

Eigentumswohnung zu verkaufen



Hochwertig sanierte  
Eigentumswohnung in  
besten Lage von Erzingen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Hochwertig sanierte Eigentumswohnung in zentraler Lage von Erzingen



Gute Infrastruktur und Anbindung an öfftl. Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe



Objekt kann nach Absprache sofort bezogen werden



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Das Objekt befindet sich aufgrund der Sanierung im Jahr 2014 in einem guten Zustand



Sehr gute Parkmöglichkeiten durch eine zugeordnete PKW-Garage und einen zugeordneten Stellplatz



Sehr attraktive Lage des Objekts durch die Nähe zur Schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 40 Minuten erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes und **kernsaniertes** Wohn- und Geschäftshaus **in zentraler Lage** von **Erzingen** mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 1.100 m<sup>2</sup>**



Die **Wohnfläche** beträgt **ca. 180 m<sup>2</sup>** verteilt auf **6,5 Zimmer**; zusätzlich ist ein **schöner** und **geräumiger Balkon** vorhanden



**Heizkonzept** basierend auf einer **Gaszentralheizung** welche mittelfristig ersetzt werden muss; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**; **2014 hochwertige Sanierung** der Wohnung; es sind **doppelt verglaste Holzfenster** verbaut; zusätzlicher Bereich für Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden



Gute **Parkplatzsituation** durch **eine PKW-Garage** sowie einen weiteren **Stellplatz** direkt hinter dem Objekt



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt geeignet zum **Eigennutzen** oder als **Kapitalanlage** in Form eines **Aufteilungsprojekts**



**Kaufpreis: 299.000 €**

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

## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

---

### Hochwertig sanierte Eigentumswohnung in bester Lage von Erzingen zu verkaufen.

Dieses hochwertig ausgebaute Wohnhaus vereint stilvolles Ambiente mit vielseitigem Nutzungspotenzial und bietet sowohl für Investoren als auch anspruchsvolle Eigennutzer eine äußerst attraktive und nachhaltige Perspektive. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre hinweg umfassend saniert und modernisiert.

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> verteilt sich im Obergeschoss eine ca. 180 m<sup>2</sup> große Wohneinheit, die 2014 hochwertig saniert wurde und durch eine stilvolle Innenausstattung, moderne Technik und eine voll ausgestattete Küche überzeugt. Die großzügige Wohnfläche bietet helle, lichtdurchflutete Räume mit viel Platz für eine individuelle Raumgestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die große Sonnenterrasse im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, die zahlreiche Sitzgelegenheiten bietet und zum Verweilen einlädt. Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt – mit sechs Stellplätzen und bis zu drei PKW-Garagen, von denen eine aktuell als Lagerfläche genutzt wird.

Die technische Ausstattung umfasst eine zentral gesteuerte Gasheizung aus dem Jahr 1990, deren Erneuerung mittelfristig ansteht, sowie eine zentrale Warmwasserversorgung. Alle wesentlichen Leitungen und Installationen befinden sich in gepflegtem Zustand:

Die Wohneinheit bietet großes Potenzial für verschiedene Nutzungskonzepte – sei es als großzügiges Eigenheim für Familien, als hochwertige Ferienwohnung oder als stilvolle Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Dank der bereits aufwendig modernisierten Ausstattung und der hochwertigen Substanz lassen sich viele Ideen mit überschaubarem Aufwand umsetzen.

Die zentrale Lage im belebten Ortskern von Erzingen mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit sorgt für eine hervorragende Anbindung und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein komfortables und vielseitiges Wohnen. Auch eine teilweise Vermietung einzelner Räume oder Bereiche wäre denkbar und unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität dieses besonderen Objekts.





