Eigentumswohnung zu verkaufen

Gepflegte Eigentumswohnung in zentraler Lage von Todtmoos zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18- 19

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Großzügig und interessant geschnittene Eigentumswohnung in zentraler Lage von Todtmoos mit einer hervorragenden Bausubstanz
- Schöne und beliebte Ferienregion im Südschwarzwald mit zahlreichen Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder als Ferienwohnung perfekt geeignet
- Hoher Freizeitwert durch einen traumhaften Balkon und einem kleinen Fluss direkt vor dem Objekt
- 1 eigener PKW-Stellplatz sowie eine Kellerraum Stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher.
- Hallenbad für die Bewohner des Objektes vorhanden
- Gute Anbindungen an das öffentliche Nahverkehrsnetz nach Freiburg im Breisgau sowie dem Feldberg; Zentrum von Todtmoos in fußläufiger Nähe

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Großzügige **3-Zi. Eigentumswohnung** aus dem Jahr **1967** mit **Aufzugsanlage** bis zum 4. OG

Gesamt **ca. 79 m²** Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC sowie 1 offene Küche und 2 Balkone

1 PKW-Stellplatz zur Wohnung zugeordnet

Wohnung kann **per sofort** bezogen werden

Ölzentralheizung mit Radiatoren in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung

Kaufpreis: 179.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Gepflegte Eigentumswohnung in zentraler Lage von Todtmoos zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 3-Zi. Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten und zentralen Lage von Todtmoos direkt an einem kleinen Fluss.

Die Wohnung selbst befindet sich im 5. OG eines massiv errichteten Gesamtgebäudes aus dem Jahr 1967. Das Gebäude verfügt über eine Aufzugsanlage bis zum 4. OG, das Treppenhaus führt über die letzte Etage zur Wohnung. Ein PKW Stellplatz ist zur Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung verfügt über einen guten, offen gestalteten Grundriss mit großen Räumen. Diese praktisch angeordnete 3 Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 79 m² ein großzügiges Wohngefühl. Direkt beim Eintreten gelangt man in den Flur, welcher alle Räumlichkeiten miteinander verbindet. Direkt gegenüber der Eingangstür fällt einem das großzügige offen gestaltete Wohn- Esszimmer auf. Die offen integrierte Küche rundet diese Räumlichkeit in ihrem Konzept ab. Zudem wird das Wohnzimmer durch den direkten Zugang auf einen der zwei Balkone zusätzlich aufgewertet. Weiter ist direkt von diesem Zimmer aus eines der beiden Schlafzimmer zu erreichen welches genügend Platz für ein großzügiges Bett bietet und einen eigenen Zugang auf den zweiten Balkon verfügt.

Das zweite Schlafzimmer ist über den großzügigen Flur zu erreichen und eignet sich ideal als Kinderzimmer. Auf der anderen Seite des Flurs befindet sich das gepflegte Badezimmer mit Duschwanne sowie das abgetrennte WC.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist das für die Bewohner verfügbare Hallenbad welches nach einem anstrengenden Tag eine wunderbare erfrischung bietet.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Das Gebäude wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut welche sich nachhaltig um das Gebäude kümmert. Die Wohnung eignet sich neben einer Eigennutzung auch hervorragend als Ferienwohnung, das vorhandene Mobiliar kann hierbei übernommen werden. Der romantische Schwarzwald erfreut sich bei Touristen einer immer höheren Beliebtheit. Die Lage der Wohnung wirkt sich dadurch sehr positiv auf potenzielle Buchungen aus.

