Eigentumswohnung zu verkaufen

Attraktive 2 Zi. Wohnung in zentraler Lage von Görwihl 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	7
Bilder	8 - 10
Grundriss und Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12-13
Über uns / AGB´s	14-15

HIGHLIGHTS

- 2-Zi. Eigentumswohnung in einem gepflegten 10-Parteienhaus in zentraler Lage von Görwihl
- Die Wohnung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe aus
- Gute Parkmöglichkeiten durch 2 zugeordnete PKW-Garagen direkt vor dem Objekt
- Helle, offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl
- Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon mit einer Südwest-Ausrichtung; zusätzlich gibt es einen weiteren Balkon in Form eines Wintergartens
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet
- Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 55 Minuten erreichbar

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbaute **2-Zimmer Eigentumswohnung** in einem gepflegten 10-Parteienhaus aus dem **Jahr 1980**

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 76 m²** verteilt auf **2 Zimmer** mit 1 Einbauküche, 1 Badezimmer, 1 WC, **2 PKW-Garagen**

Haustechnik basierend auf **Elektroheizkörpern** ausgeführt in den einzelnen Räumen; zusätzlich gibt es einen **Duofix-Schwedenofen**; in dem Objekt sind **zweifach verglaste Holzfenster** verbaut

Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet

Das **Objekt** befindet sich in einem **guten Zustand**; es besteht **leichter Instandhaltungsbedarf** im Bereich des **Balkons**; Objekt kann sofort bezogen werden

Kaufpreis: **190.000 €**

Courtage: **3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Attraktive 2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Görwihl zu verkaufen.

Diese gepflegte und sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines massiv erbauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 und bietet auf ca. 76 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Wohnung ist Teil einer ruhigen Wohnanlage mit insgesamt zehn Einheiten und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung sowie zwei dazugehörige PKW-Garagen (Garage Nr. 6 und 7), die über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet sind.

Die Wohnräume präsentieren sich hell und freundlich und wurden über die Jahre hinweg sowohl durch die aktuellen als auch durch die vorherigen Eigentümer regelmäßig saniert. Das Badezimmer wurde zuletzt 2010 erneuert, inklusive vollständiger Schadensbeseitigung nach einem Wasserschaden an der Spülung. Die geklickten Echtholzböden stammen aus dem Jahr 2015 und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Die Einbauküche aus dem Jahr 2010 ist modernisiert und funktional gestaltet.

Für eine effiziente Beheizung sorgen moderne Elektroheizkörper aus dem Jahr 2016, die in allen Räumen installiert wurden und eine angenehme Grundwärme erzeugen. Ergänzt wird das Heizkonzept durch einen charmanten Duofix-Schwedenofen im Wohnbereich, der wahlweise mit Holz oder Pellets betrieben werden kann – ideal für eine behagliche Atmosphäre, insbesondere in der Übergangszeit oder an kühleren Abenden. Diese Kombination bietet Flexibilität und sorgt gleichzeitig für niedrige Betriebskosten sowie ein angenehmes Wohnklima. Die verbauten Holzfenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Baujahr und wurden durchgehend gepflegt.

Ein großzügiger, südwestlich ausgerichteter Balkon bietet zusätzlichen Raum mit Weitblick, zeigt jedoch leichten Instandhaltungsbedarf am Geländer und Boden durch altersbedingte Gebrauchsspuren. Ein weiterer Balkon in Form eines Wintergarten befindet sich direkt neben dem geräumigen Wohnzimmer und lädt zum Verweilen ein – auch hier sind kleinere Instandhaltungsarbeiten am Dach und Boden erforderlich.

Neben den beiden Garagen bietet die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den vorhandenen Wintergarten ein hohes Maß an Wohnkomfort und funktionalem Nutzen. Der Wintergarten kann je nach Bedarf als zusätzlicher Wohnbereich, Homeoffice oder kreativer Rückzugsort genutzt werden. Auch der zweite Balkon erweitert den nutzbaren Außenbereich und sorgt für zusätzliche Aufenthaltsqualität.

