

Eigentumswohnung zu verkaufen



Moderne 3,5 Zimmer
Wohnung in ruhiger
Lage von Stühlingen
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
Bilder	8 – 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16–17
Über uns / AGB's	18–19



HIGHLIGHTS



Sehr gepflegte und moderne Wohnung in ruhiger Lage von Stühlingen; Unbenutzte hochwertige Möbel werden mitverkauft



4 Zimmer Eigentumswohnung in einem ruhigen Mehrfamilienhaus; professionelle Hausverwaltung vorhanden



Sehr gute Parkmöglichkeiten durch einen zugeordneten PKW-Garagenstellplatz



Gute Infrastruktur in Stühlingen mit Schulen, Kindergärten und vielen Geschäften des täglichen Bedarfs



Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre



Ausreichend Stauraum; dank großzügigem Kellerabteil und großer Garage



Die unmittelbare 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.



Moderne 3,5 Zimmer **Maisonettewohnung** im Dachgeschoss in einem gepflegten 8-Parteienhaus aus dem Jahr 1982



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 90 m²** verteilt auf **3 Zimmer** sowie **ein weiteres Zimmer** auf der Galerie, Bad und Küche



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet; **Wohnung** aktuell leerstehend; bei nachhaltiger Vermietung ist eine Soll-Miete inkl. Garage von ca. **10.800 €** p.a. erzielbar



Objekt in **gepflegtem** Zustand, **Wohnung** wurde durch Eigentümer **hochwertig** möbliert und modernisiert; Möbel bei Bedarf **mitverkäuflich**



Gute **Parkplatzsituation** durch eine dazugehörige **PKW-Garage** sowie Stellplatz direkt davor



Kaufpreis: 189.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne 3,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Stühlingen zu verkaufen

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 90 m² Wohnfläche. Das im Jahr 1982 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand und vermittelt ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten fällt die offene Gestaltung der Wohnung in Verbindung mit dem Galeriegeschoss ins Auge, das dem Wohnkonzept eine besondere Note verleiht. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier lässt sich der Alltag entspannt ausklingen. Die Galerie eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeitsbereich, Leseecke oder Rückzugsort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Der allgemeine Zustand ist modern und sehr gepflegt, sodass ein Einzug ohne größeren Aufwand möglich ist. Die vorhandenen hochwertigen Möbel können auf Wunsch mit übernommen werden und unterstreichen den stilvollen Gesamteindruck der Immobilie.

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Auch technisch befindet sich die Einheit in einem soliden Zustand. Die Elektroverteilung ist ebenfalls auf heutigem Standard und rundet die Technik des Gebäudes einwandfrei ab.

Eine eigene Garage sowie ein Stellplatz direkt vor dieser rundet das Platzangebot komfortabel ab und bietet zusätzlichen Mehrwert. Die Wohnung steht derzeit leer und ist somit kurzfristig verfügbar – sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage bei Vermietung zur aktuellen SOLL-Miete. Außerdem stellt die Vermietung als Ferienwohnung ebenfalls eine gute Option dar, vor allem unter dem Gesichtspunkt der mitverkauflichen Möbel.

Unser Fazit:

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre besondere Raumstruktur mit Galerie, dem guten Gesamtzustand sowie die überschaubare Hausgemeinschaft. Die Kombination aus moderner Ausstattung, Balkon und Garage macht sie zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie mit angenehmem Wohncharakter. Ein stimmiges Angebot für alle, die Wert auf Qualität und ein ruhiges Wohnumfeld legen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Stühlingen – Vielfalt und Lebensqualität im Wutachtal!

Stühlingen ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Waldshut im Süden Baden-Württembergs, direkt an der Schweizer Grenze gelegen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Wutachtals verbindet der Standort naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und grenznaher Lage.

Die Stadt verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich direkt vor Ort. Ein vielfältiges Vereinsleben sowie gastronomische Angebote unterstreichen die hohe Lebensqualität der Gemeinde. Durch die Nähe zur Schweiz ist Stühlingen insbesondere für Grenzgänger ein attraktiver Wohnstandort.