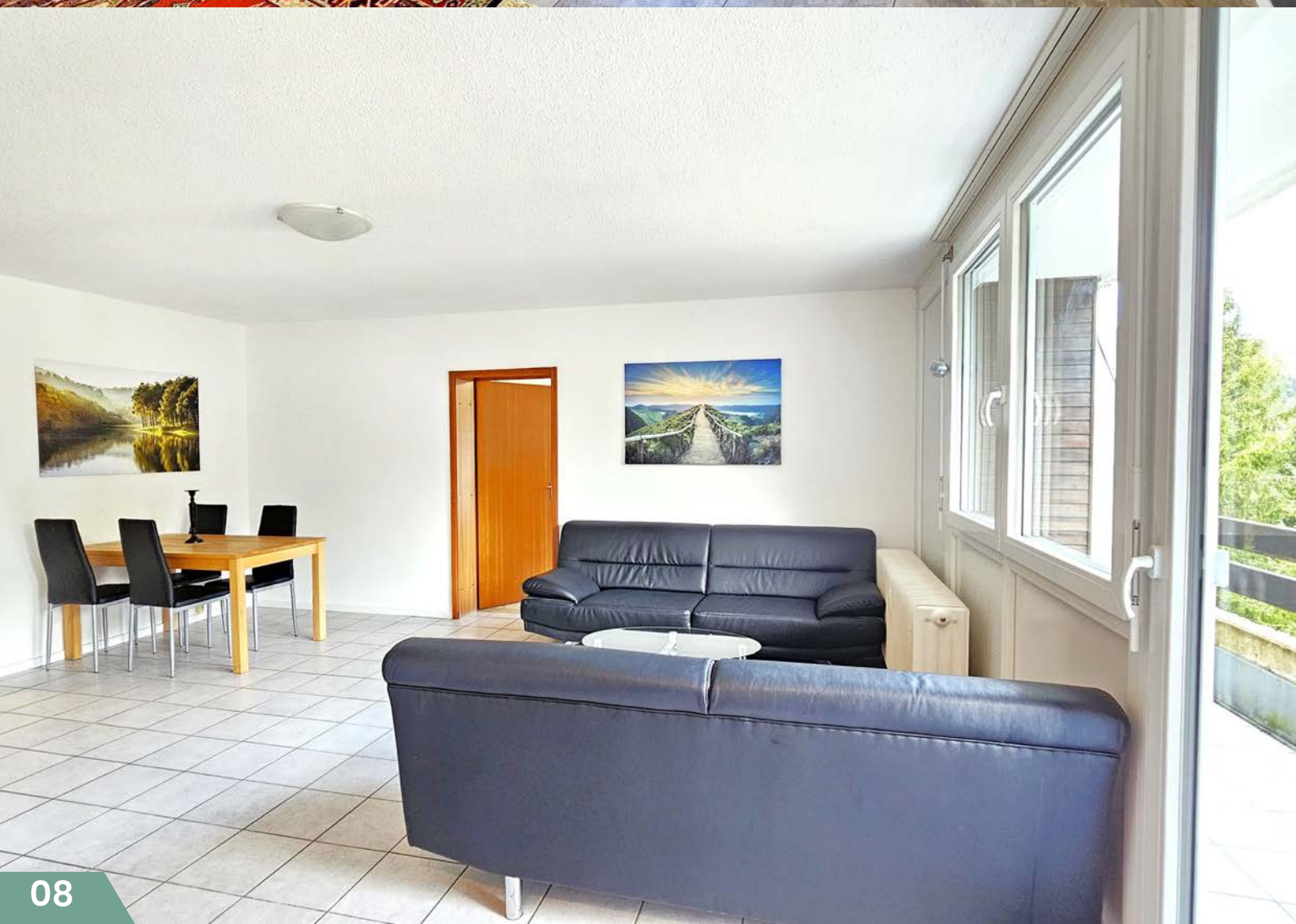
OBJEKT-
& LAGE BESCHREIBUNG

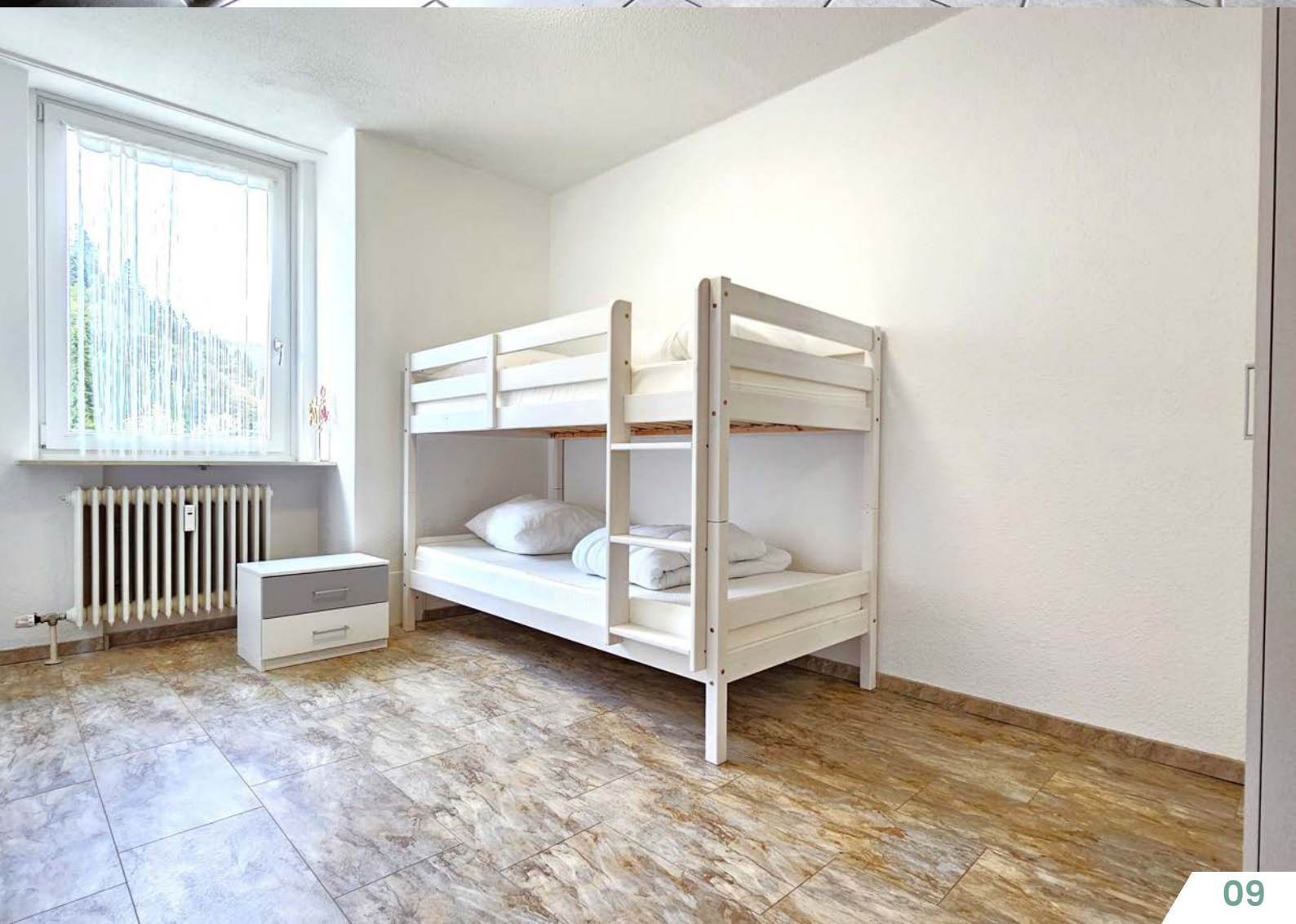
Technisch wird die Liegenschaft mit einer Ölzentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung beheizt. In der Wohnung an sich befinden sich Radiatoren.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine stilvolle Eigentumswohnung in gefragter Lage. Insbesondere die touristische Lage im Südschwarzwald ist hier sicherlich ein Vorteil.