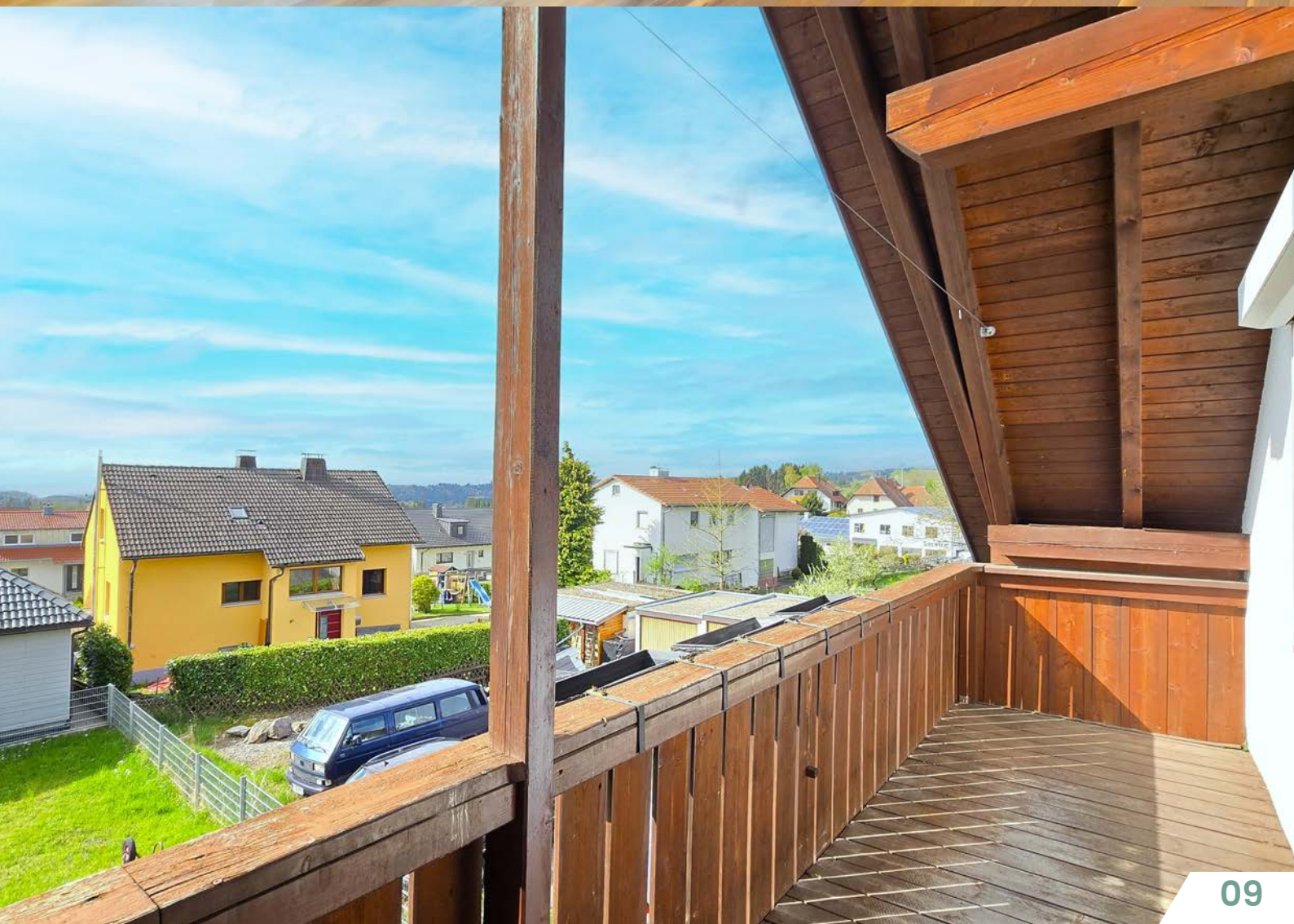
Unser Fazit: Die ruhige Lage mit schöner Aussicht, die umfassend sanierten Wohnflächen sowie die komfortable Parksituation direkt vor dem Haus machen diese Wohnung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Die Nähe zur Schweizer Grenze sowie die gute Anbindung an die Region unterstreichen die vielseitige Verwendbarkeit – sowohl als Eigenheim mit Aussicht als auch als nachhaltige Investition.

