Eigentumswohnung zu verkaufen

Attraktive 3 Zi. Wohnung in naturnaher Lage von Titisee-Neustadt 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	11
Was wir Ihnen bieten	12-13
Über uns / AGB´s	14-15

HIGHLIGHTS

- Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Titisee-Neustadt
- Kleiner See direkt hinter dem Haus sorgt für hohen Naherholungswert und lädt zum Entspannen ein
- Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sind schnell erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung: Bahnhof Titisee in ca. 10 Minuten erreichbar, B31 mit schneller Verbindung in die Region
- Nähe zu Titisee, Schluchsee und Schwarzwald – ideal für Wandern, Radfahren, Schwimmen und Wintersport
- Die Wohnung ist ab dem 01.09.2025 bezugsfrei – ideal für die Neuvermietung oder den Eigenbezug
- Vielfältig nutzbar – ob als Hauptwohnsitz, Ferienwohnung oder Kapitalanlage in gefragter Schwarzwaldlage

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Eigentumswohnung mit **3 Zimmern** in einem gepflegten, **massiv** errichteten 5-Parteienhaus von **1937**

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 66 m²** verteilt auf **3 Zimmer** mit 1 Einbauküche und 1 Badezimmer

Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** ausgeführt mit Radiatoren in den einzelnen Räumen; in dem Objekt sind **zweifach verglaste PVC-Fenster** verbaut

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

Aktuelle **IST-Miete**: Ca. 9.000 € p.a.

SOLL-Miete: Ca. 10.200 € p.a.

Kaufpreis: **180.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in naturnaher Lage von Titisee-Neustadt zu verkaufen

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in beliebter Lage von Titisee-Neustadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² überzeugt die Wohnung durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Der Wohnbereich bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die Küche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz für alle alltäglichen Bedürfnisse. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und komplettiert die praktische Ausstattung der Wohnung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.09.2025 bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung. In Kombination mit der gefragten Lage ergibt sich eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger wie auch für zukünftige Selbstnutzer.

Ein kleiner, idyllischer See direkt hinter dem Haus unterstreicht den hohen Naherholungswert dieser Wohngegend und macht die Lage der Wohnung noch einmal zu etwas ganz Besonderem.

Die Umgebung von Titisee-Neustadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielseitige Verkehrsanbindungen. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie mit dem Auto sowohl den Bahnhof Titisee – mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Freiburg und Donaueschingen – als auch die B31, eine der wichtigsten Verkehrsachsen im Schwarzwald. Darüber hinaus befinden sich der Titisee selbst, das beliebte Badeparadies Schwarzwald sowie zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe – ideal für Naturfreunde, Pendler und Erholungssuchende gleichermaßen.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2020 renoviert. Dabei wurden unter anderem Wand- und Bodenflächen überarbeitet, sodass sich die Einheit heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. Kleinere Modernisierungsmaßnahmen können je nach Anspruch des Käufers optional vorgenommen werden, sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Unser Fazit: Diese Wohnung punktet mit ihrer naturnahen Lage und dem direkten Zugang zu einem kleinen, idyllischen See – grün, lebendig und mit hohem Freizeitwert. Gleichzeitig überzeugt sie durch eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität in zentraler Lage von Titisee-Neustadt.

LAGE
BESCHREIBUNG

TITTISEE-NEUSTADT – IHR NEUES ZUHAUSE IN IDYLLISCHER LAGE!

Eingebettet in die malerische Landschaft des Hochschwarzwalds präsentiert sich Titisee-Neustadt als ein Ort mit hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in zentraler Lage, nur wenige Autominuten vom bekannten Badeparadies Schwarzwald und dem beliebten Titisee entfernt. Der kleine idyllische See direkt hinter dem Haus lädt zu kleinen Spaziergängen, entspannten Stunden am Wasser oder sportlichen Aktivitäten ein.