LAGE BESCHREIBUNG

Todtmoos – Ein beliebtes Ferienziel im Südschwarzwald
Todtmoos ist eine Gemeinde im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg. Im oberen Wehratal auf über 700 Meter Höhe lieg der heilklimatische Kurort Todtmoos im Südschwarzwald. Der charmante und geschichtsträchtige Ort überzeugt nicht nur durch ein mildes Reizklima mit der nachhaltigen Förderung des Wohlbefindens, sondern auch durch viele Sonnenstunden und Luftreinheit. Todtmoos gilt als beliebtes Ferienziel im Schwarzwald. Fern ab vom Alltäglichen kann man in Todtmoos den Zauber der Natur genießen. Durch eine wunderschön geprägte Landschaft mit nahen gelegenen Wäldern, Wiesen, Bergen und Wasserfällen gilt Todtmoos als beliebtes Ausflugsziel für Wander- und Kulturausflüge. Todtmoos verfügt über eine gute Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.





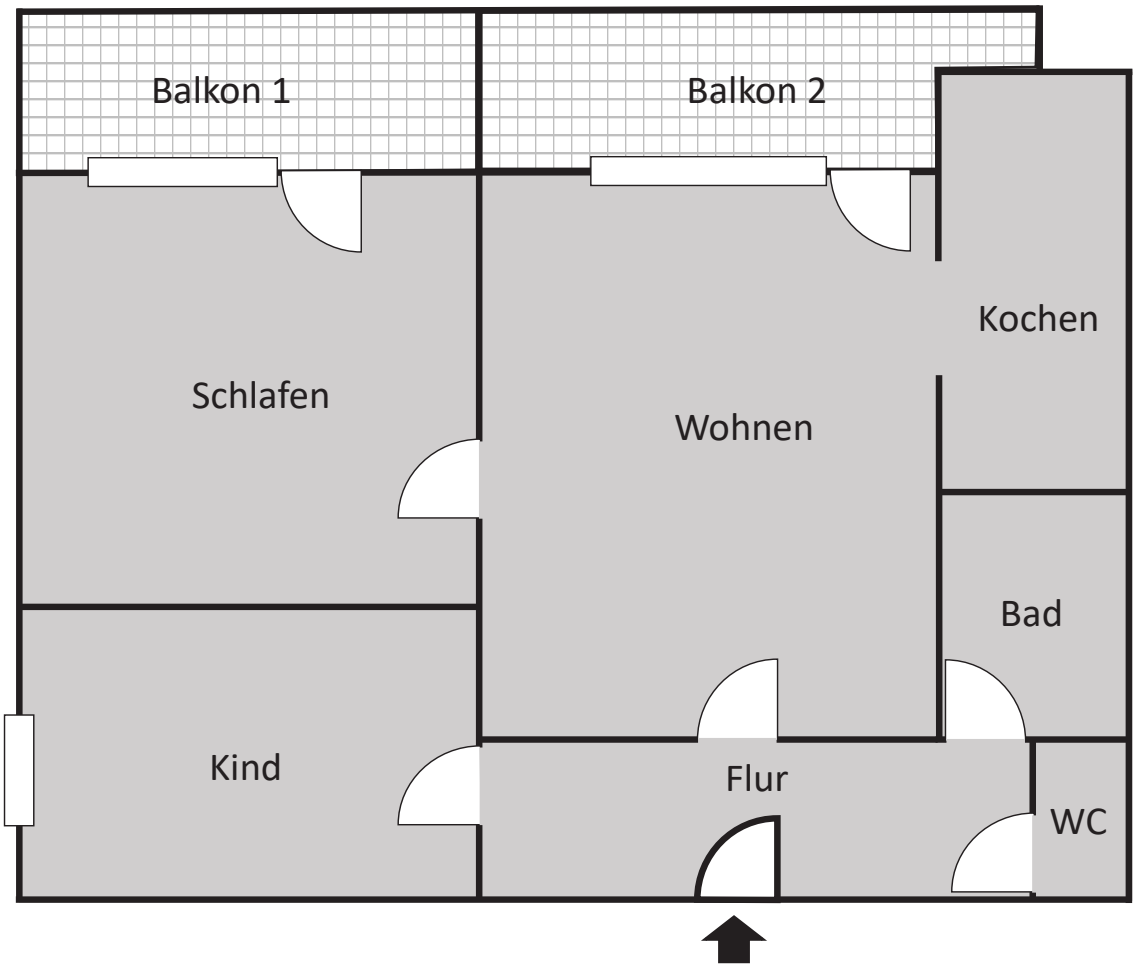
Haus
Enere Au

Immobiliendatenblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung mit Heizkörpern
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	Ca. 1994
Anzahl Zimmer	3
Wohnfläche gesamt	Ca. 79 m²
Nutzfläche	1 PKW-Stellplatz sowie ein Kellerraum
Miteigentumsanteile	19,70/10.000 (Wohnung)
Grundsteuer	116,80 € p.a.

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