Verkehrstechnisch ist Stühlingen gut angebunden. Über die Bundes- und Landstraßen sind die umliegenden Städte wie Waldshut-Tiengen, Bonndorf oder Donaueschingen zügig erreichbar. Zudem bietet die Wutachtalbahn eine regionale Bahnanbindung.

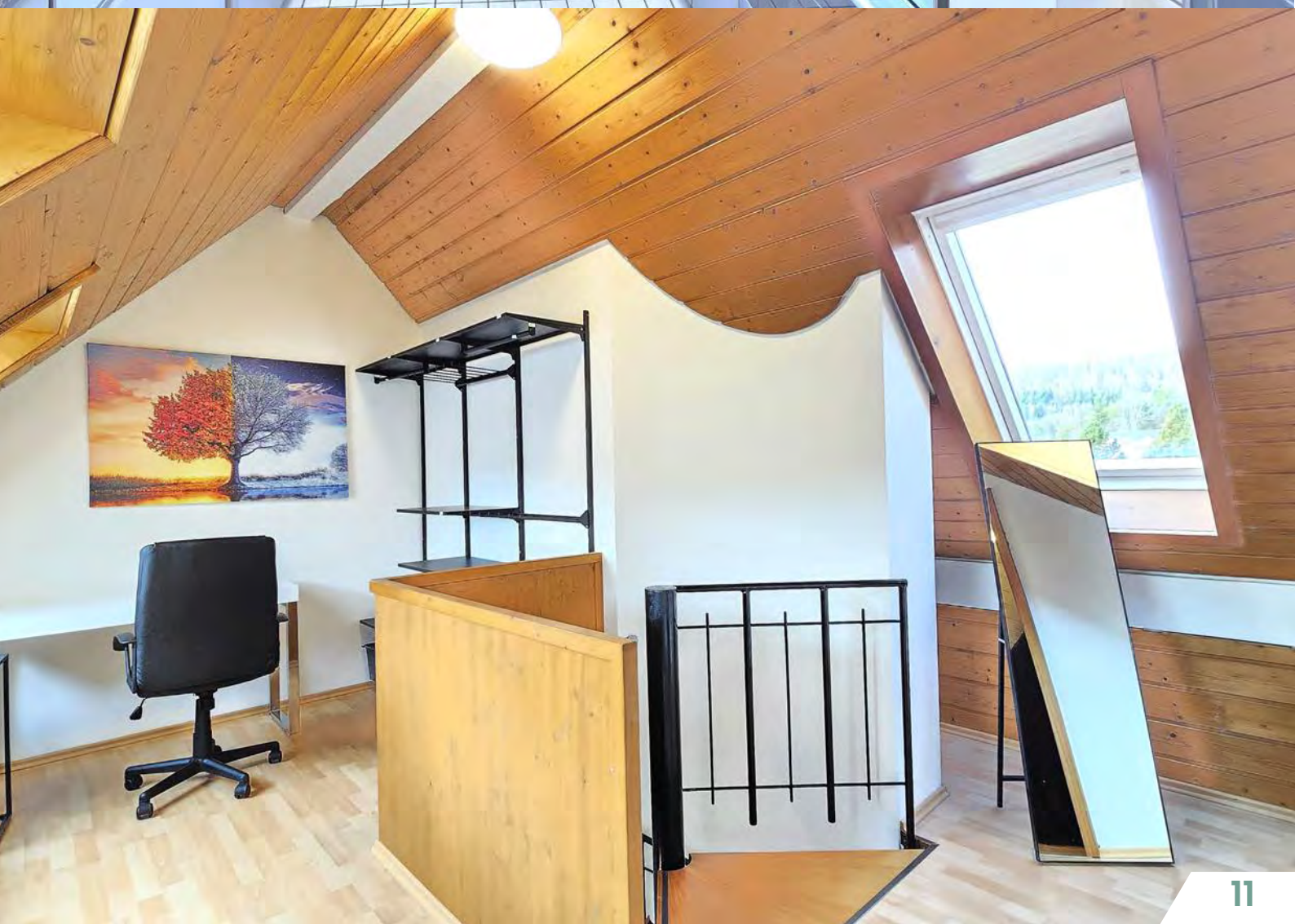
Die umliegende Natur mit ihren weitläufigen Wiesen, Wäldern und Wanderwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders bekannt ist die nahegelegene Wutachschlucht, die als beeindruckendes Naturdenkmal zahlreiche Wanderfreunde anzieht. Radwege, Spaziermöglichkeiten sowie vielfältige Outdoor-Aktivitäten machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende.









