

Wohnung zu verkaufen



Gepflegtes 2-Zimmer Ferien-
apartment in Höchenschwand
im Schwarzwald 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 |
| Grundriss & Lagebeschreibung | 7 |
| Bilder | 8 - 14 |
| Immobiliendatenblatt | 15 |
| Was wir Ihnen bieten | 16 - 17 |
| Über uns / AGB's | 18 - 19 |



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

- ✓ Gepflegtes 2-Zimmer Apartment mit schönem Balkon und gepflegter Gartenanlage
- ✓ Große Fensterflächen und offene Grundrissgestaltung führen zu einem modernen Wohngefühl
- ✓ Ausgezeichnete Raumaufteilung mit großzügigen Zimmern
- ✓ Schwimmbad zur gemeinschaftlichen Nutzung im Gartengeschoss
- ✓ Hohe Attraktivität der Gemeinde Höchenschwand als beliebtes Ferienziel im Südschwarzwald
- ✓ Sowohl als Ferienimmobilie, Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung geeignet
- ✓ Ausreichend Stauraum; zusätzlich angemieteter Kellerraum rundet das Platzangebot ab; Übernahme des Kellers möglich
- ✓ Flughafen Basel ist mit dem PKW in ca. 70 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gepflegtes 2-Zimmer Apartment in einem Mehrfamilienhaus (36 Einheiten) aus dem Jahr **1973** in **Massivbauweise** errichtet



Die **Gesamtwohnfläche** beträgt ca. **53 m²** und verteilt sich auf **1 Wohn- und 1 Schlafzimmer** inkl. Küche, 1 Badezimmer sowie 1 Balkon



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; Glasfaseranschluss am Haus vorhanden; Wasser schaden im UG durch Rohrbruch wird von der **Versicherung behoben**



1 PKW-Tiefgaragenstellplatz zu der Wohnung zugeordnet, zusätzlich weitere Stellplätze rund um das Gebäude verfügbar



Wohnung ist **in einem gepflegten Zustand**; **Hallenbad** zur gemeinschaftlichen Nutzung im Gartengeschoss vorhanden



Kaufpreis: 130.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes 2-Zimmer Ferienapartment in Höchenschwand im Schwarzwald zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende 1-Zimmer Apartment mit einer schönen Balkonfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in guter und naturnaher Ortsrandlage von Höchenschwand. Zur Wohnung gehört 1 PKW-Tiefgaragenplatz, ein Keller ist aktuell für 35 € p.a. dazugemietet und kann übernommen werden.

Die Eigentumswohnung selbst befindet sich im EG des Gebäudes, aufgrund der Hanglage ist der Balkon jedoch erhöht und keine ebene Terrasse. Auf ca. 53 m² Wohnfläche bietet die Eigentumswohnung ein modernes Wohngefühl. Über den zentralen Eingangsbereich in Verbindung mit dem Flur gelangt man sowohl in das Schlafzimmer im hinteren Teil der Wohnung als auch in das Badezimmer, die Küche und das großzügige Wohn- und Esszimmer mit dem Balkonzugang. Die Wohnung besticht dabei bereits beim Eintreten durch gepflegten Charakter. Aufgrund der Nutzung als Ferienwohnsitz sind die Oberflächen in einem ordentlichen Zustand, lediglich Küche und Badezimmer sind in einer dem Baujahr entsprechenden Optik ausgeführt.

Zusätzlich zur Wohnung steht dem neuen Eigentümer ein gemeinschaftlich genutzter Wellnessbereich im Gartengeschoss zur Verfügung. Hier befindet sich ein großzügiges Schwimmbaden inkl. Dusche. Im Wellnessbereich werden aktuell Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, da ein Wasserschaden aufgrund eines Rohrbruchs von der Versicherung aktuell hochwertig saniert wird.

Die Flexibilität, das Apartment als Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage zu nutzen, bietet zusätzliche Möglichkeiten für den neuen Eigentümer. Durch die Lage im Schwarzwald bietet sich die Wohnung ebenfalls perfekt zur lukrativen Vermarktung als Ferienwohnung an. Gleichzeitig ist es durch die aktuelle Nachfrage auf dem Mietmarkt ebenfalls möglich, das Apartment fix zu vermieten. Die Kombination dieser Faktoren machen diese Eigentumswohnung zu einer attraktiven Investition oder zum idealen Rückzugsort für den neuen Eigentümer.

