

Terrassenwohnung zu verkaufen



Schöne 4,5 Zimmer

Terrassenwohnung im 1. OG in  
besten Lage von Kadelburg  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

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



## HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügig und effizient geschnittene Eigentumswohnung mit traumhaftem Blick über Kadelburg und ins Grüne
- ✓ Gute Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie; Eigener Eingang zur Wohnung im 1. OG
- ✓ Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens geeignet
- ✓ Hoher Freizeitwert durch eine traumhafte Terrasse mit Südausrichtung über die gesamte Länge der Wohnung
- ✓ 1 Fahrradabstellraum, 1 PKW-Garage sowie 1 Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher
- ✓ Gute Lage mit fußläufiger Entfernung zum Zentrum von Kadelburg und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- ✓ Optimal für Grenzgänger; hohe Attraktivität der Gemeinde Kadelburg in Nähe der Schweizer Grenze



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Attraktive **4,5 Zimmer Eigentumswohnung** aus dem Jahr 1972 mit PKW-Garage sowie einem **eigenen Eingang**; nur **wenige Treppenstufen** bis zum Eingang (Hochparterre)



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 132 m<sup>2</sup>** mit 4,5 Zimmer, Küche, Bad und einer **traumhaften Terrassenfläche**



**Elektro-Heizung** mit Nachtspeicheröfen sowie zusätzlicher **Stückholzofen (Schwedenofen 6 KW aus 2021)** im Wohnraum; Sehr gepflegtes Gesamtobjekt mit einem nachhaltigen **Wertsteigerungspotenzial**



Eine **PKW-Garage** mit Stauraum die per **Sondernutzungsrecht** zur Wohnung zugeordnet ist; weitere PKW-Abstellmöglichkeiten vorhanden



Die Wohnung wurde **2020 saniert** Wohnraum mit neuem Parkettboden; Glattputz an den Wänden und Decken sowie **hochwertige Einbauküche**



**Kaufpreis: 415.000 €**

**Courtage: 3,57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Schöne 4,5 Zimmer Terrassenwohnung in schöner Lage von Kadelburg zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende 4,5-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude in schöner und familienfreundlicher Lage von Kadelburg. Die Terrassenwohnung bietet neben einem separaten Eingang im 1. OG einen wunderbaren Weitblick über Kadelburg. Zur Wohnung gehört ein Keller sowie eine PKW-Garage mit Stauraum.

Diese schön geschnittene 4,5 Zimmer Terrassenwohnung bietet auf 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein eindrucksvolles Wohngefühl. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man in jedes Zimmer der Wohnung. Das geräumige Wohn- und Esszimmer besticht bereits beim Eintreten durch bodentiefe Fensterfronten hin zur Terrasse sowie einen schönen Blick über Kadelburg. Das Esszimmer ist offen gestaltet und mit dem hellen Wohnzimmer verbunden. Zudem bietet der Essbereich durch die praktische Anordnung einen direkten Zugang zur Küche, wodurch die Küche geschickt vom Wohn- und Esszimmer getrennt wird.

Vom Wohnzimmer sowie den Schlafzimmern aus gelangt man auf die traumhafte, nach Süden ausgerichtete Terrasse, welche sicherlich ein besonderes Highlight dieser Wohnung darstellt. Die Terrasse ist sehr großzügig ausgelegt, teilweise überdacht und rundet den Freizeitwert dieser Immobilie ab. Das Badezimmer der Wohnung besticht mit einer Dusche sowie einer Badewanne in einer angenehmen Größe. Die Schlafräume der Wohnung sind im hinteren Bereich angeordnet und mit sehr praktischen Einbauschränken ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer inkl. Gäste-WC und bodengleicher Dusche befindet sich im Eingangsbereich und kann hierdurch ideal als Büro oder Vorratsraum genutzt werden. Um das Platzangebot abzurunden steht zudem ein Wasch- und Lagerraum in der Wohnung zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde fortlaufend Instand gehalten. So wurden 2020 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Wohnraum inkl. neue Einbauküche durchgeführt. Die Fenster sind doppelverglaste Holzfenster. Eine Ausnahme stellt dabei die Eckverglasung im Wohnzimmer dar; Holz-Alu-Fenster mit Raffstoren anstatt Rollläden.

