

2x Eigentumswohnung zu verkaufen

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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 17
<hr/>	
Grundrisse	18 - 19
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
<hr/>	
Über uns / AGB's	22 - 23
<hr/>	



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



Öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu Fuß erreichbar; Flughafen Basel/Zürich in ca. 45-60 min. mit dem Auto 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 m²** verteilt auf **2 Einheiten über** 2 Geschosse; Baurechtlich 1 große Wohnung



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



2 separate Wohneinheiten:
Hauptwohnung: **ca. 126 m²**
Nebenwohnung: **ca. 66 m²**



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



Kaufpreis: 375.000 €
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

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

Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet den neuen Eigentümern auf insgesamt 192 m² 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 m² 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 Wohnfläche der Hauptwohnung im 1. OG beträgt ca. 126 m² und verteilt sich auf 5 Zimmer. 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 einem 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 der 2023 neu installiert wurde. Die Heizung wurde bei der Generalsanierung 2010 berücksichtigt und erneuert. Die Fenster wurden in 2015 auf doppelt verglaste Kunststofffenster verbessert. Neben der Wohnung stehen 3 Kellerräume und Nutzflächen im Dachgeschoss zur Verfügung.

Unser Fazit bei dieser Immobilie: Eine gute Gelegenheit in ruhiger Naturlage von Albrück 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





