

Wohnung zu verkaufen

Gemütliche 5 Zimmer

Wohnung mit Gartenanteil

in Zell i.W. zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Praktischer und familienfreundlicher Grundriss auf einer Ebene



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive und helle Eigentumswohnung mit Wintergarten und eigener Gartenanteil mit hohem Freizeitwert



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil



Gute Parkplatzsituation durch 1 PKW Garage sowie ein PKW Stellplatz direkt vor dem Haus



Weitere Anteil im im Nebengebäude per Sondernutzungsrecht (50%) perfekt als Fitness- oder Partyraum geeignet



Gute Lage in Zell i.W. mit sehr guter Infrastruktur - perfekt für Pendler aufgrund der Nähe zu Basel und Lörrach

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungsjahr 1846, welches stets instand gehalten wurde



Ideal aufgeteilte Gesamtwohnfläche von ca. 125 m² verteilt auf 5 Zimmer, 1 Wintergarten im 1. Obergeschoss



Neben großzügigen Allgemeinflächen ist ein zugeordneter Kellerraum vorhanden, Zudem ein hälftiger Anteil an dem Nebengebäude (Sondereigentum), sowie ein Gartenanteil



Dezentrale Ölzentralheizung (2020) beheizt per Luftschleusen und teilw. Elektroheizung als Unterstützung. Warmwasser per Elektroboiler



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

SOLL-MIETE ca. 15.960 € p.a. (5,7% Bruttorendite)



Kaufpreis: 279.000 €

Courtage: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m², Garage, Stellplatz und Anteil am Nebengebäude in Zell im Wiesental

Manche Wohnungen bieten mehr als nur vier Wände. Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss verbindet das komfortable Wohnen auf einer Ebene mit Möglichkeiten, die man bei einer Eigentumswohnung nur äußerst selten findet.

Auf rund 125 m² Wohnfläche erwartet Sie ein praktischer und familienfreundlicher Grundriss mit viel Platz für das tägliche Leben. Ob als neues Zuhause für eine Familie, für Paare mit erhöhtem Platzbedarf, für das Arbeiten im Homeoffice oder als langfristige Kapitalanlage: Diese Immobilie lässt sich vielseitig nutzen und spricht eine entsprechend breite Zielgruppe an.

Das gepflegte Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1846 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume und zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das gepflegte Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1846 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume und zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die fünf Zimmer verteilen sich vollständig auf einer Ebene. Dadurch eignet sich die Wohnung besonders gut für Familien, die Wert auf ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und eine klare Trennung der einzelnen Lebensbereiche legen.

Neben einem großzügigen Wohnbereich stehen mehrere weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Gerade in Zeiten von Homeoffice und verändertem Wohnverhalten bietet dieser Grundriss den notwendigen Freiraum, um Wohnen und Arbeiten angenehm miteinander zu verbinden.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Dusch-WC. Dies sorgt insbesondere bei mehreren Bewohnern für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die vorhandenen Fenster sind zweifach verglast und wurden teilweise vor rund zehn Jahren sowie teilweise erst vor etwa drei Jahren erneuert. Durch die zahlreichen Fensterflächen präsentiert sich die Wohnung angenehm hell und freundlich.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist der zur Nutzung zur Verfügung stehende Gartenanteil auf dem rund 1.100 m² großen Gesamtgrundstück.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Während sich das Leben in einer Eigentumswohnung häufig auf die Innenräume und einen kleinen Balkon beschränkt, erhalten Sie hier zusätzlichen Freiraum im Grünen. Ob zum Entspannen, Spielen, Grillen oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden – der Garten bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert.

Gerade für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Menschen, die sich bewusst mehr Platz im Freien wünschen, stellt dieser Bereich einen erheblichen Mehrwert dar.

Eine weitere Besonderheit ist der zur Wohnung gehörende hälftige Anteil am vorhandenen Nebengebäude. Dieser zusätzliche Bereich eröffnet Möglichkeiten, die klassische Eigentumswohnungen kaum bieten können. Denkbar wäre beispielsweise die Einrichtung eines privaten Homegyms, eines Hobbyraums, einer Werkstatt, eines Partyraums oder einer individuellen Freizeitfläche.

Die konkrete Nutzung und ein möglicher Ausbau sind selbstverständlich mit der Hausgemeinschaft sowie entsprechend der rechtlichen und baulichen Voraussetzungen abzustimmen. Das vorhandene Potenzial macht diesen Bereich dennoch zu einem echten Alleinstellungsmerkmal der Immobilie.

Unser Fazit:

Diese Immobilie ist mehr als eine klassische Eigentumswohnung. Sie verbindet rund 125 m² Wohnfläche und fünf flexibel nutzbare Zimmer mit einem eigenen Gartenbereich, zwei festen Parkmöglichkeiten und einem außergewöhnlichen Anteil am Nebengebäude.









Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Dezentrale Ölzentralheizung mit elektrischer Unterstützung
Warmwasseraufbereitung	Elektroboiler
Heizart	Lüftschleusen
TV/Internet	DLS Anschluss
Generelles	
Baujahr	Ursprung ca. 1846 stetig Instandgesetzt
Anzahl Zimmer	5 Zimmer + 1 Zimmer im Nebengebäude
Hausgeld	XXX € davon XXX € Rücklagen
Wohnfläche gesamt	Ca. 125 m ²



WAS WIR IHNEN BIETEN



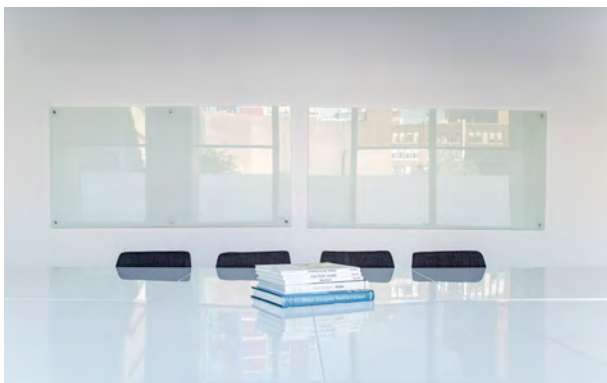
Vermietung und Verkauf von Immobilien

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.



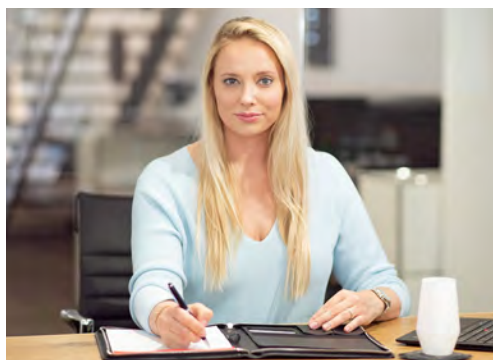
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER



STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



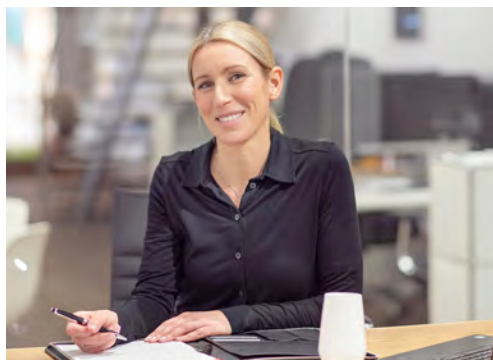
SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



DOMINIK KÖNIG
VERKAUF & VERMIETUNG



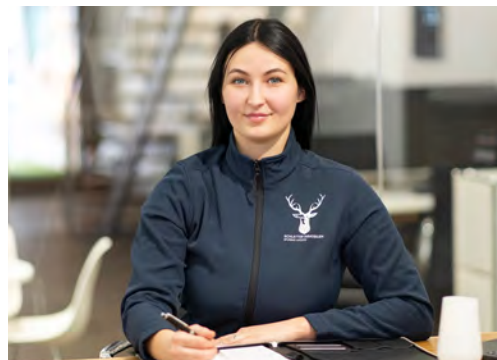
LEON KESSLER
VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER
VERKAUF & VERMIETUNG



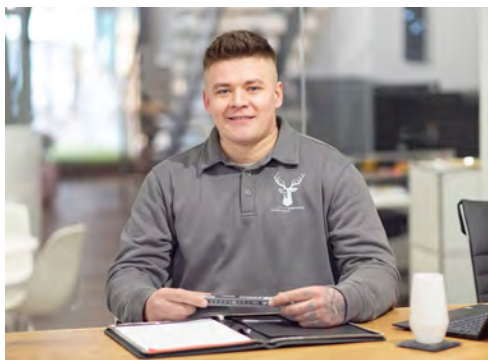
NICLAS FURGER
DUALER STUDENT CRES



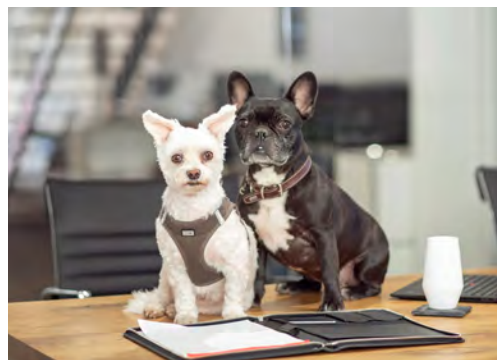
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



RUBI & BELLA
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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete 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 Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280

+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de

www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

