Eigentumswohnung zu verkaufen

Charmante 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung in attraktiver Lage von Kirchheim 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
Objekt- und Lagebeschreibung	6 - 7
Grundriss	8
Bilder	9 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23

HIGHLIGHTS

- Charmante 3,5 Zimmer Eigentums-wohnung in attraktiver Lage von Kirchheim
- 100 m² Wohnfläche sorgen für ein großzügiges Wohngefühl dank exzellenter Grundrissgestaltung
- Sehr geringer Instandhaltungsstau aufgrund nachhaltiger Pflege des Objekts
- Gute Parkmöglichkeiten dank eines Tiefgaragenstellplatzes sowie ausreichend Parkmöglichkeiten vor dem Objekt
- Sehr attraktive Lage durch die Nähe zu Stuttgart, Ulm und der Schwäbischen Alb
- Ideal zur für Eigennutzung oder als Kapitalanlage für Fest- oder Zeitvermietungskonzepte
- Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Direkter S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart, ideal für Berufspendler

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Das im **Jahr 1995 massiv** erbaute **Mehrfamilienhaus** verfügt über eine **Vollunterkellerung** und umfasst insgesamt **5 Wohneinheiten**

Wohnfläche von **ca. 100 m²** verteilt auf **3,5 Zimmer** mit **großer Terrasse.** Zusätzlicher **Kellerraum** für **Abstellmöglichkeiten**

Zusätzlich **vollausgebauter Dach-boden** über der Wohnung sorgt für **zusätzliche Wohnfläche** (nicht in den 100 m² enthalten)

1 Tiefgaragenparkplatz in ca. 200 m Entfernung **vorhanden. Zusätzlich** ausreichende **Parkmöglichkeiten** vor dem Objekt

Haustechnik basierend auf einer **Gaszentral-heizung aus ca. 1997** ausgeführt mit Radiatoren in den Räumen. **Doppelverglaste Holzfenster** aus **1995** in gutem Zustand

Kaufpreis Wohnung: 445.000 €
Kaufpreis TG-Stellplatz: 30.000 €
Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Charmante 3,5 Zimmer Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Kirchheim zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Wohneinheiten, das im Jahr 1995 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie liegt in begehrter Lage von Kirchheim unter Teck.

Im Jahr 1997 wurde der Dachboden ausgebaut, inklusive WC und Schränken, und gleichzeitig eine Dämmung in der Dachkonstruktion angebracht. Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage in Kirchheim unter Teck sowie das familienfreundliche Gartengrundstück hinter dem Haus, welches der Allgemeinnutzung aller Wohneinheiten offen steht. Zudem ist das Objekt vollständig unterkellert, wodurch dem Eigentümer zusätzlicher Stauraum in Form eines eigenen Kellerraums zur Verfügung steht.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m² (ohne Dachboden) und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand ohne nennenswerten Instandhaltungsstau. Die doppelt verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1995 sind mit Rollläden ausgestattet, deren Zugbänder kürzlich erneuert wurden. Die gepflegte Einbauküche aus dem Jahr 1995 wurde mit neuen Elektrogeräten aus den Jahren 2021 und 2022 modernisiert. Die Elektrounterverteilung und Hauptverteilung sind in einwandfreiem Zustand und verfügen über FI-Schutzschalter. Das Badezimmer, ebenfalls aus dem Jahr 1995, präsentiert sich in einem gutem Zustand und bietet eine Badewanne, eine Dusche, ein WC sowie zwei Waschbecken. Zudem verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC und eine großzügige Terrasse mit elektrischem Sonnenschutz. Eine Sprechanlage für die Eingangstür sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1997, die sich in einem guten und gepflegten Zustand befindet. Die Beheizung der Räume erfolgt durch effizient platzierte Radiatoren, die nicht nur für eine angenehme Wärme sorgen, sondern auch eine flexible Raumgestaltung und Möblierung ermöglichen.

Darüber hinaus bietet ein eigener, zugewiesener Kellerraum zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, während ein separater Abstellraum für Fahrräder ebenfalls zur Verfügung steht und den Komfort dieser Immobilie weiter erhöht. Ein Tiefgaragenstellplatz, der zur Wohnung gehört und sich etwa 200 Meter entfernt befindet, ergänzt das Angebot ideal. Zusätzlich gibt es weitere bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus, da das Objekt in einer Tempo-30-Zone liegt.

