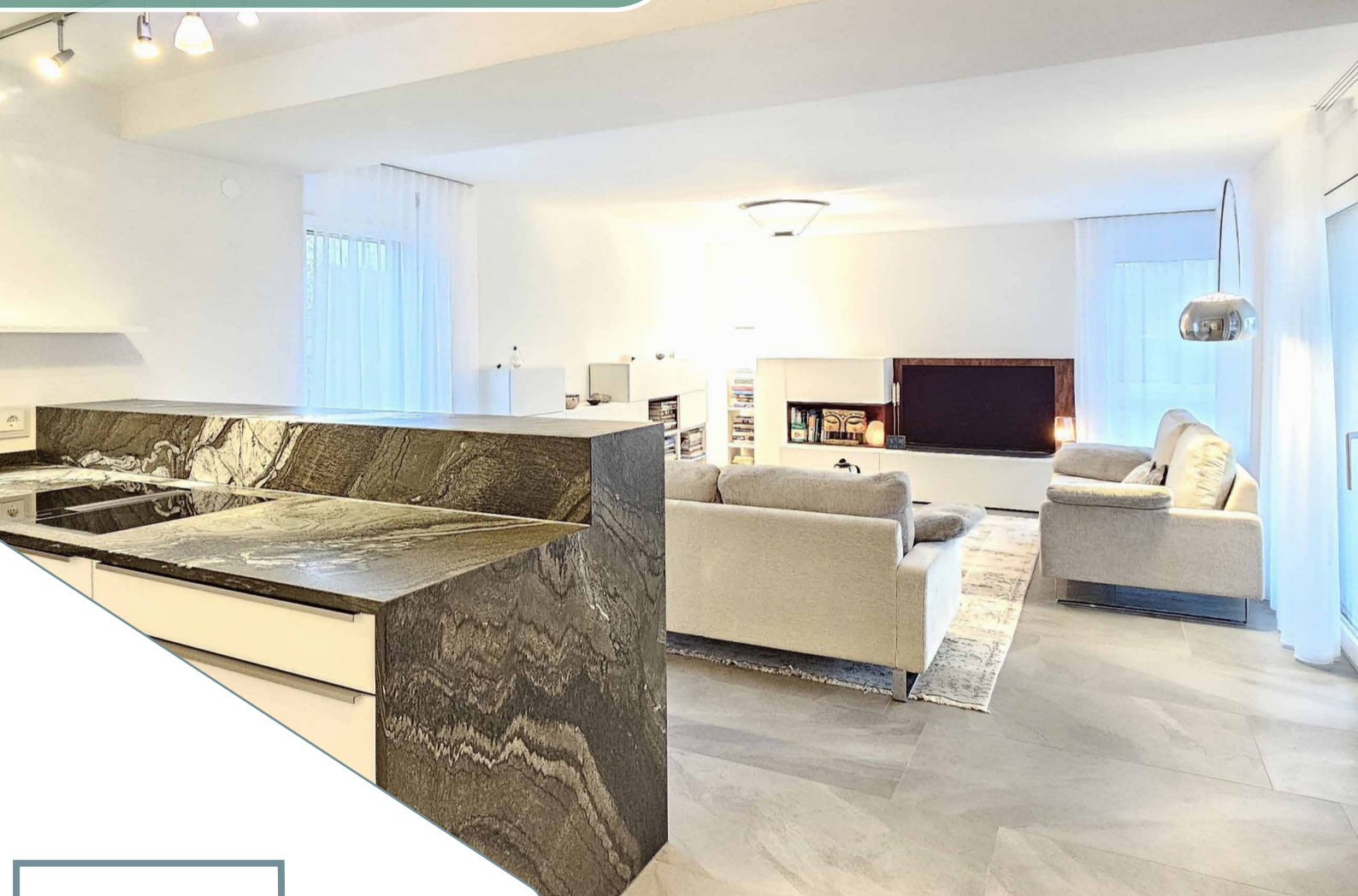


Eigentumswohnung zu verkaufen



Einzigartiges Wohngefühl!

