Hochwertige Eigentumswohnung zu verkaufen

Moderne und hochwertige Maisonettewohnung in bester Lage von Wutöschingen 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 - 19
Grundriss und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	20-21
Über uns / AGB´s	22-24

HIGHLIGHTS

- Hochwertige und exklusive Wohnung in schöner und ruhiger Lage von Wutöschingen
- 5,5-Zi. Eigentumswohnung in einem gepflegtem 2-Familienhaus; Objekt wurde immer wieder aufwending und modern saniert
- 2012 erfolgte die Erstellung des Dachgeschosses zur Erweiterung der Wohnfläche
- Hochwertig ausgestattete und lichtdurchflutete Räume mit offener Gestaltung sorgen für ein erstklassiges Wohngefühl
- Die Wohnung verfügt über eine Sonnenterrasse mit herrlichem Ausblick im OG; zusätzlich gibt es einen Wintergarten mit Terrasse im DG
- Die Wohnung verfügt über eine große Holzgarage für einen PKW und zwei Stellplätze direkt vor dem Objekt
- Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbaute und **aufwendig sanierte 5,5-Zimmer Eigentumswohnung** mit einem modernen und hochwertigen Wohngefühl

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 153 m²** verteilt auf 5,5 Zimmer, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, Gäste-WC, **Garage sowie einem zugeordneten Kellerabteil**

Haustechnik basiert auf einer **Gasbrennwertanlage** aus dem **Jahr 2012**; Kaminofen im OG; fast alle **Fenster PVC 3-fach verglast**; **Akkustikdecke** im Esszimmer des OG, zusätzlich ist die komplette **Decke** von OG zu DG mit **Kies gefüllt (Trittschallschutz)**; **hochwertige Einbauküche** aus **2012**; **Fassade** und **Dach** des DG komplett **gedämmt**; jedes Stockwerk hat eine **Klimaanlage**

Perfekt für **Eigennutzer** geeignet die ein **besonderes & exklusives** Wohnambiente in einer ruhigen und erholsamen Lage suchen

Objekt wurde in mehreren Etappen **aufwendig** und **hochwertig saniert** und **modernisiert**; kein Instandhaltungsstau vorhanden; **technisch** ist das Objekt auf dem **modernsten Standard**; **PV-Anlage** mit **12 KW** Leistung und **Speicher** auf dem Dach; **Wasserenthärtungsanlage** vorhanden, elektrische Markisen

Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Moderne und hochwertige Maisonettewohnung in bester Lage von Wutöschingen zu verkaufen.

Diese exklusive 5,5-Zimmer-Maisonettewohnung in ruhiger und gefragter Lage von Wutöschingen verbindet stilvolle Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept auf zwei Ebenen. Die Wohnung befindet sich in einem massiv erbauten Zweiparteienhaus aus dem Jahr 1991 und wurde von den Eigentümern in mehreren Etappen umfassend kernsaniert und modernisiert – vom Innenausbau bis zur Technik.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 153 m² verteilt sich auf ein großzügiges Obergeschoss und ein 2012 hochwertig ausgebautes Dachgeschoss mit Lignotrend-Holzbau-System. Hinzu kommen ca. 49 m² an Nutzfläche. Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und eine klare Formensprache. Besonderes Augenmerk verdienen die Echtholzböden aus Kirschholz im OG und geöltem Nussbaumholz im DG, die dem Objekt eine warme, wohnliche Atmosphäre verleihen.

Ein absolutes Highlight ist der verglaste Wintergarten im Dachgeschoss mit Sicht- und Sonnenschutz, Wärmepilzen, Ventilator und angrenzendem Balkon mit Wasseranschluss – ein Ort zum Wohlfühlen zu jeder Jahreszeit. Die Terrasse im Obergeschoss ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und bietet mit elektrischer Markise zusätzlichen Komfort.

Die technische Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Eine Gasbrennwertanlage aus 2012 mit Warmwasseraufbereitung und Radiatoren, kombiniert mit einem effizienten Rücklaufboden im Bad sowie einem Holz-Kaminofen im OG sorgen für wohlige Wärme. Drei Klimaanlagen aus 2022, automatische Rollläden, eine hochwertige Wasserenthärtungsanlage sowie eine 12-kW-Photovoltaikanlage mit 10-kW-Speicher unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Auch das Thema Schallschutz wurde durchdacht: Eine Akustikdecke im Essbereich und eine mit Kies gefüllte Zwischendecke sorgen für optimale Trittschalldämmung. Die maßgefertigte Granittreppe verbindet beide Ebenen auf elegante Weise. Das hochwertig sanierte Badezimmer sowie das separate Gäste-WC (jeweils mit Echtholzmöbeln) aus 2020 setzen den Qualitätsanspruch konsequent fort.

Zur Wohnung gehören eine große Holzgarage mit zusätzlichem Stauraum und zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus. Die Grundstücksfläche von ca. 420 m² wird gemeinschaftlich mit der zweiten Einheit genutzt – inklusive eines charmanten Gartenhauses.

Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft und ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft ohne Hausverwaltung. Es besteht kein Instandhaltungsstau – sämtliche Maßnahmen wurden mit Sorgfalt, hochwertigen Materialien und einem hohen Anspruch an Funktionalität und Design umgesetzt.

Unser Fazit: Diese Maisonettewohnung bietet ein herausragendes Wohnerlebnis für anspruchsvolle Eigennutzer, die ein modernes, energieeffizientes und durchdacht ausgestattetes Zuhause mit Weitblick und hohem Wohnkomfort suchen – eine echte Rarität in begehrter Lage. Die Kombination aus hochwertiger Bausubstanz, stilvollem Interieur und modernster technischer Ausstattung schafft ein Wohnerlebnis, das kaum Wünsche offenlässt. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Wertanlage – diese Immobilie überzeugt durch Qualität, Lage, Ausstattung und Substanz.

LAGE
BESCHREIBUNG

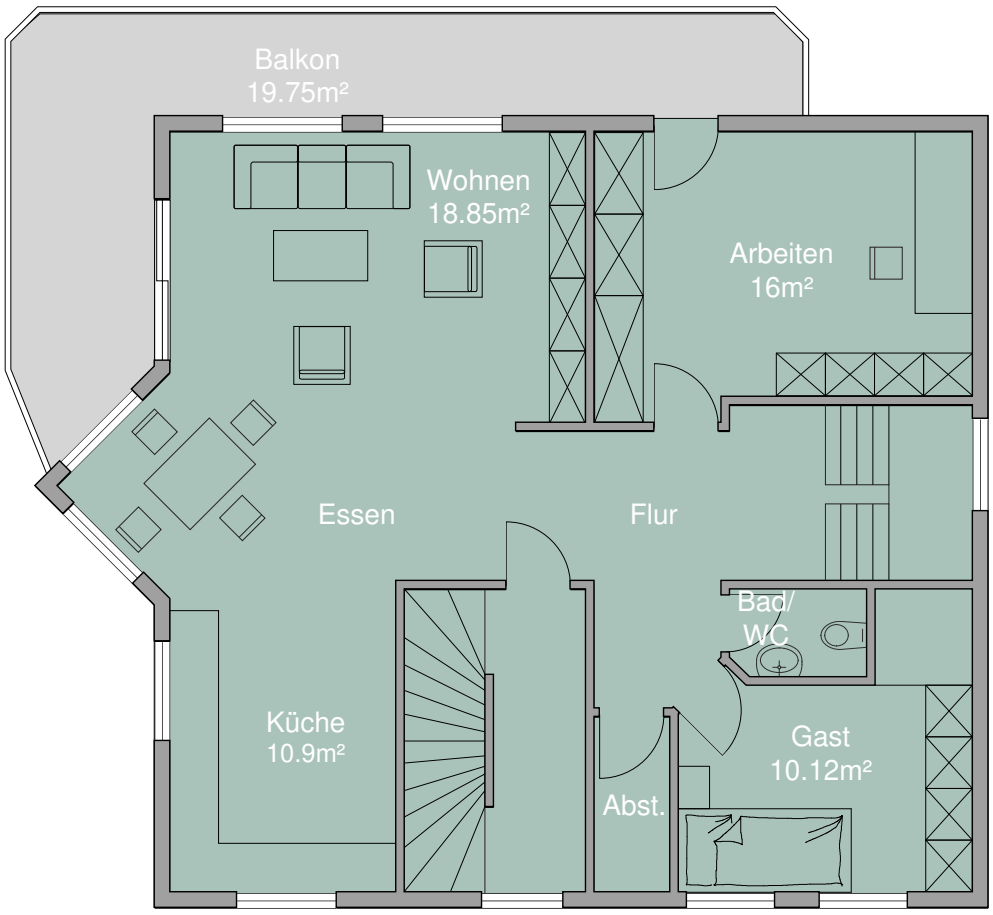
Wutöschingen – moderne Gemeinde mit Lebensqualität im Südschwarzwald!

Eingebettet in die abwechslungsreiche Landschaft des Südschwarzwalds liegt die Gemeinde Wutöschingen, die durch ihre ruhige Wohnlage und gut ausgebaute Infrastruktur überzeugt. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht Wutöschingen besonders attraktiv für Berufspendler und Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 40 bis 60 Autominuten erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete regionale und internationale Anbindung. Die Verbindung aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur schafft eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind vor Ort vorhanden und bequem erreichbar.

