

Eigentumswohnung zu verkaufen



Attraktive 2,5-Zi.-Eigentumswohnung
mit Balkon in Wutöschingen
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 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- ✓ 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Wutöschingen
- ✓ Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon und schönem Blick ins Grüne
- ✓ Die bereits laufende Modernisierung schafft ideale Voraussetzungen für eine zeitnahe Eigennutzung oder Vermietung
- ✓ Gepflegte Wohnanlage mit regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen
- ✓ Ein zugeordneter Außenstellplatz gehört zu der Wohnung sowie weitere Parkmöglichkeiten stehen ebenfalls zur Verfügung
- ✓ Helle Räumlichkeiten mit großzügigen Fensterflächen schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre
- ✓ Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **2,5-Zimmer-Eigentumswohnung** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1973**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 53 m²** verteilt auf 2,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer sowie einem Balkon



Laufende Modernisierung mit neuen Bodenbelägen, frisch gestrichenen Wänden, neu lackierten Türen und Heizkörpern sowie neuer Einbauküche



Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus dem Jahr 2015; Badezimmer im baujahrstypischen Zustand



PKW-Außenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Trocken- und Waschraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum



Kaufpreis: 150.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktive 2,5-Zi.-Eigentumswohnung mit Balkon in Wutöschingen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Wutöschingen und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² überzeugt die Wohnung durch ihre praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume und die attraktive Lage nahe der Schweizer Grenze.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die funktionale Grundrissgestaltung auf. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick ins Grüne, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Besonders hervorzuheben ist die erst vor wenigen Wochen neu eingebaute Einbauküche, die sich in einem neuwertigen Zustand befindet und den zukünftigen Eigentümern sofort zur Verfügung steht. Der Küchenboden wurde bereits mit einem modernen Vinylbelag ausgestattet.

Aktuell wird die Wohnung umfassend modernisiert. Sämtliche Wände werden frisch gestrichen, Innentüren und Heizkörper neu lackiert. Anschließend werden in den Wohnräumen neue Bodenbeläge verlegt. Das Badezimmer befindet sich in einem funktionalen, baujahrstypischen Zustand und bietet Potenzial für eine spätere Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Kunststofffenster wurden vor rund elf Jahren erneuert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehören ein PKW-Außenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung und runden das Angebot sinnvoll ab.

Unser Fazit: Eine gepflegte Eigentumswohnung mit durchdachter Raumaufteilung, neuer Einbauküche und bereits laufenden Modernisierungsmaßnahmen. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Balkon, PKW-Außenstellplatz und den aktuellen Renovierungsarbeiten macht dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Gelegenheit. Mit ihrem Entwicklungspotenzial und der guten Lage bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Investition oder ein gemütliches neues Zuhause.



Wutöschingen – attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität

Die Gemeinde Wutöschingen liegt im Landkreis Waldshut und zählt zu den beliebten Wohnstandorten im südlichen Schwarzwald. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort insbesondere für Berufspendler und Grenzgänger attraktiv und sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Waldshut-Tiengen, Zürich und Basel. Der Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar und gewährleistet eine gute nationale sowie internationale Anbindung.

Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Spazier-, Wander- und Radwegen bietet einen hohen Freizeitwert und schafft ideale Voraussetzungen für Erholung und sportliche Aktivitäten. Familien, Paare und Berufspendler profitieren gleichermaßen von der gelungenen Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Wutöschingen verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und einer attraktiven Lage nahe der Schweizer Grenze und zählt damit zu den gefragten Wohnlagen der Region.



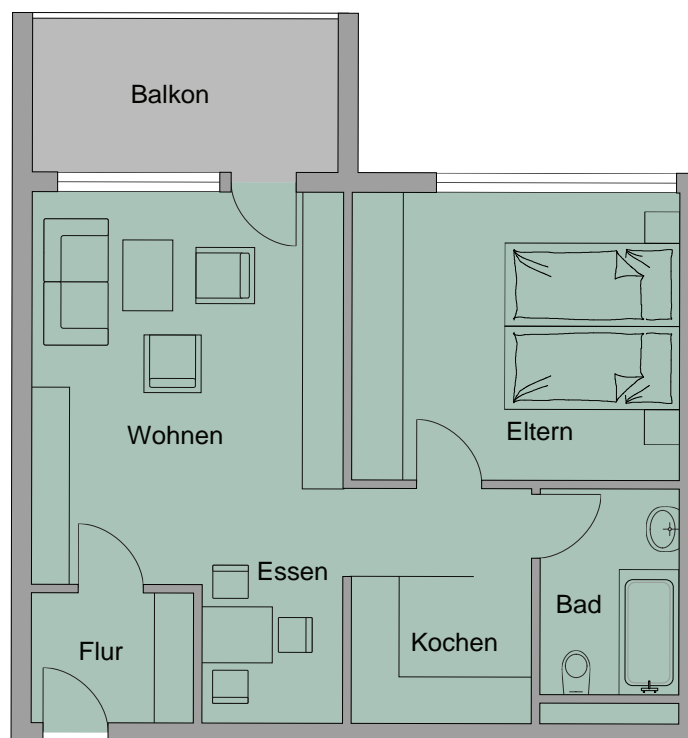






GRUNDRISS


EG
ca. 53 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	1973
Wohnfläche	53,44
Anzahl Einheiten / Zimmer	1/2,5
Geschosse / Etage	EG
Grundstücksfläche	5311