Luxuriöse 4,5 Zimmer

Wohnung in Horheim

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
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8
Bilder	9 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGBs	18 – 19



HIGHLIGHTS



Luxuriöse und barrierefreie Eigentumswohnung mit exklusiver Materialisierung



Großzügige Wohnfläche von ca. 120 m² verteilt auf 4,5 Zimmer



Luft-Wärme-Pumpe, Solar-Warmwasser, Entkalkungsanlage und Fußbodenheizung für niedrige Energiekosten



2023 exklusiv renoviert und ausgebaut – moderne und zeitlose Materialisierung und optimierte Raumaufteilung



Großzügiger, eingezäunter Garten mit Sondernutzungsrecht, 3.500 Liter Zisterne und zwei Wasseranschlüssen



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Lage von Horheim



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar; optimal als Ferienregion für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Exklusive & luxuriöse Eigentumswohnung aus dem **Jahr 2021** in **Massivbauweise** errichtet, mit einer **Grundstücksfläche** von insgesamt ca. **600 m²** die per Sondernutzungsrecht zugeordnet ist



Wohnung befindet sich im **EG** eines 3 Fam. Hauses und erstreckt sich über **120 m² Wohnfläche** verteilt auf **4,5 Zimmer**



Modernes Wohnkonzept mit **effizienter Haustechnik**: Luft-Wärme-Pumpe, Solar-Warmwasseraufbereitung, Entkalkungsanlage und **Fußbodenheizung** sorgen für niedrige Energiekosten



PKW-Garage mit Sonderbreite sowie elektrischem Sektionaltor; **1x PKW-Außenstellplatz**



Ideal geeignet für **Familien**, die Wert auf eine **hochwertige Bauweise** und eine **angenehme Wohnatmosphäre** legen



Kaufpreis: 580.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Einzigartiges Wohngefühl! Luxuriöse 4,5 Zimmer Wohnung in Horheim zu verkaufen.

Zum Verkauf steht eine exklusive Eigentumswohnung, die modernen Komfort und zeitlose Eleganz bestens miteinander vereint. In familienfreundlicher Lage von Horheim befindet sich diese einmalige Wohngelegenheit, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 120 m² verteilt auf insgesamt 4,5 Zimmer, bietet diese Eigentumswohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich mit einer hochwertigen Küche inkl. Kücheninsel und Essbereich lädt zum Verweilen ein. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Regendusche sowie ein derzeit sehr geräumig genutzter Abstellraum mit angepassten Einbauschränken ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Der Abstellraum ist offiziell als weiteres Schlafzimmer für z.B. Kind gedacht und kann individuell genutzt werden.

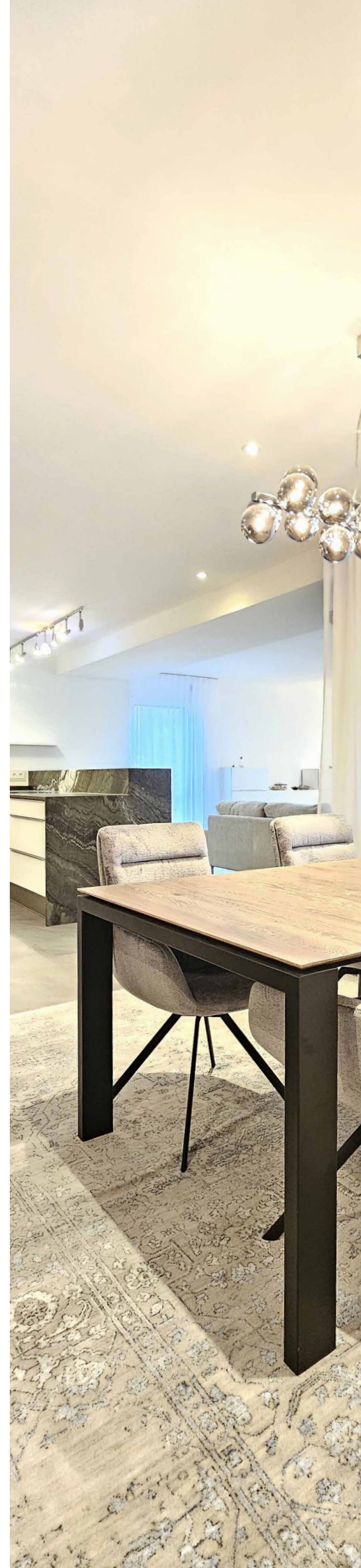
Die Wohnung wurde 2023 umfangreich renoviert und mit exklusiven Materialien ausgestattet. Bereits beim Eintreten überzeugt die Materialisierung der Wohnung direkt. Die moderne Küche mit eleganter Kücheninsel, einer robusten Steinplatte und hochwertigen Geräten lässt keine Wünsche offen. Ein Highlight stellt sicherlich der Quooker dar, der auf Knopfdruck kochendes Wasser generiert.

