

Wohnung zu verkaufen

Gemütliche Traumwohnung
in Minseln 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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 10
<hr/>	
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
<hr/>	
Über uns / AGB	14 - 15
<hr/>	



HIGHLIGHTS



Sehr gepflegte Wohneinheit in einem 3 Familienhaus mit eigenem Eingang



2022 umfangreich und qualitativ hochwertig saniert



Ausreichend Stauraum durch eigenen Keller und einen Abstellraum



PKW Stellplatz sowie Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Sowohl als eigengenutzte Wohnung als auch zur Refinanzierung durch Vermietung nutzbar



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend mit unmittelbarem Bezug zur Natur und hohem Freizeitwert durch tolle Außenflächen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Rheinfelden nahe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (3 Einheiten) aus dem Jahr 1912 **in Massivbauweise** mit moderner Grundrissgestaltung sowie **hochwertiger Materialisierung**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 58 m²** verteilt auf **2,5 Zimmer**



Wohneinheit mit modern aufbereiteten Holztüren sowie Kachelofen und Ofenbank; zusätzlich 1x Keller, 1x , **PKW Außen-Stellplatz**



Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 mit **Fußbodenheizung** in den Räumen und zentraler **Warmwasserversorgung**



Hochwertige Sanierungsmaßnahmen in **2021** ausgeführt (teilw. Glattputz, neuer Fußbodenbelag mit Trittschutz, neue Kunststofffenster, elektr. Rollläden uvm.)



Kaufpreis Wohnung: 209.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Eindrucksvolle Eigentumswohnung im Herzen von Minseln. Ob zur Eigennutzung oder Refinanzierung durch Fix- oder Ferienwohnung Vermietung. Hier erhalten Sie eine Vielfalt an Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung.

Verkauft wird eine im Jahr 2021 mit sehr viel Liebe sanierte Wohneinheit in einem 3-Familienhaus. Die stilvoll und ansprechend modernisierte Wohneinheit befinden sich in einer gefragten Lage im Herzen des Stadtteils Minseln in Rheinfelden.

Die 2,5-Zi. große EG-Wohnung mit Eingang an der Ostseite, besticht durch die Kombination stilvoller Materialisierung und traditioneller Architektur. Sie verfügt über insgesamt ca. 58 m² Wohnfläche, verteilt auf ein Tageslichtbad, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist der nostalgische Holzkachelofen mit Backfunktion, welcher gleichzeitig die Ofenbank (Kunst) im Wohnzimmer erwärmt. Des Weiteren setzen die aufbereiteten historischen Holztüren sowie die Holzbalken an der Decke einen rustikalen Akzent und verleihen der Wohnung ihren exklusiven Charme.

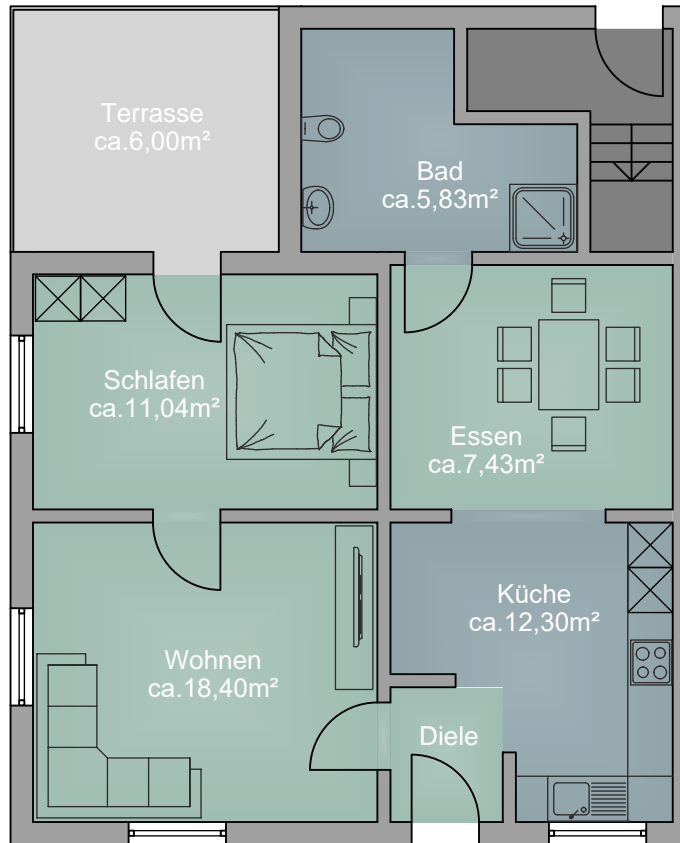
Durch eine ca. 6 m² große Terrasse verfügt die Wohnung über einen direkten Bezug nach draußen. Darüber hinaus ist der Wohnung ein Sondernutzungsrecht für die Außenflächen zugeordnet, wodurch sich ein hoher Freizeitwert ergibt. Darüber hinaus ist der Wohnung ein eigener Stellplatz sowie ein zugehöriges Kellerabteil zugewiesen.