**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

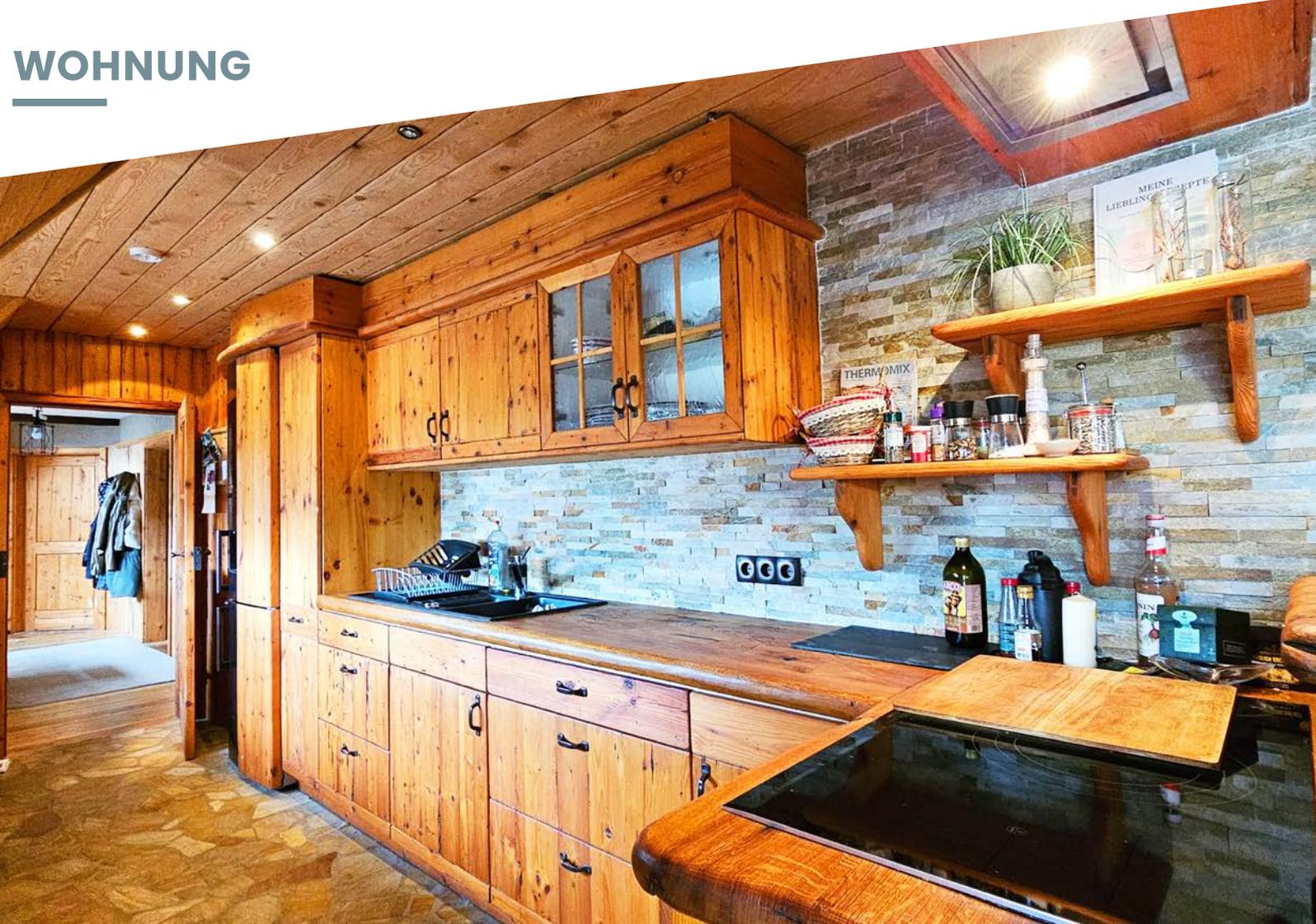
## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Erzingen – gefragter Wohn- und Wirtschaftsstandort im Klettgau!

Erzingen zählt zu den gefragtesten Ortsteilen der Gemeinde Klettgau und überzeugt durch seine attraktive Lage direkt an der Schweizer Grenze. Der Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur und verbindet ländliche Ruhe mit kurzen Wegen in die benachbarten Städte sowie in die Schweiz. Die hervorragende Anbindung an Bus, Bahn und das Straßennetz macht Erzingen besonders interessant für Grenzgänger und Berufspendler. Das Objekt befindet sich zentral in Erzingen, nur wenige Schritte entfernt von diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und gewährleisten ein umfassendes Bildungsangebot für Familien. Darüber hinaus punktet Erzingen mit einem vielseitigen Freizeitangebot, attraktiven Naherholungsflächen sowie medizinischer Grundversorgung – ideale Voraussetzungen für ein Leben mit hoher Lebensqualität in unmittelbarer Grenznähe.











# 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.



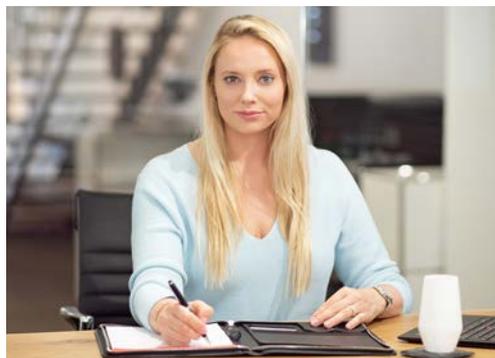
**MICHAEL SCHLATTER**  
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**  
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**  
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



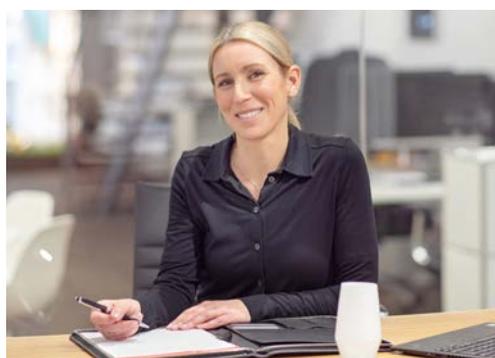
**SARAH SCHLATTER**  
INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**  
IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**  
IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**  
VERWALTUNG & VERTRIEB



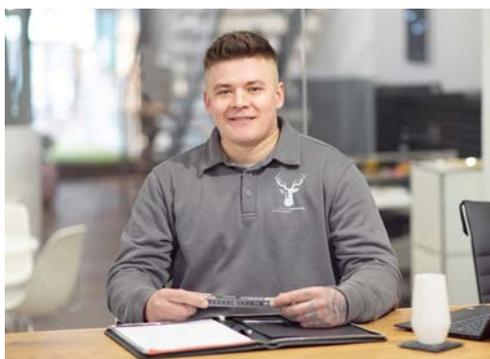
**NICLAS FURGER**  
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



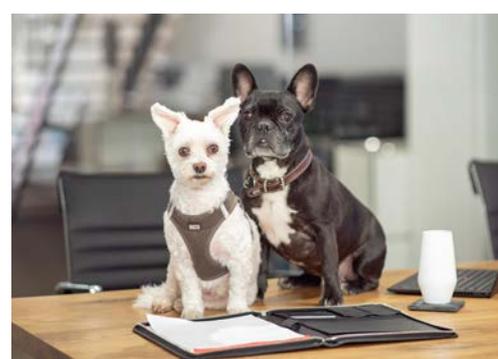
**MELINA HALLER**  
VERMIETUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH 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. 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 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