Direkt an die Küche schließt das offene Wohn- und Esszimmer an, das durch bodentiefe Fensterfronten für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zur ca. 600m² großen Terrassen- und Gartenfläche, die per Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet ist. Zugehörig ist zudem ist eine 3.500 Liter Zisterne sowie zwei Wasseranschlüsse, die eine nachhaltige Wasserversorgung gewährleisten.

Das Gebäude wurde 2021 in Massivbauweise errichtet und überzeugt mit einer energieeffizienten Haustechnik, bestehend aus einer Luft-Wärme-Pumpe, Solar-Warmwasseraufbereitung und einer Entkalkungsanlage. Dank der effizienten Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung besteht nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch maximale Flexibilität bei der Platzierung der Möbel. Zudem sorgt einen Fassaden-Wärmeschutz auch im Sommer für bestes Raumklima.

Die Lage der Wohnung in einer freundlichen, gut angebundenen Wohngegend ist ein weiteres Highlight. Die hervorragende Infrastruktur sowie die gute Parkplatzsituation mit Garage, einem PKW-Stellplatz und weiteren Staumöglichkeiten durch einen Kellerraum runden das Angebot ab.

Unser Fazit: Ein einzigartiges Zuhause für alle, die Wert auf moderne Ausstattung, Nachhaltigkeit und eine Top Lage legen.



