

Maisonettewohnung zu verkaufen



Großzügige 5-Zimmer Maisonette-
wohnung im Schwarzwaldstil in
Bernau 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 - 13
Grundrisse / Immobilien Datenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Großzügige 5-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen



Ruhige und naturnahe Lage in Bernau mit hohem Freizeitwert im schönen Südschwarzwald



Zwei zugeordnete Tiefgaragenstellplätze sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für eine komfortable Parkplatzsituation



Die Wohnung verfügt über zwei Balkone mit angenehmen Außenbereichen und schöner Aussicht ins Grüne



Großzügige Raumaufteilung mit zwei Bädern, Gäste-WC und hellen Wohnbereichen



Kleine und gepflegte Eigentümergemeinschaft mit nur sechs Wohneinheiten in angenehmen Wohnumfeld



Hochwertiger Schwedenofen als stilvolle und effiziente Ergänzung zur Zentralheizung



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines massiv erbauten und gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem **Jahr ca. 1995** mit lediglich sechs Wohneinheiten



Gesamtwohnfläche von **ca. 140 m²** verteilt auf 5 Zimmer, 1 Küche, 2 Badezimmer, Gäste-WC, 2 Balkone sowie Keller- und weitere Nutzflächen



Haustechnik basierend auf elektrischen **Nachtspeicheröfen**; zusätzlich sorgt ein **Schwedenofen** für angenehme Wärme und wohnliche Atmosphäre; Fenster überwiegend zweifach verglast; **maßgefertigte Einbauelemente** vorhanden



Objekt wurde laufend **gepflegt** und überwiegend als Ferienwohnung genutzt; Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr



Komfortables Parkplatzangebot mit zwei zugeordneten **Tiefgaragenstellplätzen** sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz vorhanden; **ruhige und gepflegte Wohngemeinschaft** in naturnahem Umfeld von Bernau



Kaufpreis: 398.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügige 5-Zimmer Maisonettewohnung im Schwarzwaldstil in Bernau zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 5-Zimmer Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines massiv erbauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995 mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 140 m², die seltene Maisonette-Bauweise sowie die ruhige und naturnahe Wohnlage im beliebten Südschwarzwald.

Durch die großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen entsteht ein angenehmes Wohnambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Ferienwohnungsinteressenten. Die Maisonette-Bauweise sorgt zusätzlich für ein besonderes Wohngefühl mit klarer Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen.

Die Wohnung wurde seit Erwerb laufend gepflegt und überwiegend als Ferienwohnung genutzt, wodurch sich das Objekt insgesamt in einem gepflegten Zustand präsentiert. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer, eine Küche, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zusätzlich stehen zwei Balkone mit angenehmen Außenflächen zur Verfügung, die den Wohnkomfort deutlich erweitern.

Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Grundrissgestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume mit wohnlicher Atmosphäre. Maßgefertigte Einbauelemente schaffen zusätzlichen Stauraum und fügen sich harmonisch ins Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend dem Baujahr und umfasst unter anderem Fliesen- sowie Teppichböden in den Wohnbereichen. Maßgefertigte Einbauelemente sorgen zusätzlich für praktische und gut integrierte Stauraumlösungen. Die Beheizung erfolgt über elektrische Nachtspeicheröfen; zusätzlich sorgt ein Schwedenofen insbesondere in den Wintermonaten für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören zwei zugeordnete Tiefgaragenstellplätze sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Objekt, wodurch eine komfortable Parkplatzsituation für Eigentümer und Gäste gegeben ist. Ergänzt wird das Angebot durch Keller- und weitere Nutzflächen mit zusätzlichem Stauraum für Haushalts- und Freizeitgegenstände.

Unser Fazit: Eine großzügige Maisonettewohnung in ruhiger und naturnaher Lage von Bernau. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, kleiner Eigentümergemeinschaft und vielseitiger Nutzbarkeit macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Ferienwohnungsinteressenten besonders attraktiv.



Bernau im Schwarzwald – naturnah Wohnen in einer der schönsten Regionen des Südschwarzwalds!

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Südschwarzwald liegt die Gemeinde Bernau, die besonders durch ihre ruhige, naturnahe und erholsame Umgebung überzeugt. Die Region bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit. Ob Wandern, Radfahren, Wintersport oder Erholung in der Natur – Bernau zählt zu den beliebten Wohn- und Ferienorten im Südschwarzwald.

Die idyllische Lage macht Bernau sowohl für Eigennutzer als auch für Ferienimmobilien attraktiv. Die Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, den hohen Erholungswert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Südschwarzwald. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind gut erreichbar. Durch die Nähe zur Schweiz ist die Region zudem für Grenzgänger interessant. Die Flughäfen Zürich und Basel sind in ca. 60 bis 90 Minuten erreichbar und bieten gute nationale sowie internationale Anbindungen.