GRUNDRISSE

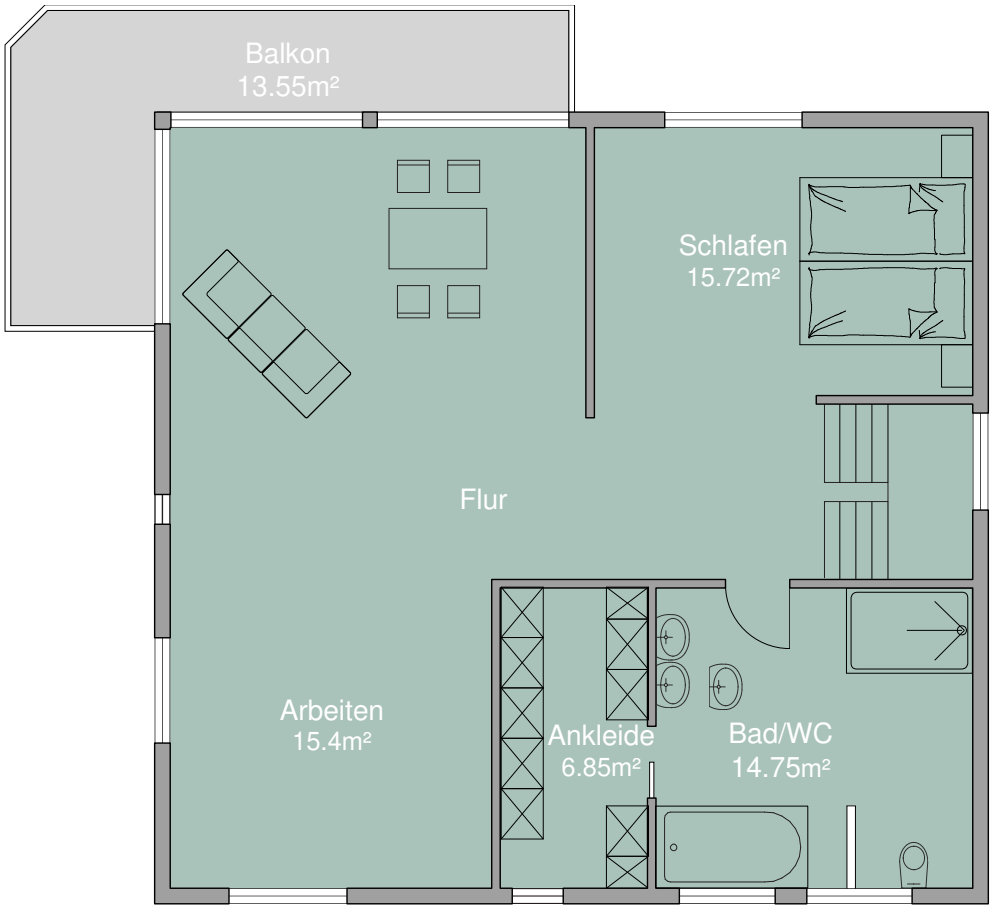
OG

CA. 82 M²



DG

CA. 71 M²



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

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

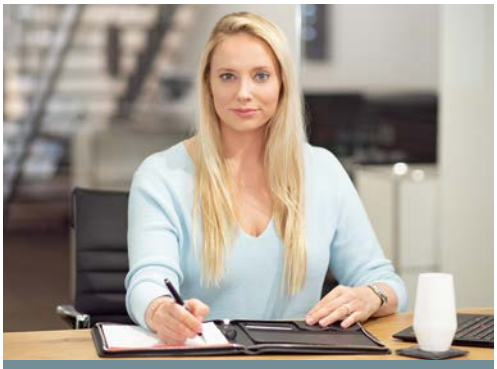
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

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

DAVIDE ROSATO
LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG

LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING

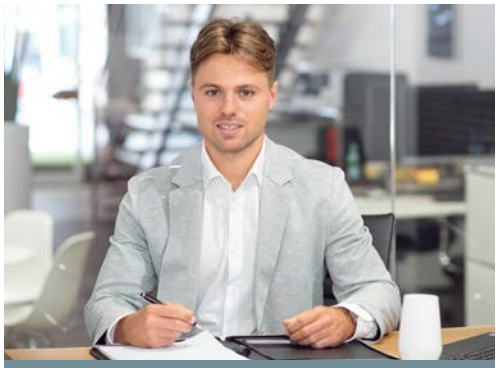


SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

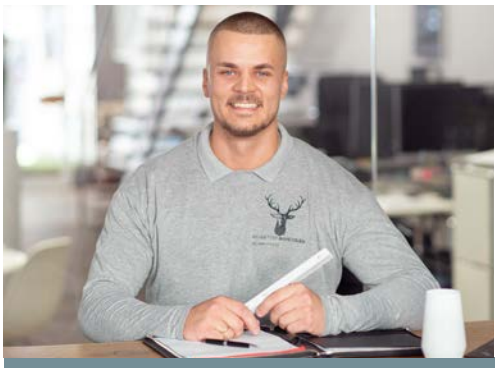
LEON KESSLER
MARKETING & VERKAUF

MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



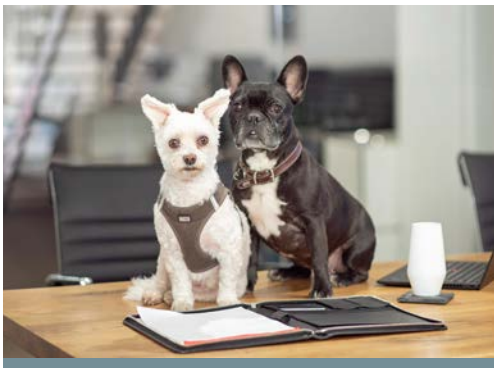
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

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