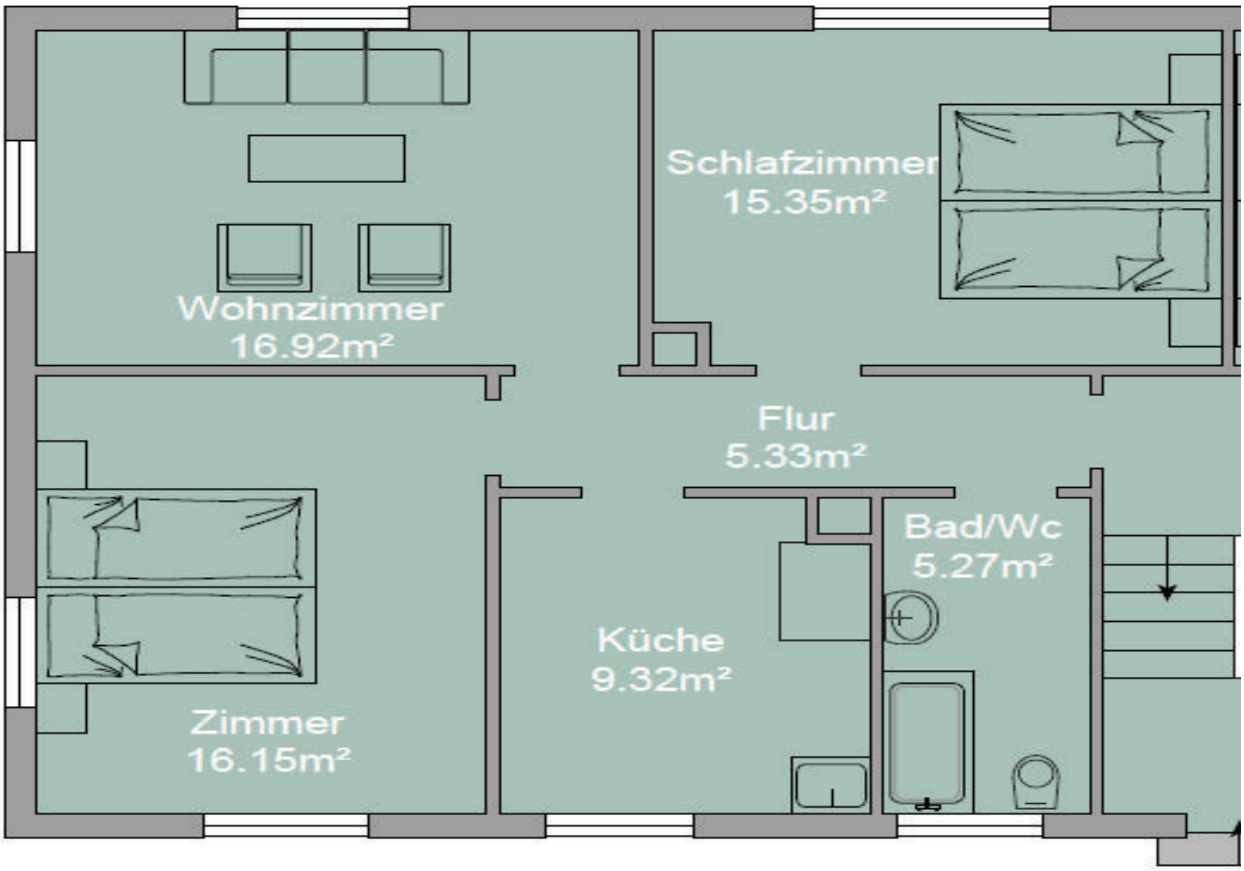
Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Drogeriemärkten und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs, ergänzt durch Cafés, Restaurants und einen Bäcker direkt gegenüber, macht den Alltag besonders komfortabel. Auch die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Helios Klinik gesichert.