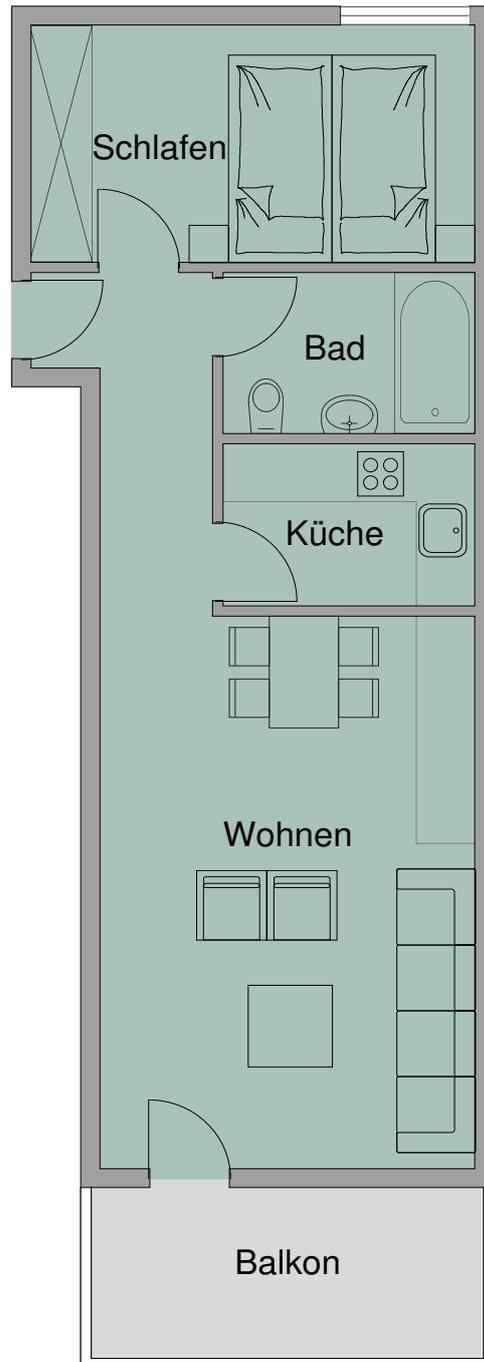
Beheizt wird die Gesamteinheit über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der professionellen Hausverwaltung stetig aufgebaut.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in guter Lage mit Verbindung zur Natur.



GRUNDRISS & LAGEBESCHREIBUNG

Apartment Nr. 9 Ca. 53 m²



* Grundriss ist nicht maßstabgetreu,
keine Haftung für Flächenangaben

Höchenschwand – Das sonnenverwöhnte Dorf im Schwarzwald

Nur wenige Kilometer südlich des Schluchsees und hoch über dem Albatal gelegen, befindet sich die sonnenverwöhnte Gemeinde Höchenschwand, auch bekannt als „das Dorf am Himmel“. Auf einer Höhe von rund 1.015 Metern bietet der staatlich anerkannte Luftkurort atemberaubende Panoramablicke über die Wiesen, Wälder und Berge des Südschwarzwalds bis hin zu den Schweizer Alpen. Mit knapp 2.500 Einwohnern gehört Höchenschwand zum Landkreis Waldshut und ist ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende, Wanderer und Wintersportler. Neben dem gesunden Höhenklima und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten laden auch gepflegte Wanderwege, Langlaufloipen und Mountainbike-Strecken zur aktiven Erholung ein. Die verkehrsgünstige Lage an der B500 ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Waldshut und Freiburg. Vor Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Gastronomie bis hin zu Kindergarten, Grundschule und medizinischer Versorgung.









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



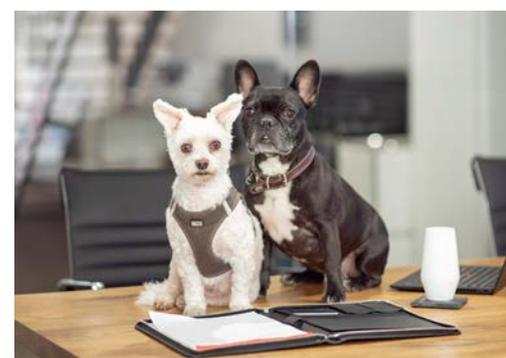
KAZIMIERZ MROCZKA

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 5.000 € 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 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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



OS.RE