Technisch ist die Wohnung auf dem neusten Stand und wurde 2021 grundlegend saniert. Die Fassade des Objektes wurde ebenfalls neu verputzt und gestrichen, sodass Sie nun in einem neuen Glanz erstrahlt. Die Gaszentralheizung wurde durch eine effiziente und nachhaltige Pelletheizung ersetzt und ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt, sodass dem zukünftigen Käufer hierzu keine zusätzlichen Kosten entstehen. Zudem wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen mehrheitlich ein optisch sehr ansprechender Design Vinylboden mit Trittschalldämmung verlegt. Die Elektrounterverteilung wurde einer Prüfung unterzogen. Die Holzfenster wurden durch moderne Kunststofffenster mit 2-Fachisolierglas sowie elektrischen Aufputz-Rollläden ersetzt.

Unser Fazit: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in absolut schöner Lage mit Verbindung zur Natur.



GRUNDRISS



LAGE BESCHREIBUNG

An den südlichen Ausläufer des Südschwarzwaldes liegt nördlich von Rheinfeldern der schöne Stadtteil Minseln, direkt auf dem idyllischen Hochtal des Dinkelbergs. Mit insgesamt knapp 2.000 Einwohner ist Minseln Teil der Grenzregion Rheinfeldern und zählt zu der zweitgrößten Stadt des Landkreises Lörrach. Durch den direkten Bezug zum Rhein bietet Minseln eine ausgesprochen tolle Harmonie von Stadtleben und Natur. Minseln verfügt über eine gute Infrastruktur, öffentliche Verkehrsanbindungen sind in direkter Nähe zu Fuß erreichbar. Durch die unmittelbare Nähe zu Rheinfeldern sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kinderkrippen sowie Schulen in wenigen Autominuten erreichbar.









Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach mit diversen Gauben
Fenster	Kunststoff
Verdunklung/Sichtschutz	Elektrische Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Pelletheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Fassade	2021 neu verputzt
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1912
Anzahl Zimmer	2,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 58 m ²
Nutzfläche	Ca. 6 m ² (Keller)
Stellplatz	1 Stellplatz vor dem Haus
Miteigentumsanteile	15,89/1.00

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.



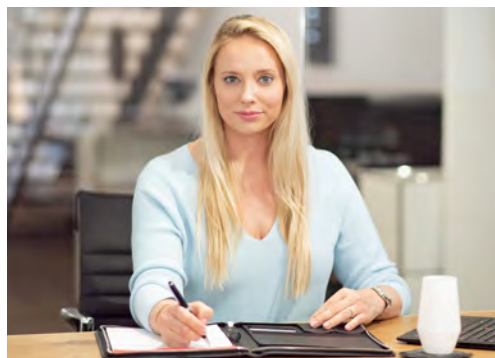
DAVIDE ROSATO

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



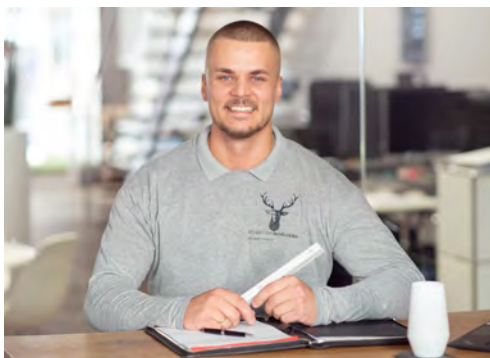
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



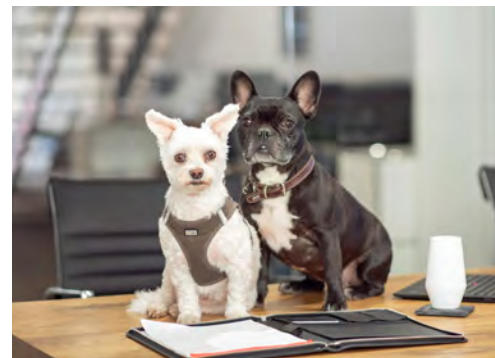
KAZIMIERZ MROCZYK

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

SPÜRBAR ANDERS