Unser Fazit: Hier bietet sich Ihnen die ideale Gelegenheit, den Traum von einer großartigen Immobilie zu verwirklichen – in einer begehrten Lage, kombiniert mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer exzellenten Infrastruktur.

LAGE
BESCHREIBUNG

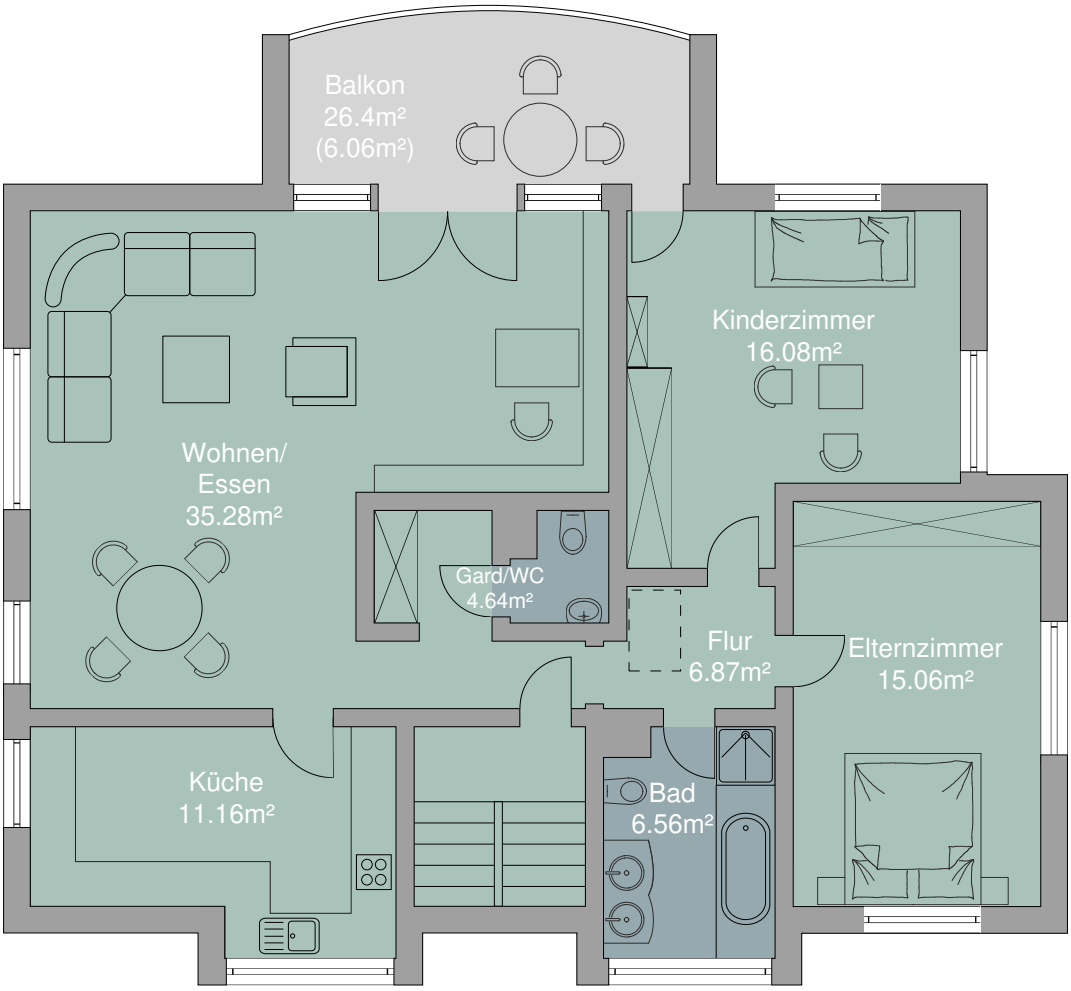
Kirchheim unter Teck – Begehrte Wohnlage in Baden-Württemberg am Rande der Schwäbischen Alb

Kirchheim unter Teck, eine Stadt mit rund 40.000 Einwohnern in Baden-Württemberg, überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu Stuttgart und Ulm. Die Stadt bietet eine ideale Verkehrsanbindung mit schnellen Verbindungen zur Autobahn A8, dem Flughafen Stuttgart (ca. 20 Minuten) und einer S-Bahn-Verbindung nach Stuttgart. Zudem besticht die Region durch ihre hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

