

Eigentumswohnung zu verkaufen



Sanierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in Riedern am Wald 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
Grundriss & Immobiliendatenblatt	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



3,5-Zimmer-Eigentumswohnung
im Dachgeschoss eines 6-Familienhau-
ses in ruhiger Lage von Riedern am Wald



Wohnbereich mit direktem Zugang zum
Balkon und schönem Blick ins Grüne



Wohnung aktuell frei werdend;
Bezugsbereit zum 1.10.2026



Gepflegte Wohnanlage am Ortsrand on
Riedern Am Wald in ruhiger Lage



Eine separate PKW-Garage gehört zu der
Wohnung und bietet eine komfortable
Parksituation



Helle Räumlichkeiten mit großzügigen
Fensterflächen schaffen eine freundliche
und einladende Wohnatmosphäre



Südschwarzwald als attraktive
Feriengegend bietet ebenso attraktive
Möglichkeiten zur Ferienvermietung



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **3,5-Zimmer Maisonettewohnung** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1980**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 90 m²** verteilt auf 3,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer sowie zwei Balkone



Heizkonzept basierend auf einer **Pelletzentraheizung mit Fußbodenheizung** in den Räumen aus **2015**



Holzfenster mit Zweifachverglasung aus dem Baujahr; Badezimmer sowie Küche hochwertig saniert



PKW-Garage sorgt für eine angenehme Parksituation direkt am Objekt, eigener **separater Abstellraum** sorgt für ausreichend Stellmöglichkeiten



Kaufpreis: 185.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Sanierte 3,5-Zi.-Eigentumswohnung mit Balkon in Riedern am Wald zu verkaufen

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Ortsteil Riedern am Wald der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, einen gepflegten Gesamtzustand sowie die ruhige Wohnlage inmitten der reizvollen Landschaft des Südschwarzwalds.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1980 errichtet und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m², verteilt auf insgesamt 3,5 Zimmer. Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein helles und angenehmes Wohngefühl. Die modern eingebaute Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet eine zeitgemäße Ausstattung für den täglichen Gebrauch. Ein weiterer besonderer Vorteil ist das bereits sanierte Badezimmer, das sich modern und funktional präsentiert und den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung unterstreicht.

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletzentralheizung aus dem Jahr 2015. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt komfortabel über eine Fußbodenheizung und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehören eine eigene Garage sowie ein separater Abstellraum, die zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum bieten.

Ein besonderes Highlight stellt die Möglichkeit dar, auch die unmittelbar angrenzende Maisonettewohnung im selben Gebäude zu erwerben. Dadurch eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, zwei benachbarte Wohneinheiten gemeinsam zu nutzen oder als attraktive Kapitalanlage miteinander zu kombinieren.

Die ruhige Lage im Ortsteil Riedern am Wald bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Natur sowie einer guten Anbindung an die umliegenden Gemeinden.

Unser Fazit: Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, das modernisierte Badezimmer sowie die hochwertige Einbauküche. In Kombination mit der modernen Pelletheizung, der Garage und dem separaten Abstellraum entsteht eine attraktive Immobilie mit hohem Wohnwert. Die zusätzliche Erwerbsmöglichkeit der benachbarten Wohnung macht dieses Angebot besonders interessant und eröffnet vielseitige Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Riedern am Wald – kleiner Schwarzwaldort mit historischem Charme

Riedern am Wald 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 weitläufigen Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln bietet eine hohe Lebensqualität und schafft ideale Voraussetzungen für alle, die Erholung und Natur schätzen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen der Gemeinde sowie in den umliegenden Städten, insbesondere Waldshut-Tiengen und Bonndorf im Schwarzwald. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort zudem für Berufspendler attraktiv.

Die abwechslungsreiche Schwarzwaldlandschaft bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, ausgedehnte Wälder sowie vielfältige Ausflugsziele in der Region laden zu Aktivitäten in der Natur ein und sorgen das ganze Jahr über für einen hohen Freizeitwert.

Riedern am Wald verbindet ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Leben im Südschwarzwald.