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

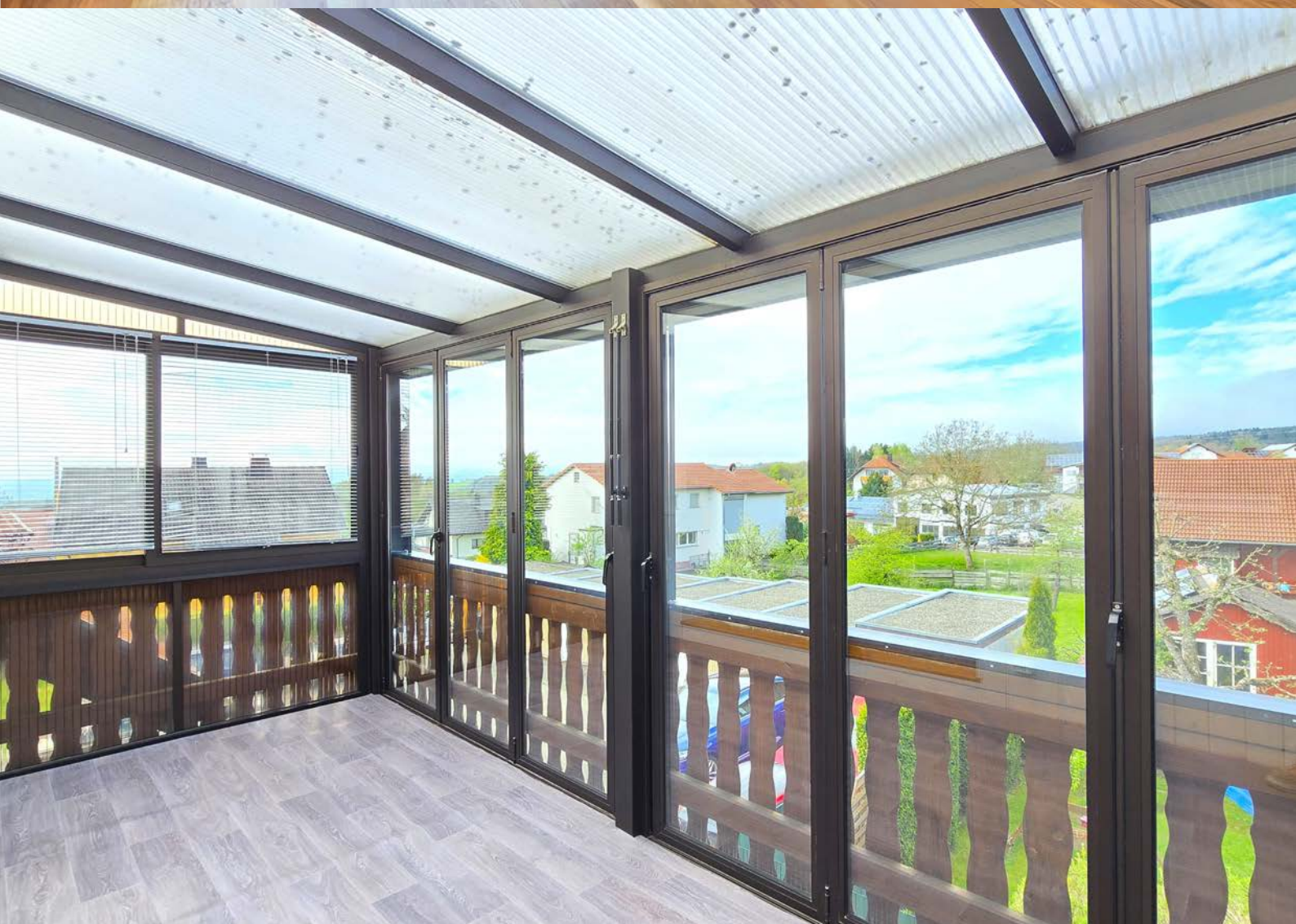
LAGE
BESCHREIBUNG

GÖRWIHL – NATURVERBUNDEN WOHNEN IM SÜDSCHWARZWALD!

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Südschwarzwalds bietet Görwihl eine ruhige, ländliche Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Gemeinde ist besonders beliebt bei Naturliebhabern, Ruhesuchenden und allen, die Wert auf ein familienfreundliches Umfeld legen. Dank der Nähe zur Schweizer Grenze ist Görwihl auch für Berufspendler eine interessante Option. Der Flughafen Zürich ist in etwa 55 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine gute regionale und internationale Anbindung. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde selbst oder in den umliegenden Orten vorhanden und bequem erreichbar.