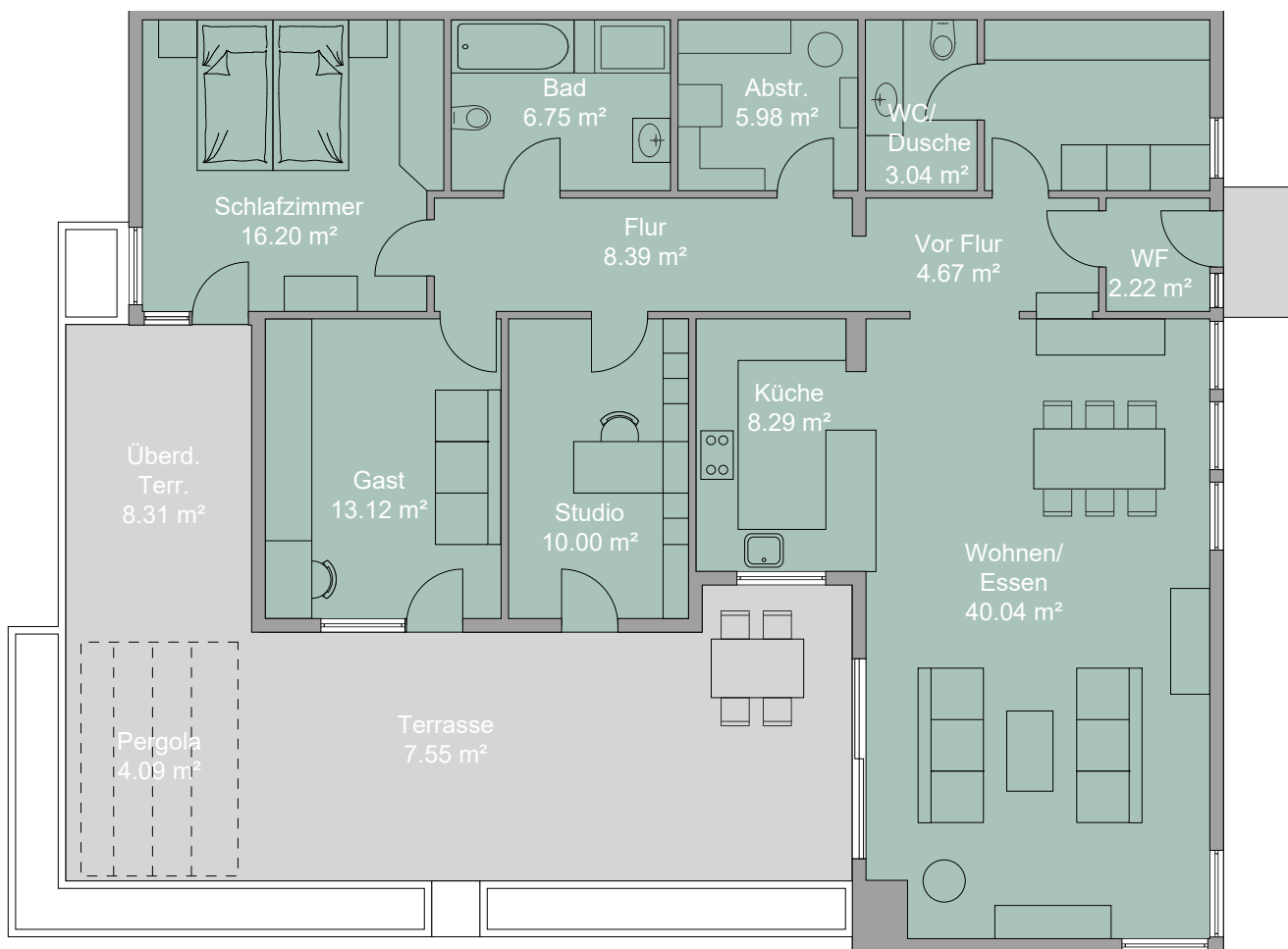
Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Die professionelle Hausverwaltung sowie die homogene Eigentümergemeinschaft haben das Objekt auf einem guten Instandhaltungsstand gehalten.



# GRUNDRISS

Beheizt wird das Objekt über elektrische Nachtspeicheröfen mit einer zentralen Warmwasseraufbereitung über einen elektrischen Boiler in der Wohnung.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Eine sehr großzügige Eigentumswohnung in schöner Lage. Insbesondere die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet einen hohen Freizeitwert.



## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Kadelburg – Schönes Wohnen im Grünen in Rheinnähe

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Küssaberg im Klettgau. Mit knapp 5.000 Einwohnern gehört Kadelburg als Ortsteil der Gemeinde Küssaberg zum Landkreis Waldshut, nahe der Schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage von Kadelburg in der herrlichen Natur mit fußläufiger Entfernung zum Rhein zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten, Ärzte und Apotheken als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter fußläufiger Nachbarschaft erreichbar. Eine Grundschule ist ebenso vorhanden.











# 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.



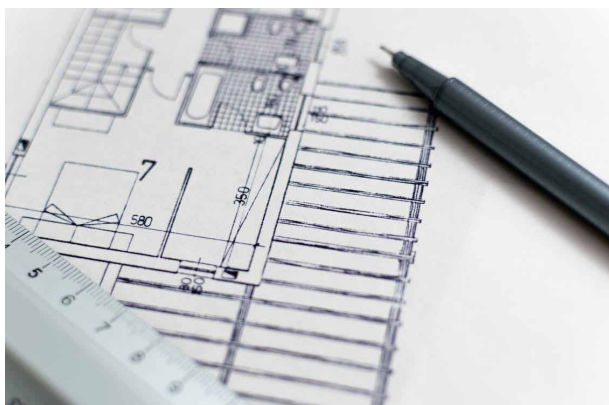
## Facility Management Beratung

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.



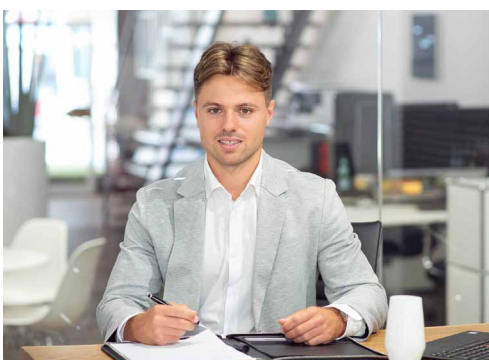
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



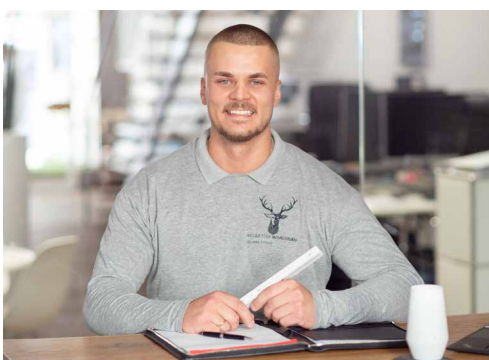
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROZKA**

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 GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3% 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 GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

