

Wohnung zu verkaufen

Atemberaubende
4-Zi. Wohnung
in Trossingen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Hochwertige Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in guter Lage von Trossingen



Qualitätsvolle Materialisierung nach Modernisierung 2015 im Innenbereich



Ausreichend Stauraum durch eigenen Keller und einen Abstellraum sowie einer Loggia



2 PKW-Garagen sowie ein großer Hinterhof stellen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung



Sehr gepflegtes Gesamtobjekt; perfekt als eigengenutzte Wohnung oder als solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung nutzbar



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend in attraktiver Lage von Trossingen



Hohe Attraktivität der Stadt Trossingen mit praktischer Autobahnanbindung (5 Minuten Autofahrt)

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1989**, welches fortlaufend **modernisiert** wurde



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 184 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer** im **1. OG**



Neben **großzügiger** Wohnfläche ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **2x PKW Garagen**



Gaszentralheizung mit **Heizkörper** in den Räumen und zentraler **Warmwasserversorgung**



Die Wohnung ist **sofort bezugsbereit** und wird verkauft, da der Eigentümer auswandert



Kaufpreis Wohnung: 350.000 €
Kaupreis je Garage : 10.000 €
Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Bezugsbereite 4,5-Zi. Wohnung mitten in Trossingen! Eine einmalige Chance auf eine moderne Wohnung in guter Lage.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in guter Lage von Trossingen. Die Wohnung im 1. OG ist über wenige Stufen zu erreichen und nur 5 Autominuten von der Autobahn entfernt.

Aktuell ist diese hochwertige 4,5-Zi. Wohnung leerstehend. Die Übernahme der Wohnung ist somit zeitnah nach Absprache möglich.

Diese großzügige 4,5-Zi. Wohnung mit ca. 184 m² vereint einen zeitgemäßen Grundriss mit einer hochwertigen Innenausstattung und erfüllt somit sämtliche Ansprüche. Über das sehr ansprechende und gepflegte gemeinschaftliche Treppenhaus gelangt man in die Wohnung. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und eignet sich perfekt, um eine kleine Garderobe einzurichten.

Direkt beim Eintreten fällt einem der offen gestaltete Wohncharakter dieser Wohnung auf. Das Wohnzimmer, welches mit dem ebenso offenen und direkt angrenzenden Büro das Herzstück dieser wundervollen Wohnung bildet, ist einladend und hell. Die Design Küche ist hochwertig ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Zusätzlich verfügt sie über eine Veranda mit angrenzenden Abstellraum. Das an die Küche grenzende Esszimmer ist großzügig und könnte mit moderatem Aufwand zu einem weiteren Zimmer umgebaut werden.

Zwei Schlafzimmer bieten zudem genügend Platz für eine kleine Familie. Das Highlight dieser wundervollen Wohnung bildet neben der Design Küche ein modernes und hochwertig saniertes Badezimmer mit walk-in Dusche und einem separierten Abteil, welcher sowohl Platz für eine Waschmaschine als auch für einen Trockner bietet.

Die Wohnung überzeugt durch eine sehr hochwertige Materialisierung und ist durch die erst vor wenigen Jahren erfolgte Modernisierung in einem sehr guten Zustand. Bei der Modernisierung wurde sowohl Funktionalität als auch Qualität miteinander verbunden, was für eine nachhaltige Wertstabilität dieser wundervollen Einheit spricht.

Technisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Aufgrund der guten Gebäudequalität ist das Objekt energetisch auf einem guten Standard. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasserboiler. Verwaltet wird das Objekt von einer professionellen Hausverwaltung, die das Gebäude nach bestem Wissen und Gewissen auf dem neusten Stand hält.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Eine bereits beschlossene Sonderumlage in Höhe von ca. 20.000 € für die Renovierung der Fassade trifft den neuen potenziellen Käufer. Dies wurde bereits bei der Preisfindung berücksichtigt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in guter Lage mit einem traumhaften Platzangebot und einer guten Eigentümergemeinschaft.

LAGE BESCHREIBUNG

Trossingen – Stadt der Musik und natürlichen Schönheit!

Trossingen, im Südwesten Deutschlands gelegen, ist eine charmante Stadt mit reicher musikalischer Tradition. Bekannt als die "Stadt der Musik", bietet sie eine malerische Umgebung im Tal der jungen Donau. Das renommierte "Hohner-Konservatorium" und die Mundharmonikafabrik prägen die Stadt, während gepflegte Parks und vielfältige Freizeitmöglichkeiten die natürliche Schönheit der Umgebung unterstreichen. Mit ihrer verkehrsgünstigen Lage nahe der Autobahn A81 bietet Trossingen eine ausgezeichnete Infrastruktur und schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten wie Stuttgart und Freiburg. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und einer Vielzahl von Freizeiteinrichtungen. Kurzum Trossingen ist ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufstätige und Musik- und Naturliebhaber gleichermaßen.