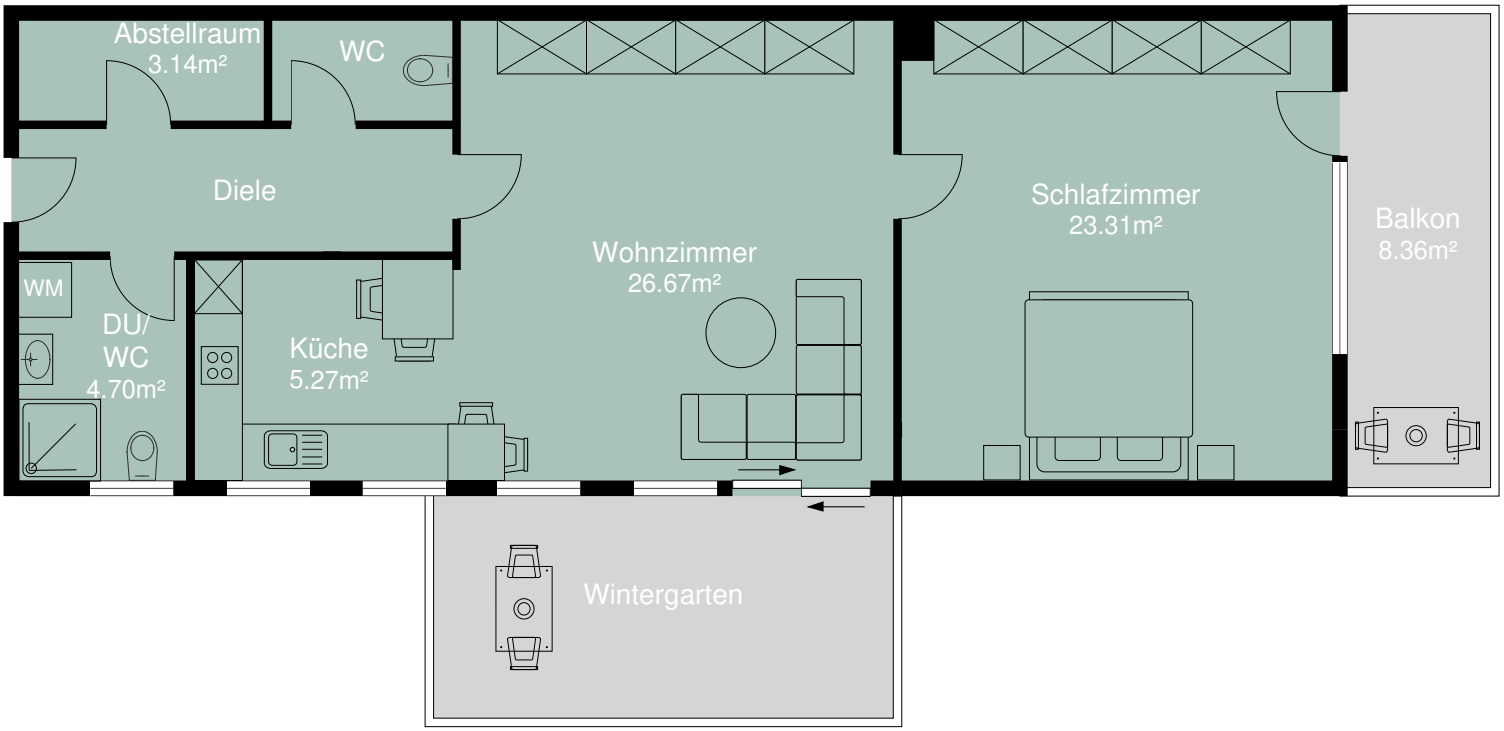


Latte
Macchiato
Cappuccino
CAFE
Latte
Kaffee
au lait



GRUNDRISS

CA. 76 M²



* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

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 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

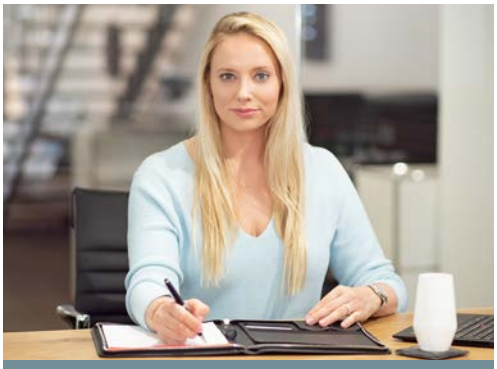
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG

LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING

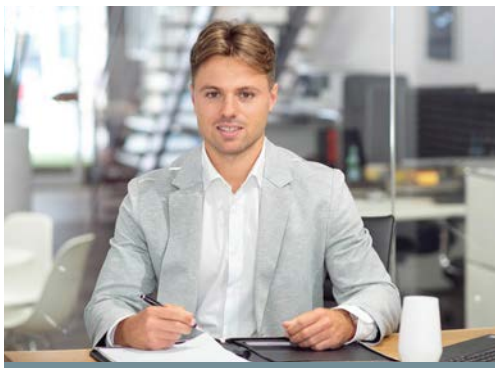


SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

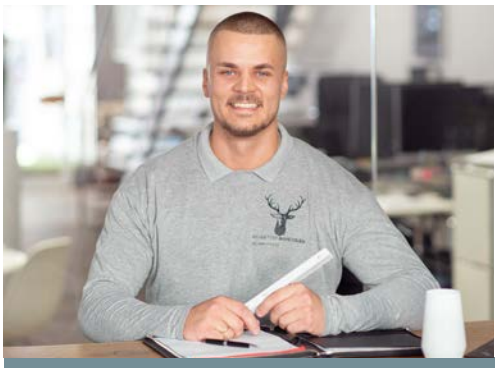
LEON KESSLER
MARKETING & VERKAUF

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE



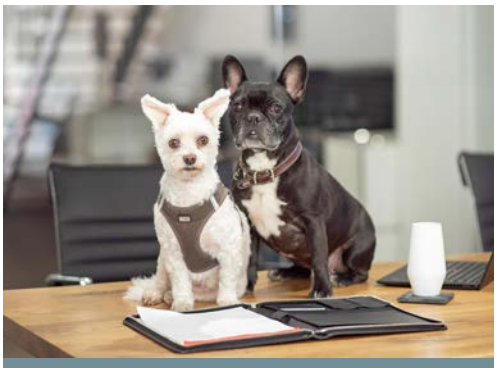
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



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