LAGE

BESCHREIBUNG

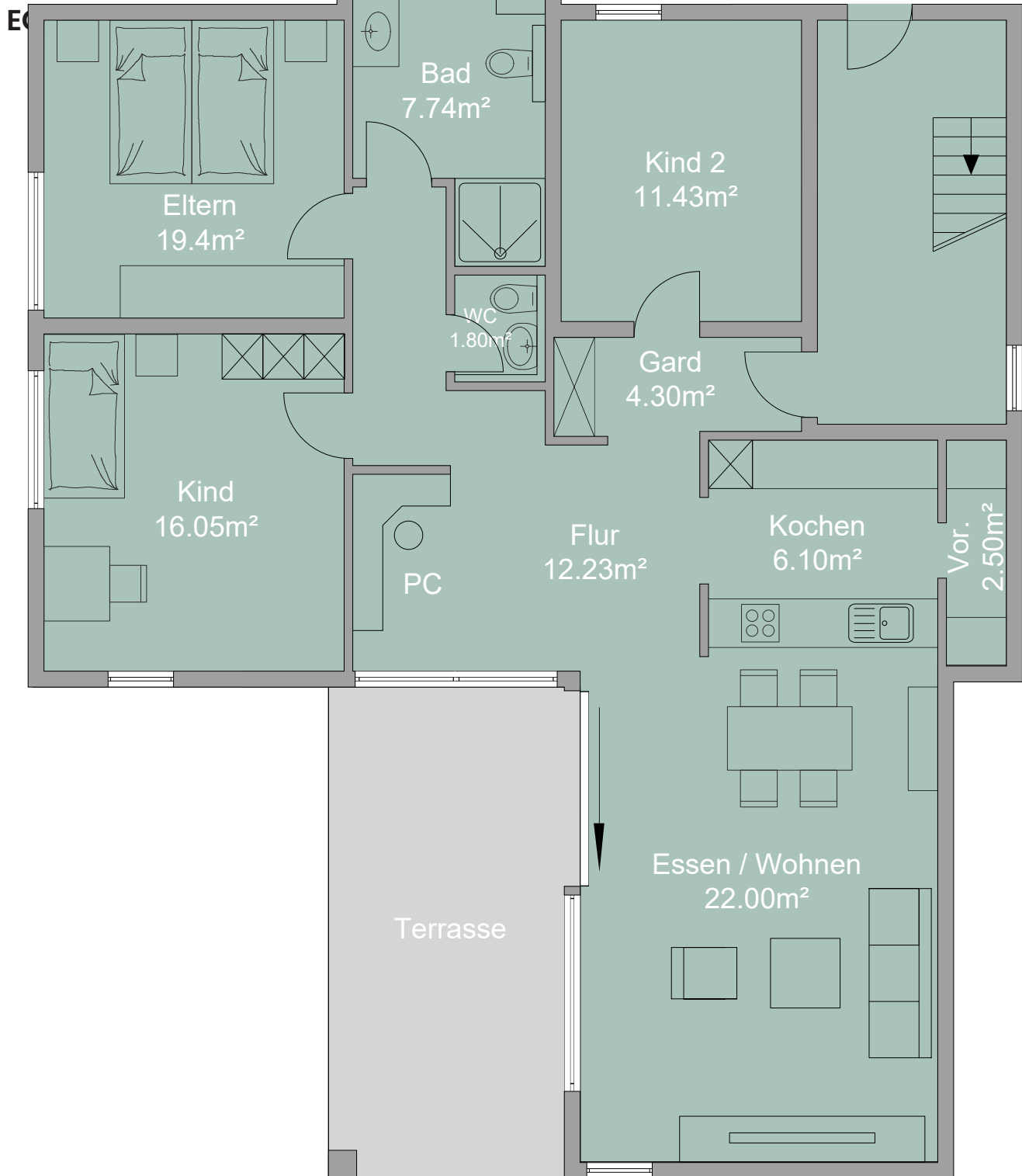
Horheim - Das familienfreundliche Dorf in der Gemeinde Wutöschingen

Das Dorf Horheim, mit seinen knapp 2.000 Einwohnern, liegt im östlichen Schwarzwald auf ca. 300 Meter Höhe in der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Für Naturliebhaber ist Horheim eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouen als auch für Fahrradtouren. Insbesondere entlang des Flusses Wutach bieten sich sportbegeisterte unterschiedliche Möglichkeiten Ihre Hobbys auszuüben.



“Spürbar anders”

GRUNDRISS



Erdgeschoss















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.



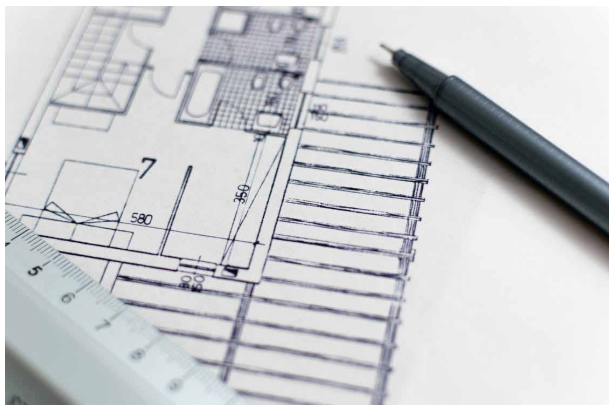
Facility Management Beratung

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

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



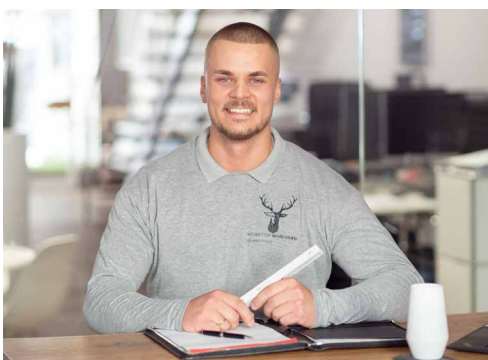
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ 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 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