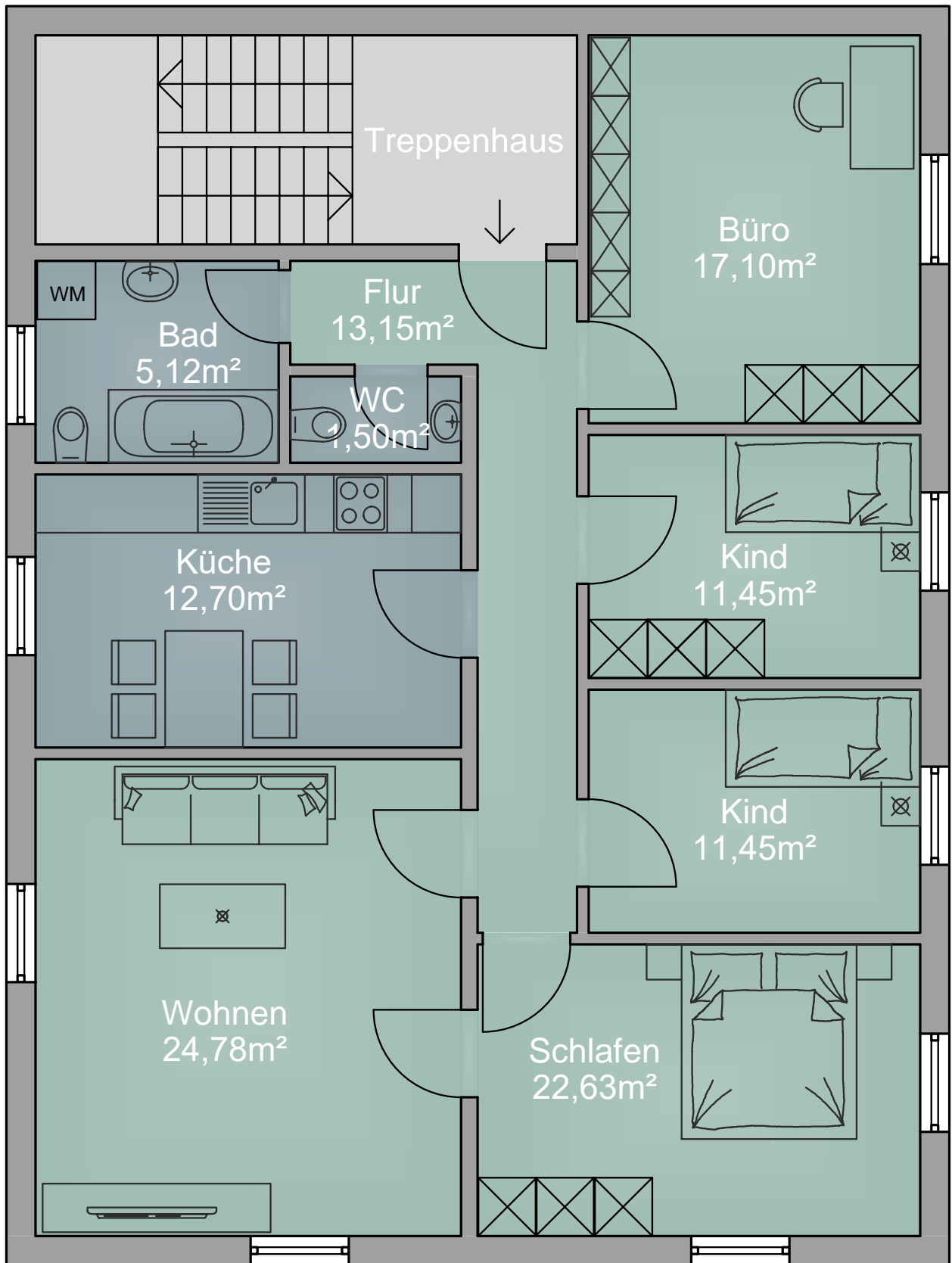
OBERGESCHOSS (FREI) WOHNUNG

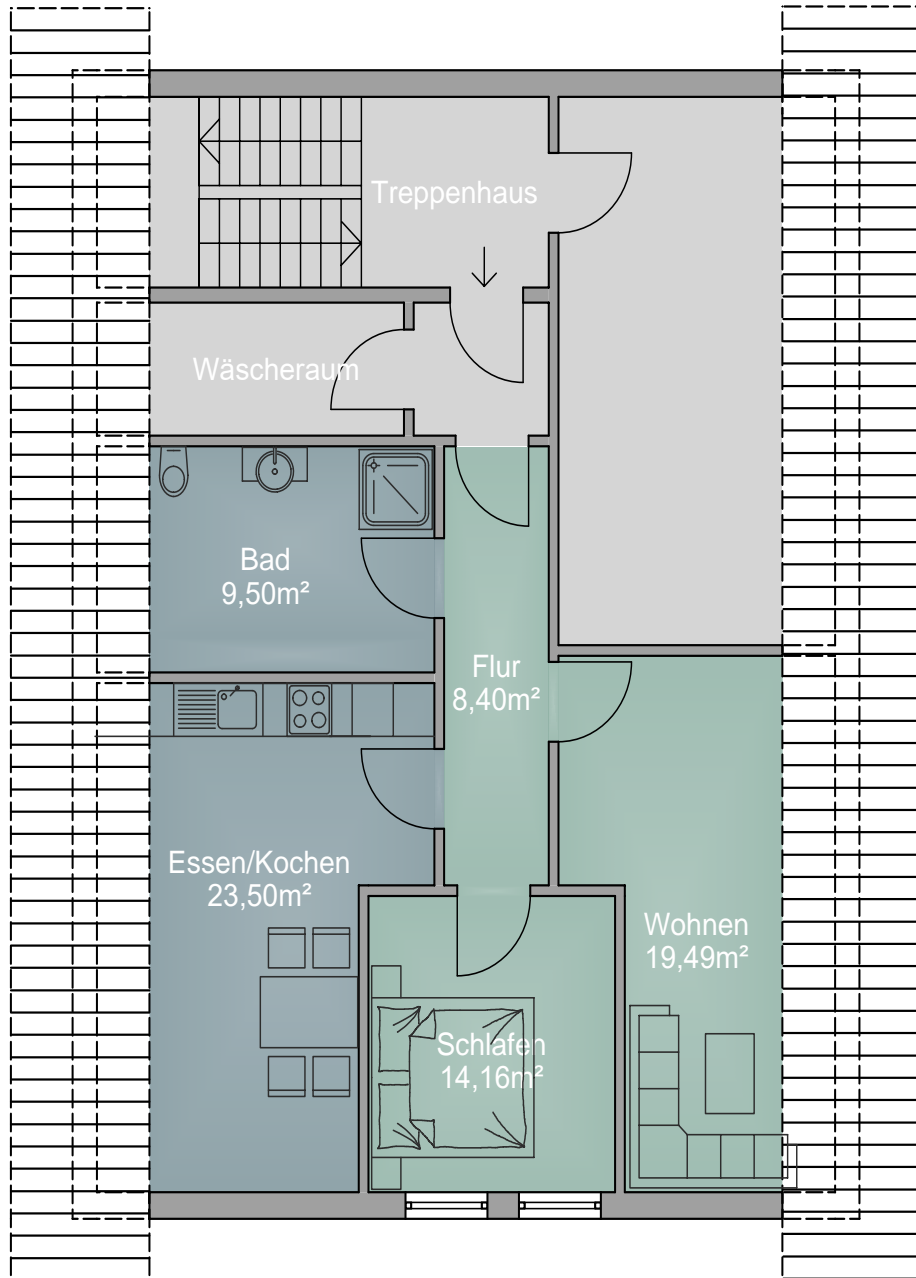












SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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.



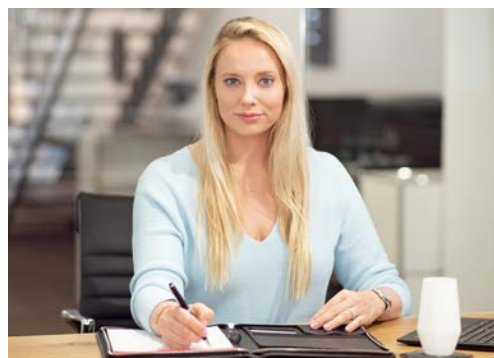
DAVIDE ROSATO

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



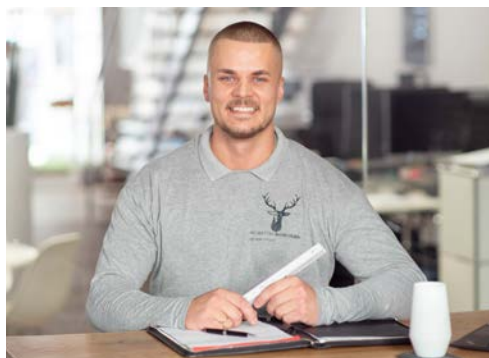
BIRGIT RÖSCH

VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

"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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