Unser Fazit: Die Kombination aus naturnaher Lage, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfeld macht Bernau zu einem besonders attraktiven Standort. Die Gemeinde bietet ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende, Naturliebhaber und alle, die die besondere Lebensqualität des Südschwarzwalds schätzen und genießen möchten.











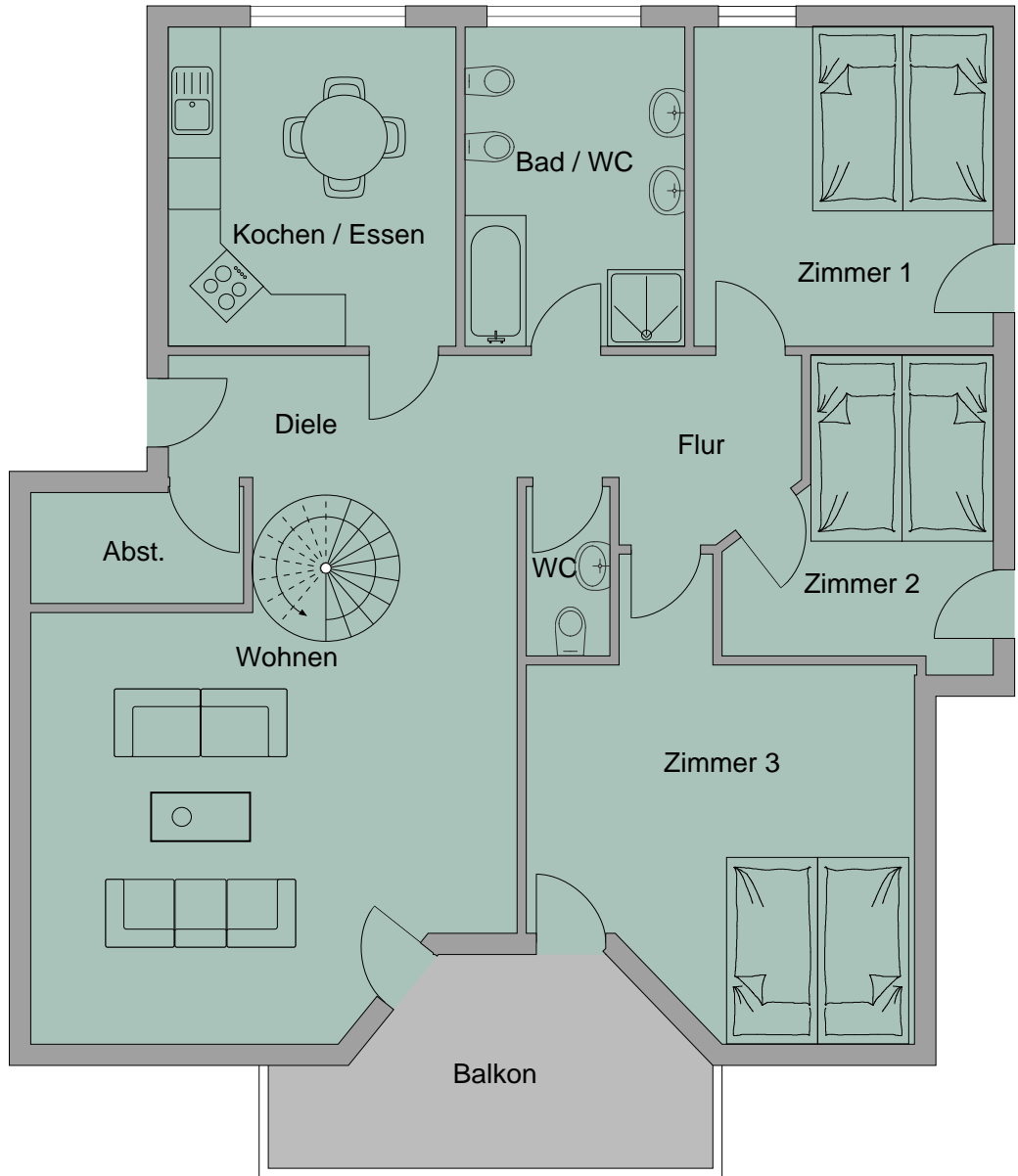




GRUNDRISSSE

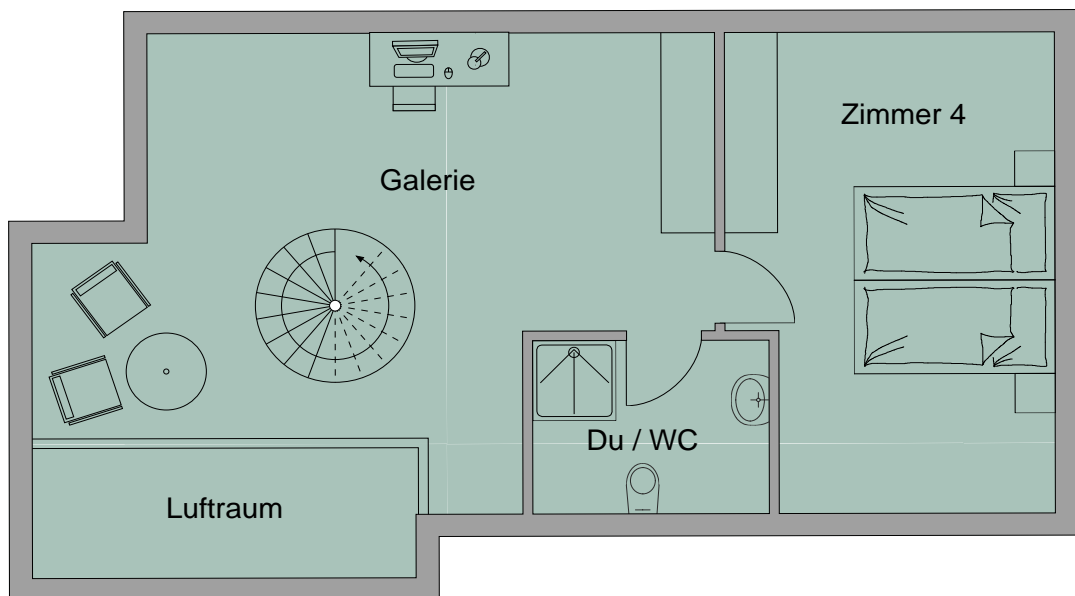
2. OG

ca. 95 m²



DG

ca. 45 m²



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

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	ca. 1995
Wohnfläche	140 m ²
Anzahl Einheiten / Zimmer	5
Geschosse / Etage	2. OG
Grundstücksfläche	2.275 m ²



Bauart und Bauweise

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



Haustechnik

Heizung	Elektro
Lüftung / Klimatisierung	keine
Warmwasser	Elektro-Boiler
Strom- / Wasserleitungen	ca. 1995
PV - Anlage	keine
Thermische Solaranlage	keine



Kommunikation

Energieeffizienzklasse	-
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	1995
Internet / Glasfaser	vorhanden
	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	229,31/1000