 Bauart und Bauweise	
Dachform / Eindeckung	Flachdach
Bauart	Massivbau
Dämmung	-
Keller	Ja
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

 Haustechnik	
Heizung	Erdgas
Lüftung / Klimatisierung	Fensterlüftung
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	1973
PV - Anlage	Nein
Thermische Solaranlage	Nein

 Energie & Elektro	
Energieeffizienzklasse	C
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	98 kWh/(m ² •a)
Baujahr Elektro	1973
Internet / Glasfaser	geplant 27
	-

 Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen	
Miteigentumsanteile	14/1000
Hausgeld mntl.	185
Rücklagenstand aktuell	ca. 114.000 EUR
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	550
Leerstand	Ja

 Sanierungszustand	
Letzte Sanierung	-
Dach	1973
Fenster	2015
Heizung	2013
Sanitär	1973
Fassade	1973

 Baurechtliches	
Bebauungsplan	n. r.
GRZ	n. r.
GFZ	n. r.
Denkmalschutz	n. r.
Gebietsart	n. r.

 Sonstiges	
Wege- / Überfahrtsrechte	n. r.
Alt-/ Baulasten	n. r.
Frei ab	sofort
Dienstbarkeiten	n. r.
	-
	-

- : 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.



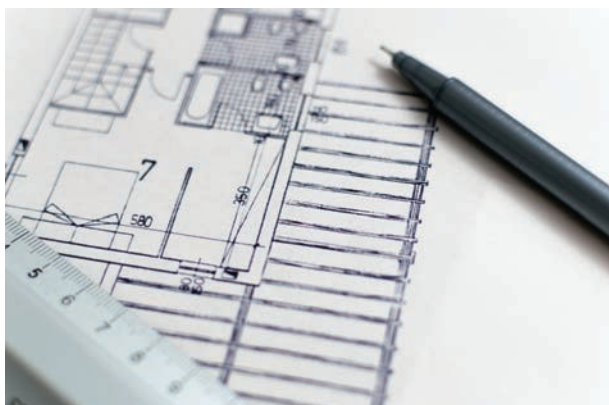
Facility Management Beratung

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.



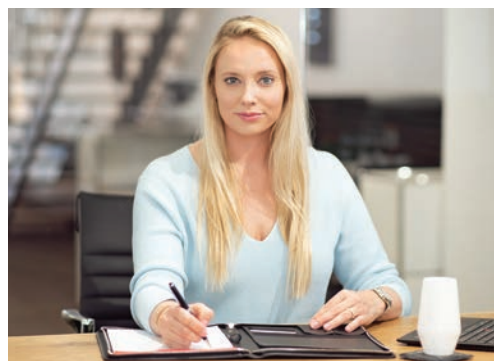
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



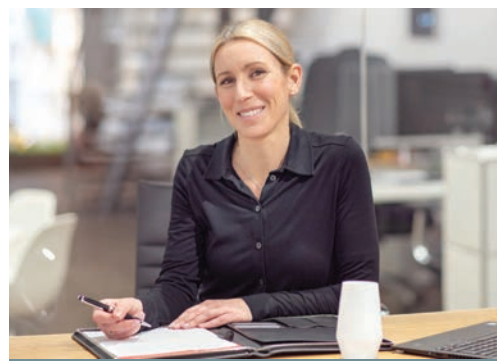
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



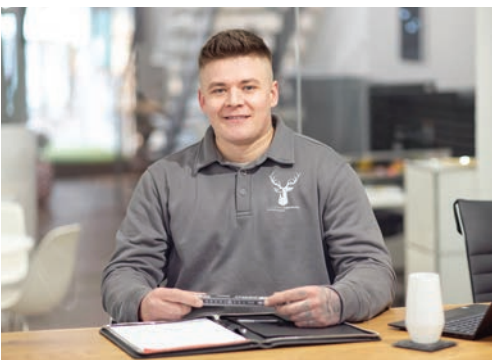
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



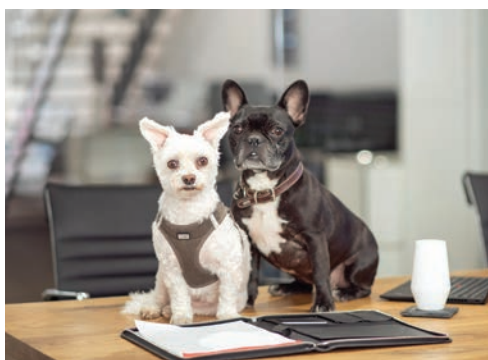
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



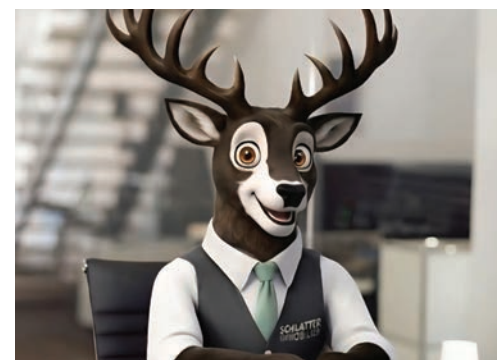
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