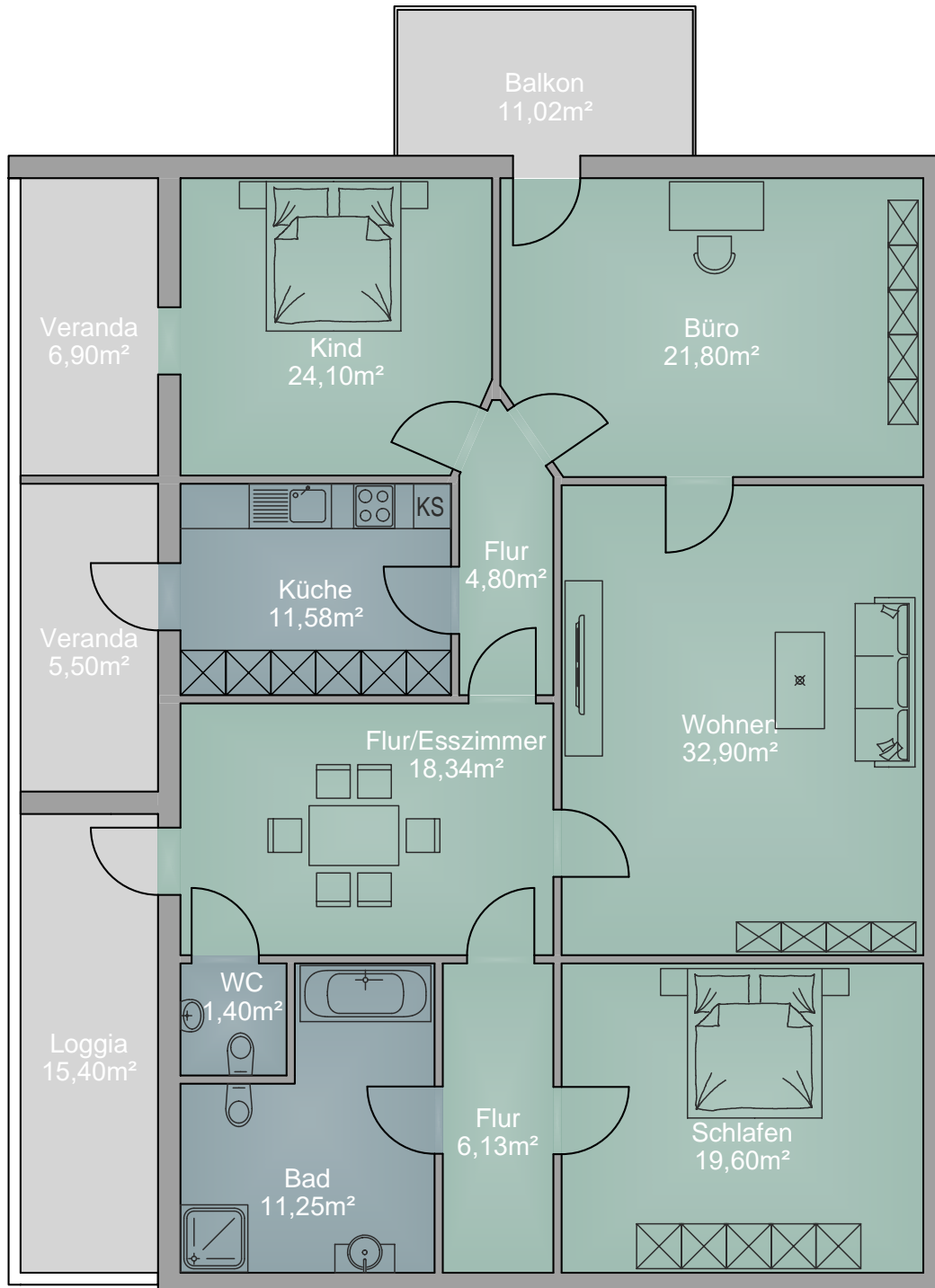




Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach mit diversen Gauben
Fenster	Kunststoff 3-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Aus 2014
TV/Internet	Kabel Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1989
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 184 m ²
Nutzfläche	Ca. 15 m ² (Keller)
Garage	2 Garagen

Grundriss



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.



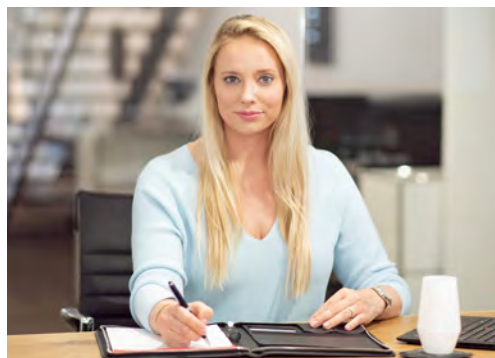
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



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



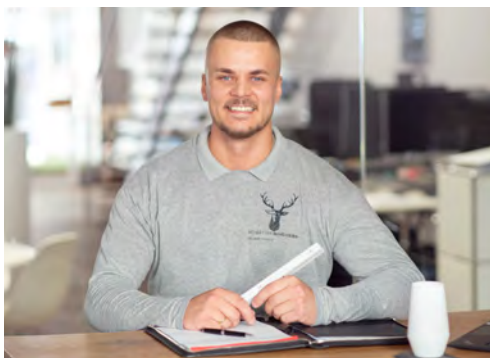
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



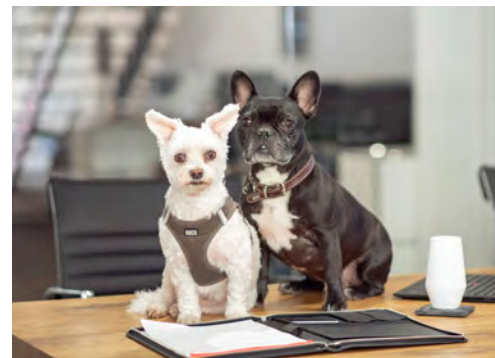
KAZIMIERZ MROCZKA

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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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

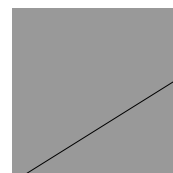
Schlatter Immobilien VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



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



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