GRUNDRISS

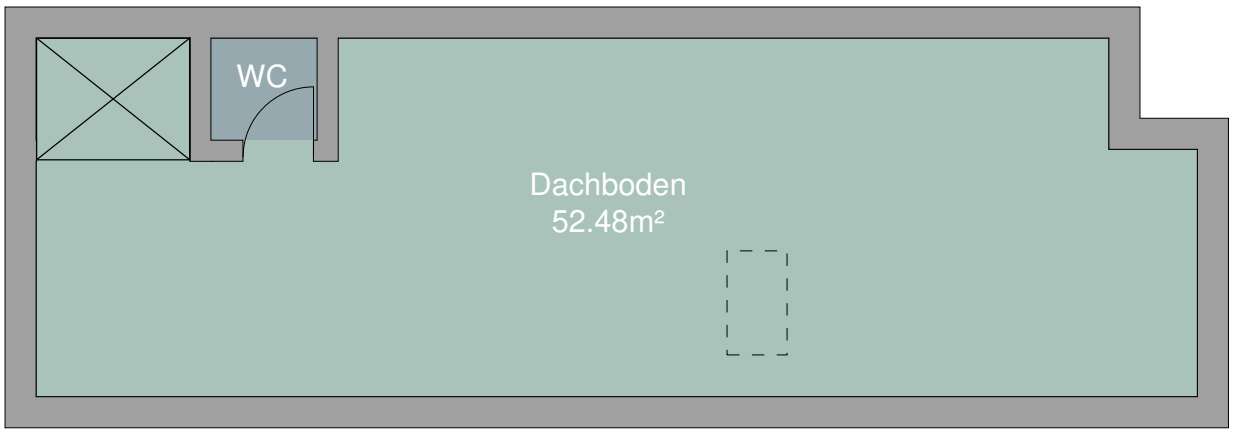
DG

CA. 100 M²



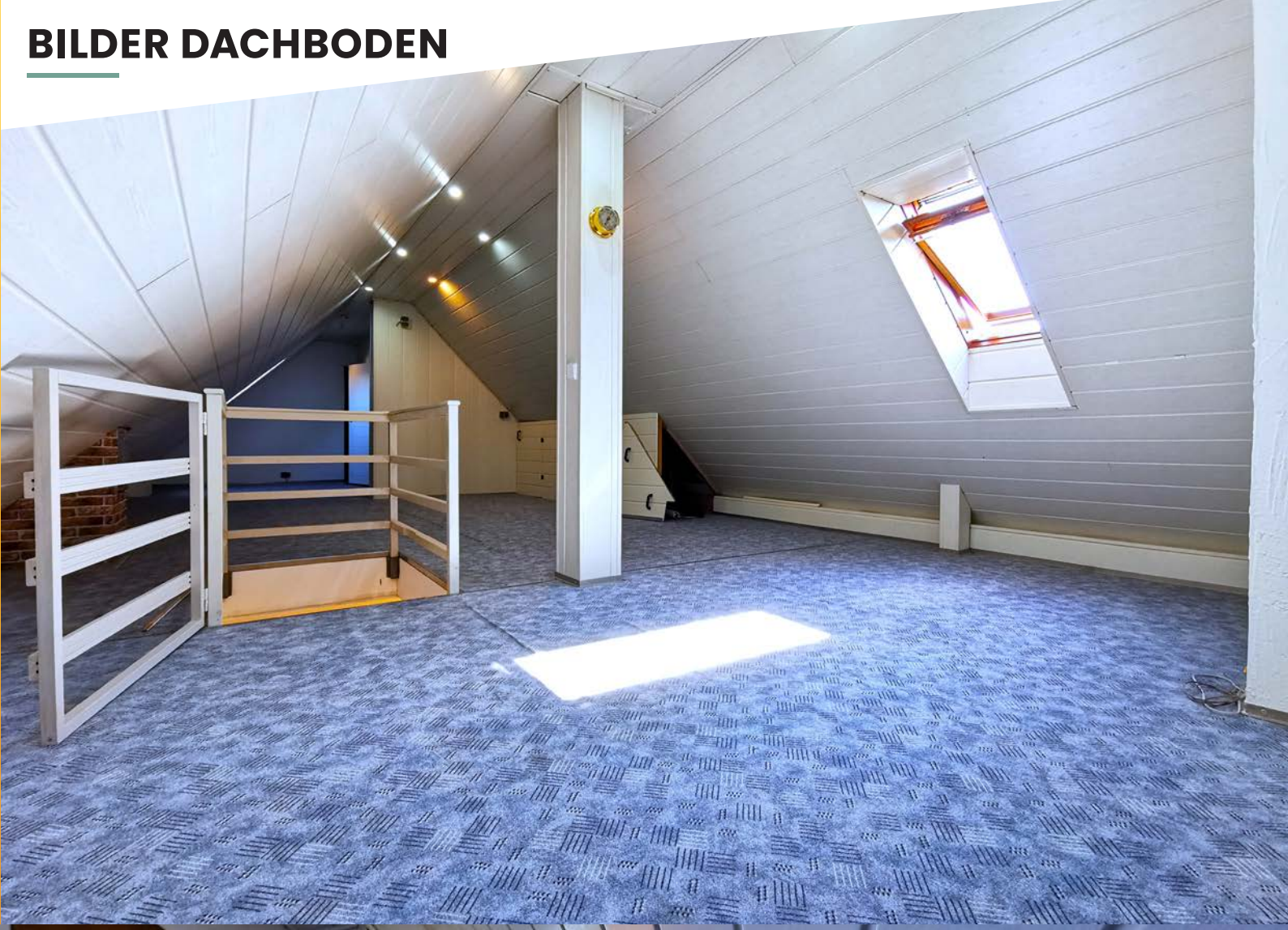
DACHBODEN

CA. 52 M²



BILDER WOHNUNG

BILDER DACHBODEN



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.**

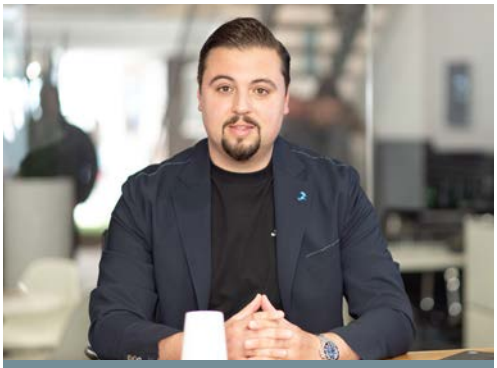
Bauherrenberatung

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

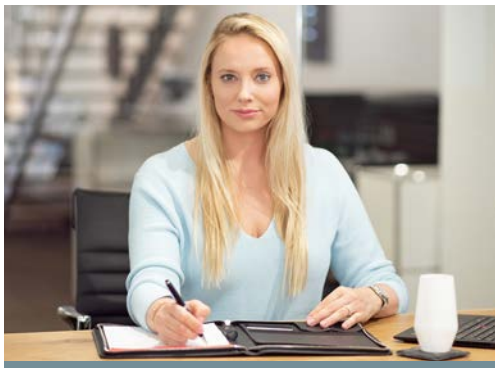
UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



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.

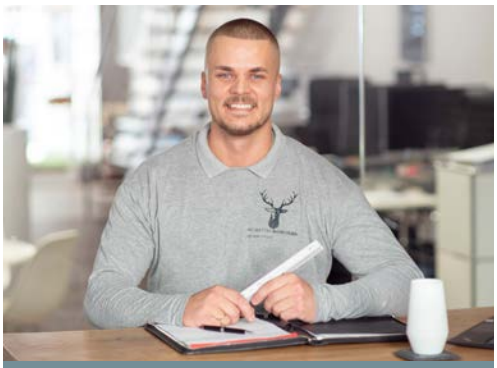
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

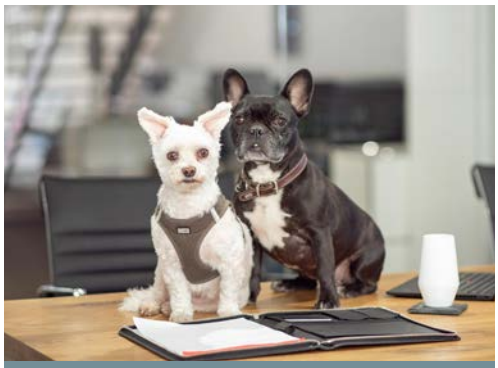
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
SICHERHEITSDIENST

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 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