Dank der verkehrsgünstigen Lage mit Anschluss an die B31 und dem nur etwa 10 Autominuten entfernten Bahnhof Titisee ist eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet – mit Direktverbindungen nach Freiburg, Donaueschingen und Seebrugg.

Neben dem attraktiven Freizeitangebot durch die Nähe zum Titisee punktet die Lage

GRUNDRISS

CA. 66 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

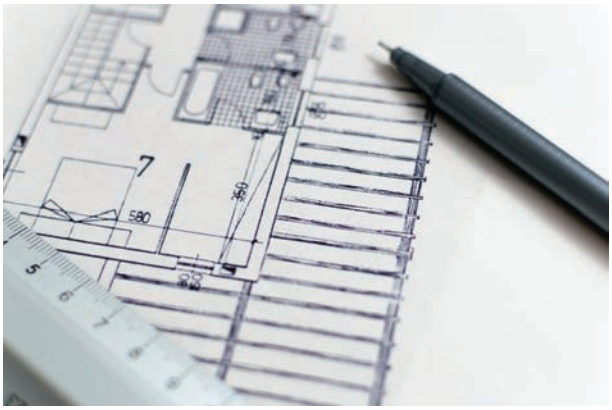
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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

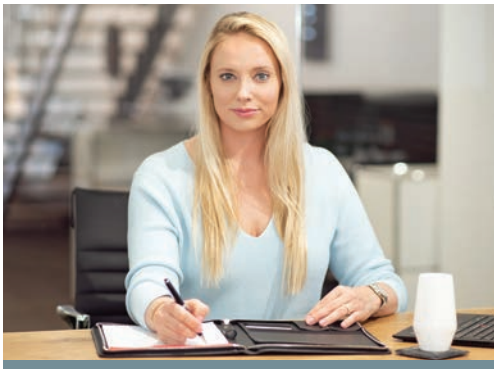
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

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

DAVIDE ROSATO
LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG

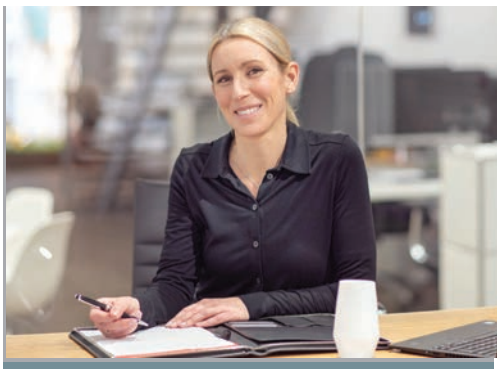
LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

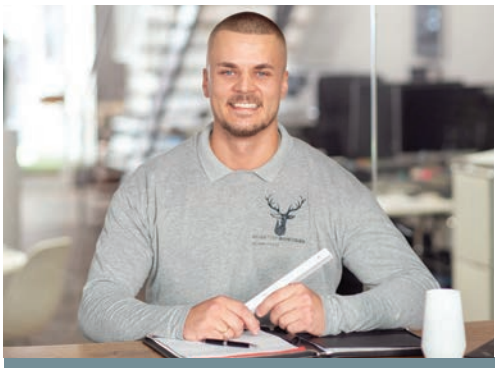
LEON KESSLER
MARKETING & VERKAUF



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERKAUF

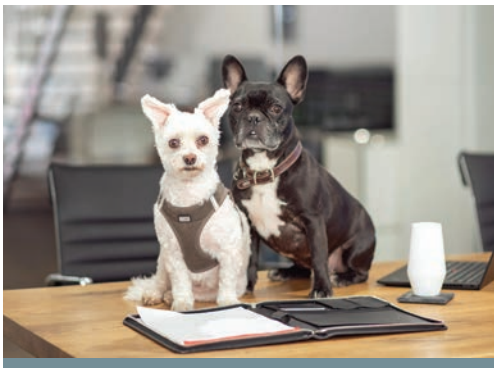
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

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