Hausgeld mntl.	322 €
Rücklagenstand aktuell	58.147,71 €
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	1.120 €
Anzahl Wohneinheiten	6



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	
Dach	1995
Fenster	1995
Heizung	1995
Sanitär	1995
Fassade	1995



Baurechtliches

Bebauungsplan	-
GRZ	-
GFZ	-
Denkmalschutz	-
Gebietsart	-
	-



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt- / Baulasten	-
Frei ab	nach 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 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.



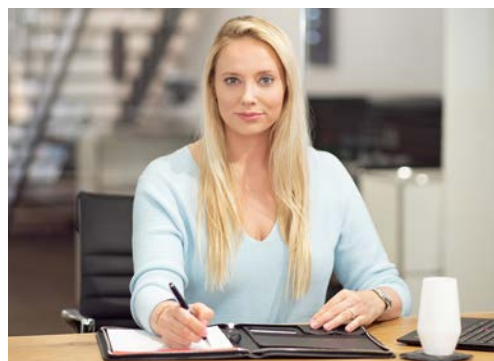
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



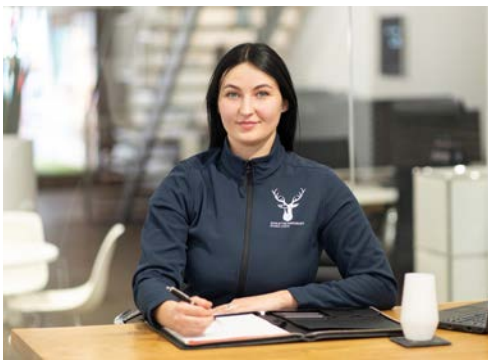
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



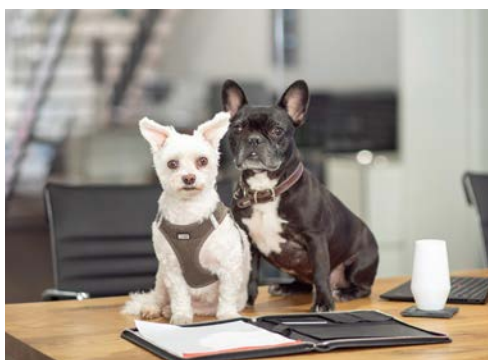
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



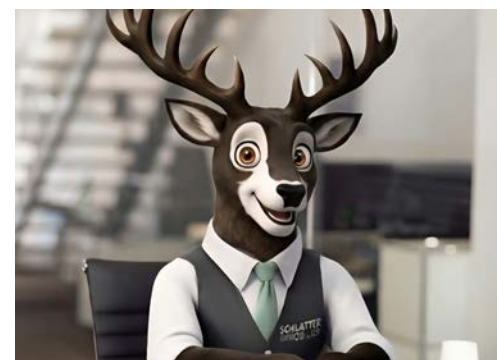
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



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 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
www.schlatter-immobilien.de



NUR BEI UNS



KARL - der digitale Immobilien Assistent