5. OG – 3 Zimmer mit ca. 79 m²



Schlafen	ca. 18,14 m²
Wohnen	ca. 23,70 m²
Kind	ca. 12,14 m²
Flur	ca. 07,88 m²
Kochen	ca. 06,30 m²
Bad	ca. 04,93 m²
WC	ca. 01,25 m²
Balkone	ca. 06,77 m²
Gesamt	**ca. 79,77 m²**

* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

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 Instandhaltungsstaus 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

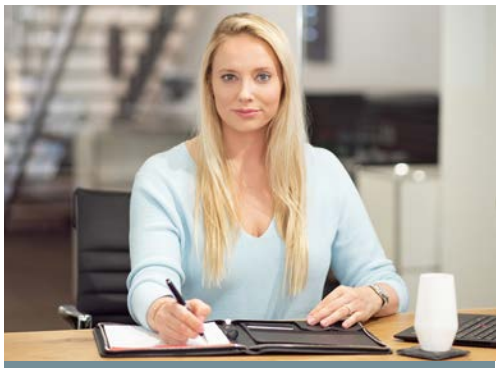
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

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.

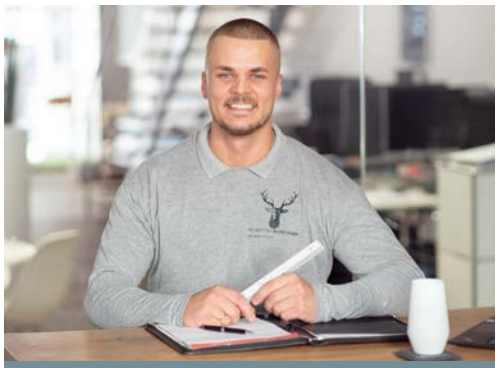
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

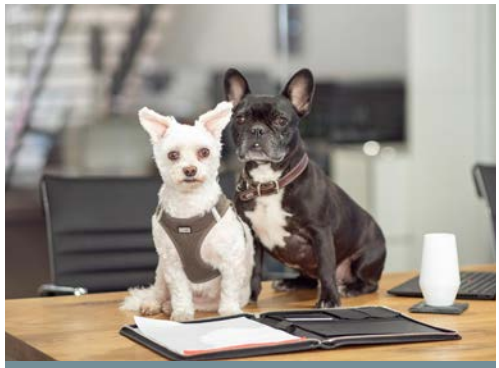
LEONIE LORENZ
BACK OFFICE & MARKETING

HAJO BÖHM
BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
SICHERHIETSDIENST

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. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 2 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 Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, kaiserstraße 60, 79761 Waldshut 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 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
www.schlatter-immobilien.de

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS