Eigentumswohnung zu verkaufen

Barrierearme 4 Zimmer Wohnung in historischem Altbau-Kloster in Berau 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 - 7
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8
Bilder	9 - 14
Immobiliendatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19

HIGHLIGHTS

- Ideal dimensionierte 4-Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss; Liftanlage bis kurz vor die Wohnungstüre sorgt für Barrierearmen Zugang
- Ansprechende Grundrissgestaltung mit cleverer Raumanordnung
- Heizkonzept basierend auf modernen Infrarotpaneelen aus 2024
- Traumhafte Wohngegend in ruhiger Lage sorgt für hohe Lebensqualität
- Hervorragendes Platzangebot durch Kellerabteil sowie Abstellraum und Carport-Stellplatz
- Gute Lage mit Ühlingen und Tiengen als nahegelegene Zentren mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs
- Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 70 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Moderne **4 Zimmer** Eigentumswohnung in historischem Klostergebäude

Gesamtwohnfläche von **ca. 98 m²** verteilt auf 3 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohnzimmer, 1 Küche mit Esszimmer, Gäste-WC sowie ein Badezimmer

Barrierearme Wohnung mit **Liftanlage** bis unmittelbar vor die Wohnungstüre

Gute Parkplatzsituation dank **zugeordnetem PKW-Carportstellplatz** direkt vor dem Objekt mit separatem Abstellraum unter dem Carport

Hochwertige **Kernsanierung** der Wohnung in **2024** lässt kaum Wünsche offen; **gemütlicher Freisitz** auf dem Grundstück sorgt für schönen Freizeitwert

Kaufpreis: 349.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Hochwertige und barrierearme 4 Zimmer Wohnung in historischem Albaukloster

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der Klosterstraße im Ortsteil Berau der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Bereits die außergewöhnliche Lage innerhalb des ehemaligen Klostergebäudes verleiht dieser Immobilie einen besonderen Charakter und schafft ein Wohnambiente, das sich deutlich von klassischen Eigentumswohnungen abhebt. Die ruhige Ortsrandlage unterstreicht zusätzlich den hohen Wohnwert dieser seltenen Gelegenheit.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m², verteilt auf insgesamt vier Zimmer, und befindet sich innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert und wurde vor rund 30 Jahren umfassend kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurde das gesamte Objekt modernisiert und zugleich der historische Charakter des Hauses bewahrt. Auch eine Liftanlage wurde bereits integriert und sorgt bis heute für zusätzlichen Komfort innerhalb des Gebäudes.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Atmosphäre der Immobilie spürbar. Der großzügige Grundriss schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet historische Gebäudestruktur mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnräume präsentieren sich hell und gepflegt und bieten ein angenehmes Wohngefühl in außergewöhnlichem Umfeld. Besonders hervorzuheben ist das vollständig erneuerte Badezimmer aus dem Jahr 2024, das modern und zeitgemäß gestaltet wurde. Das Bad ist innenliegend ausgeführt, verfügt jedoch über eine Lüftungsanlage. Ebenfalls im Jahr 2024 wurde die Heiz- und Warmwassertechnik erneuert. Die Beheizung erfolgt nun über moderne Infrarotheizpaneele, die Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler. Die vorhandenen zweifach verglasten Alu-Holz-Fenster stammen aus dem Jahr 2010 und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein.

Ein Kellerabteil bietet zusätzliche Abstellfläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen zugeordneten Carportstellplatz, der komfortables Parken direkt am Gebäude ermöglicht sowie einen weiteren Abstellraum bietet.

Unser Fazit: Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung verbindet historischen Charme mit modernisiertem Wohnkomfort in besonderer Weise. Die ruhige Lage, das stilvolle Ambiente innerhalb des ehemaligen Klosters sowie die bereits erfolgten Modernisierungen machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Käufer, die das Besondere suchen. Eine seltene Gelegenheit mit Charakter und hohem Wohnwert.

LAGE
BESCHREIBUNG

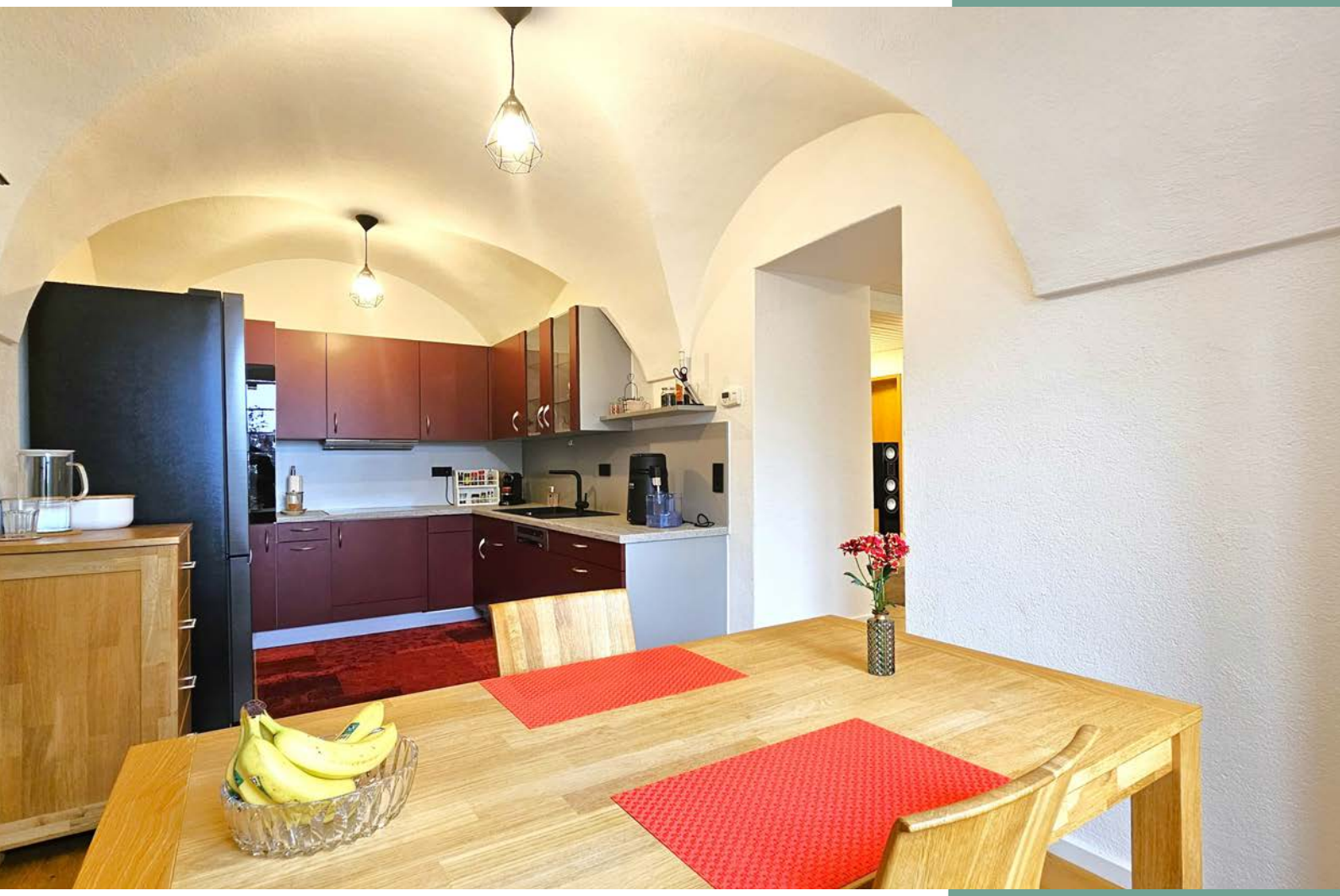
Berau – kleines Schwarzwalddorf zwischen den Tälern

Berau ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Landkreis Waldshut und liegt inmitten der reizvollen Landschaft des südlichen Schwarzwaldes. Die ruhige und naturnahe Umgebung mit Wiesen, Wäldern und schönen Ausblicken bietet eine hohe Lebensqualität und eignet sich ideal für alle, die Erholung und Natur schätzen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen der Gemeinde sowie in der Kreisstadt Waldshut-Tiengen, die in kurzer Zeit erreichbar ist. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

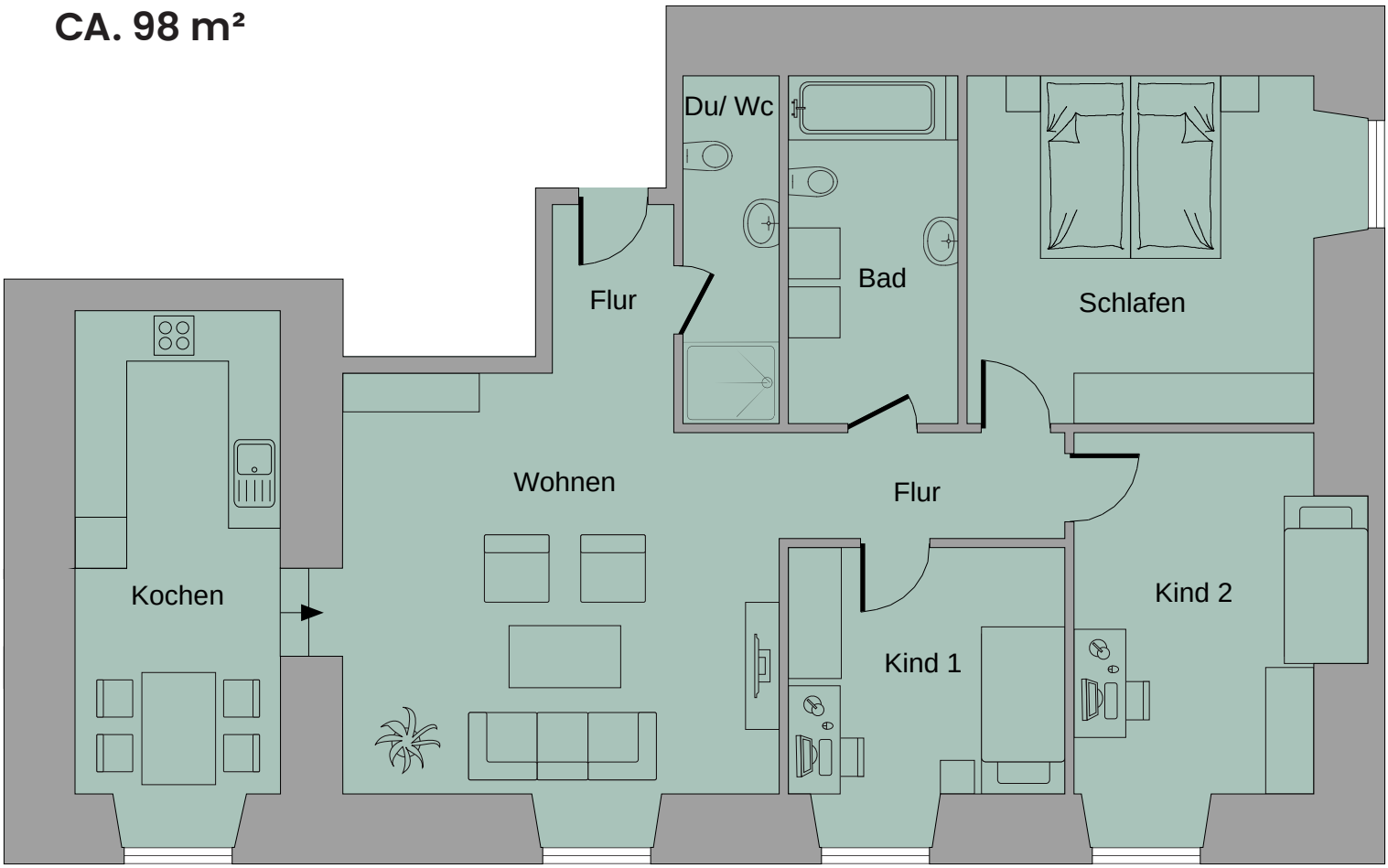
Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die abwechslungsreiche Schwarzwald-landschaft sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders die nahegelegene Wutachschlucht ist ein beliebtes Ausflugsziel für Naturliebhaber.

Berau verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer hohen Lebensqualität.



GRUNDRISS

1. OG
CA. 98 m²



* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

VEVOR

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	ca. 18. Jahrhundert
Wohnfläche	98 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	4 Zimmer
Geschosse / Etage	1. OG
Grundstücksfläche	n. r.

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Bruchstein
Dämmung	-
Keller	Kellerraum und Abst.
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Ja

Haustechnik

Heizung	Infrarot-Heizungen
Lüftung / Klimatisierung	Im Badezimmer
Warmwasser	Elektro-Boiler
Strom- / Wasserleitungen	ca. 1996
PV - Anlage	keine
Thermische Solaranlage	keine

Kommunikation

Energieeffizienzklasse	n. r. Denkmalschutz
Endenergiebedarf	n. r. Denkmalschutz
Endenergieverbrauch	n. r. Denkmalschutz
Baujahr Elektro	1996
Internet / Glasfaser	-
	-

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	73/1000
Hausgeld mntl.	230 €
Rücklagenstand aktuell	35.247,83 €
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	-
Anzahl Wohneinheiten	10 Einheiten

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2024
Dach	1996
Fenster	2010
Heizung	2024
Sanitär	2024
Fassade	1996

Baurechtliches

Bebauungsplan	-
GRZ	-
GFZ	-
Denkmalschutz	-
Gebietsart	-
	-

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	Absprache
Dienstbarkeiten	-
	-
	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

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.**

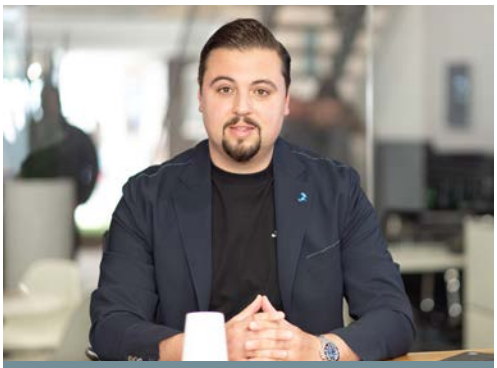
Bauherrenberatung

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

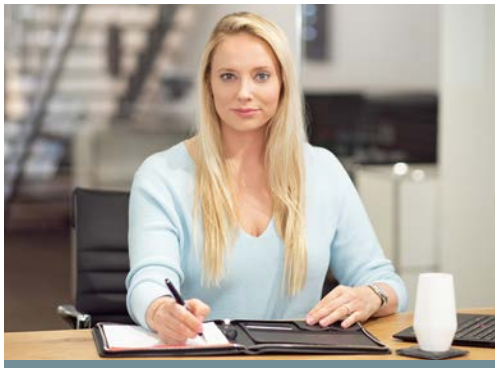
UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



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

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER

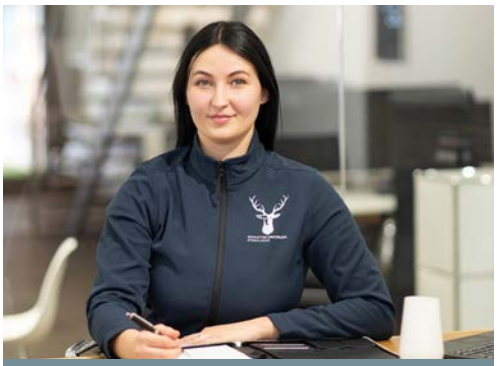


SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER

MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

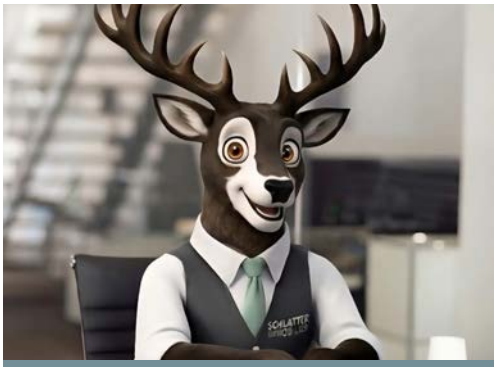
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



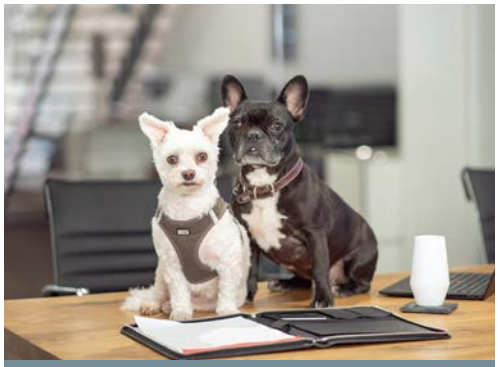
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG

JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION

WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL
DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



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 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

NUR BEI UNS

KARL - der digitale Immobilien Assistent