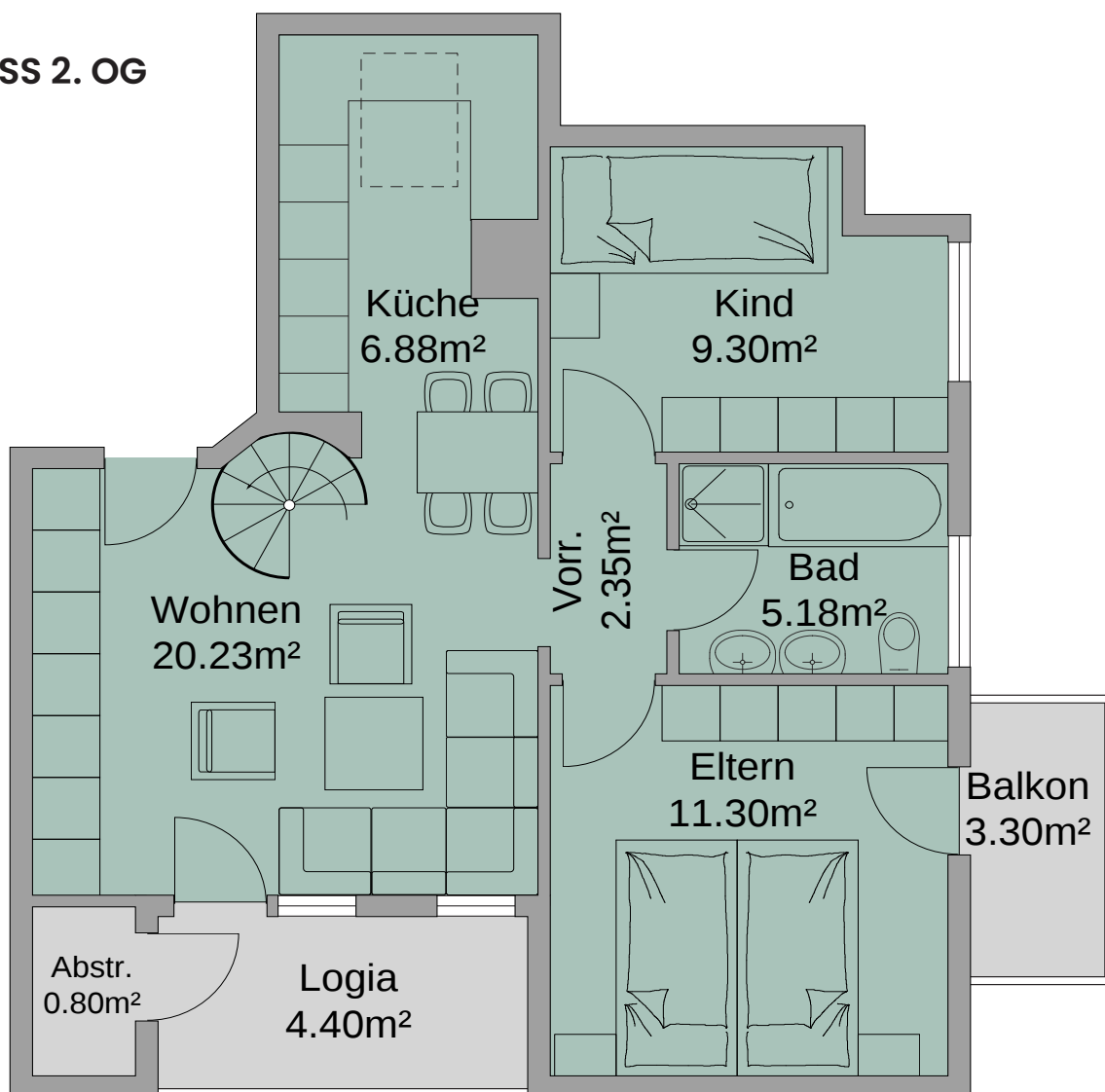




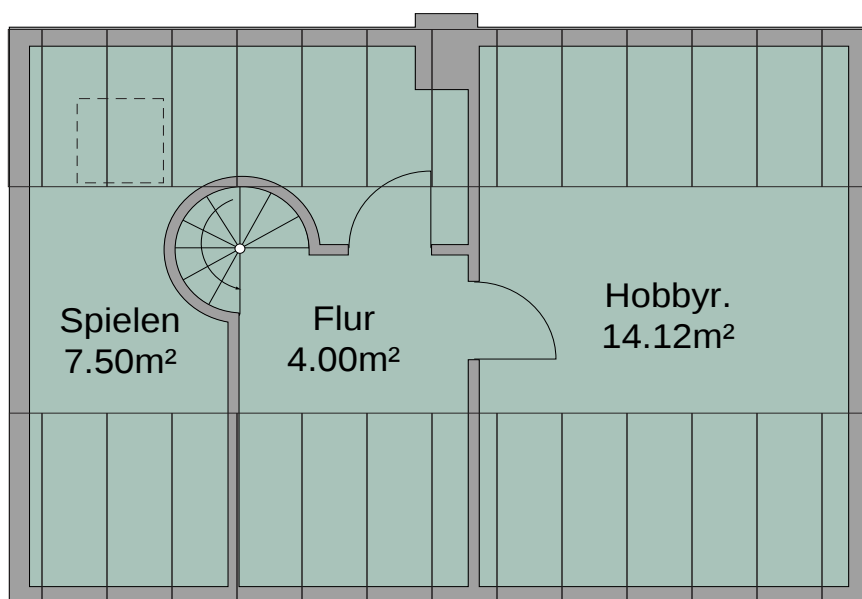




GRUNDRISS 2. OG



GRUNDRISS GALERIEGESCHOSS



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.

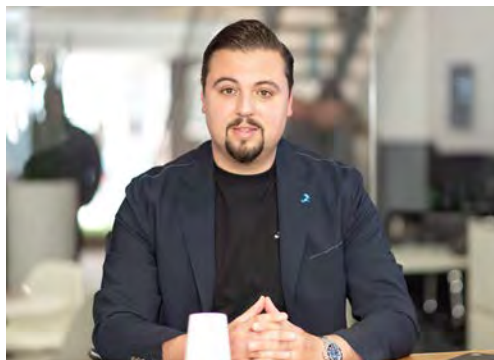


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



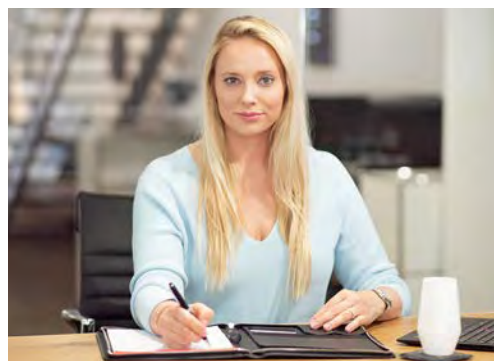
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



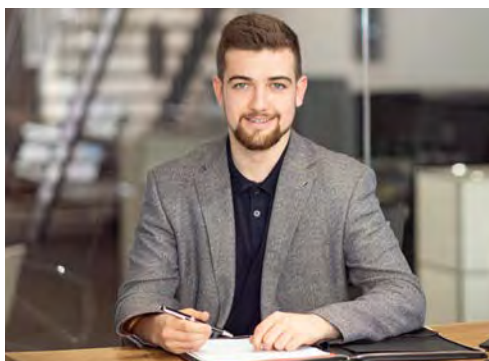
STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



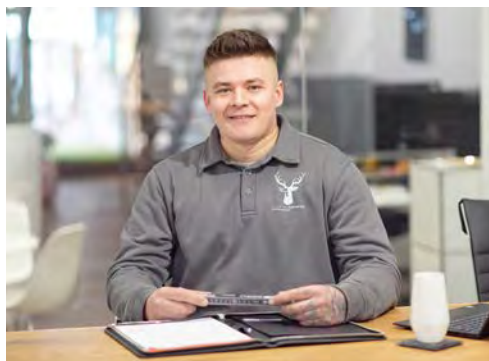
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

“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

