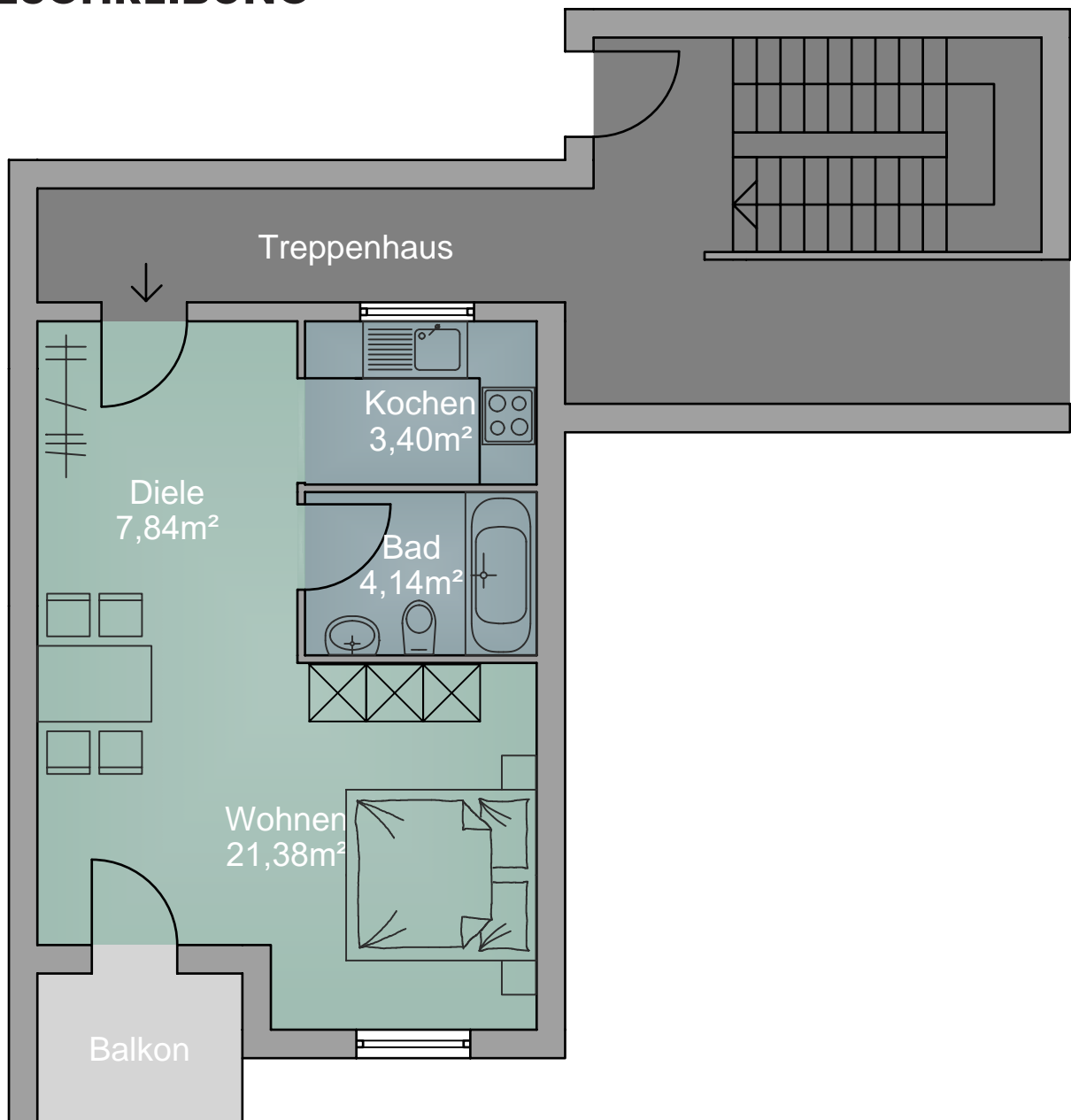








# GRUNDRISS & LAGEBESCHREIBUNG



## Bad Säckingen – naturnahe Lage mit bester Anbindung in die Schweiz

Bad Säckingen zählt zu einer der attraktivsten Städte am Hochrhein. Nahe der Schweizer Grenze ist Bad Säckingen eine Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Weiterhin zeichnet sich Bad Säckingen mit einer optimalen Anbindung an Bus und Bahn, sowie an das Straßennetz aus. Das Objekt befindet sich zentral gelegen in fußläufiger Distanz zu einem Kindergarten und den Schulzentren. Zudem sind es nur wenige Minuten zu Fuß zur Therme und dem herrlichen Bergsee von Bad Säckingen, welche zum Entspannen einladen. In Bad Säckingen finden Sie alles für den täglichen Bedarf wie bspw. Lebensmittelläden, Bäckereien, Einzelhandel, Metzgereien, Banken, Ärzte, Apotheken und Gaststätten.

*“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.



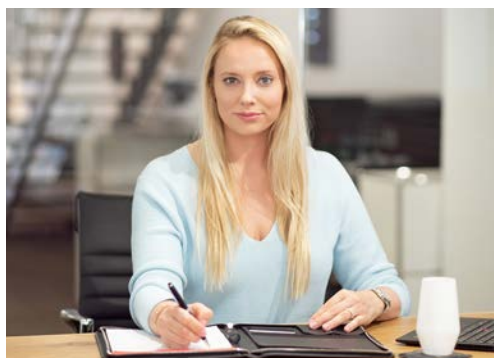
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



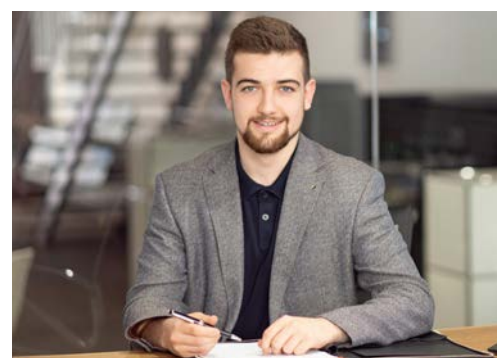
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



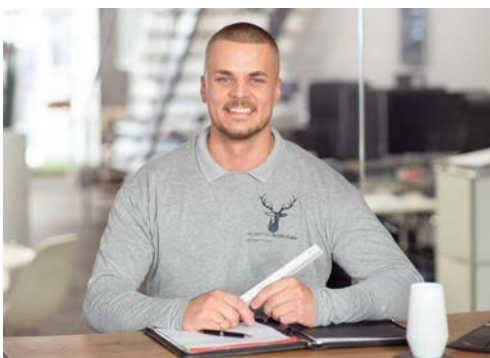
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



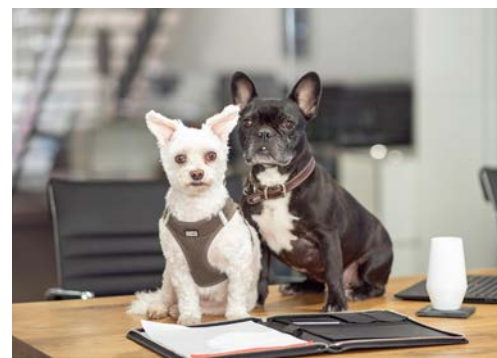
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 3,57% inkl. 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 Checklisten-basierten 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