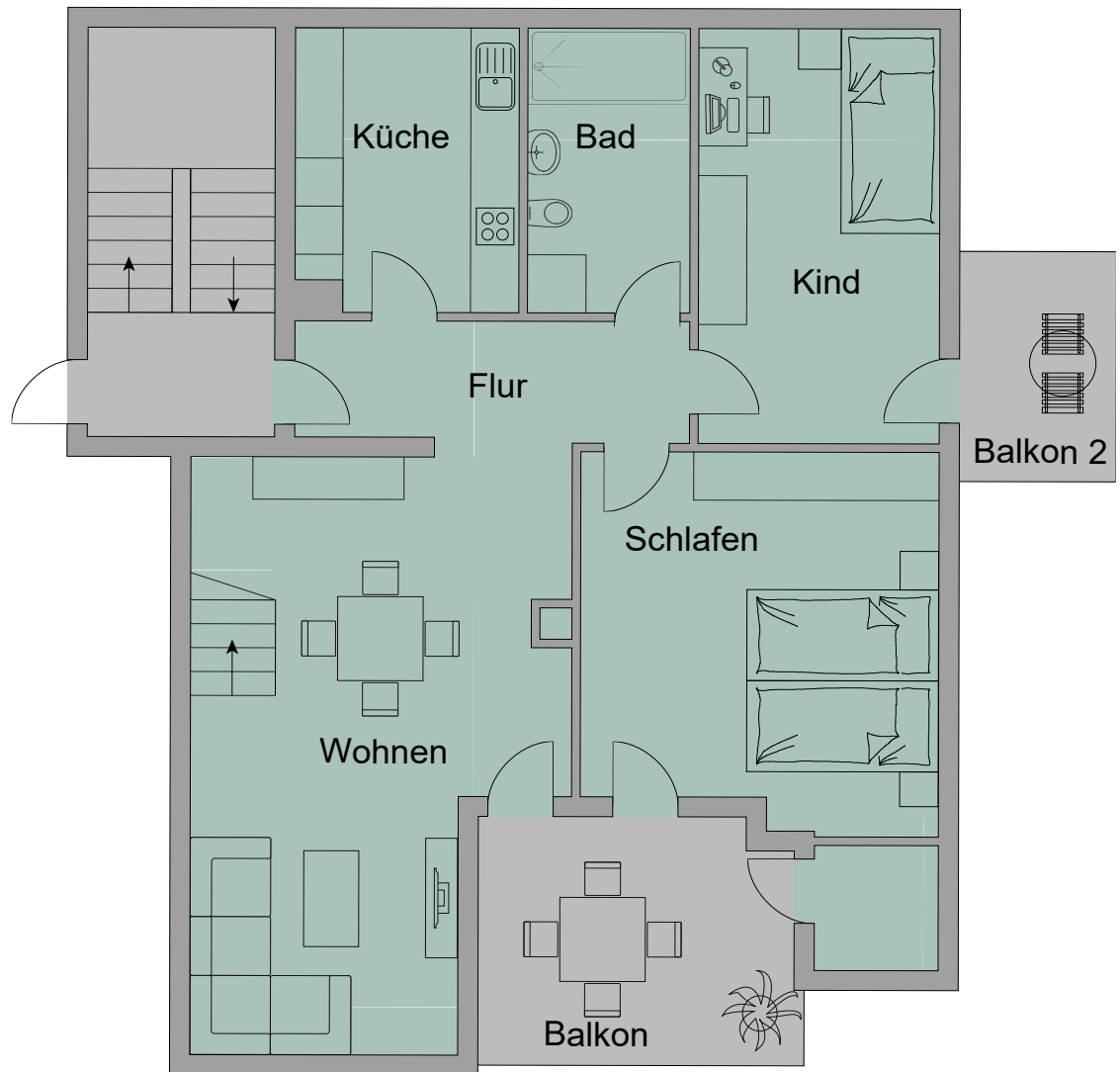




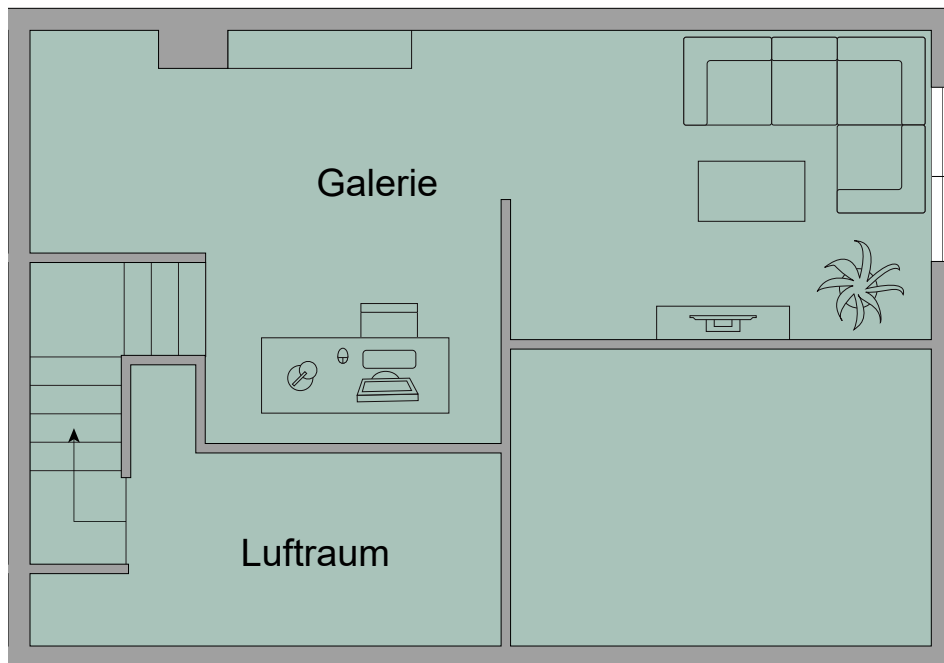




DG
ca.90 m²



Galerie



* 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
Baujahre	1980
Wohnfläche	90 m²
Anzahl Einheiten	6
Geschosse / Etage	Dachgeschoss
Grundstücksfläche	2.906 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Pellets
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	C
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	94,5 kWh/m²*a
Baujahr Elektro	-
Internet	Breitband
-	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	61/1.000
Hausgeld mntl.	374 €
Rücklagenstand aktuell	66.813 €
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	frei werdend



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	n. R.
Dach	analog Baujahr
Fenster	Holzfenster
Heizung	2015
Sanitär	Saniert
Fassade	-



Baurechtliches

Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet
-	-



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt- / Baulasten	-
Frei ab	1.10.2026
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.

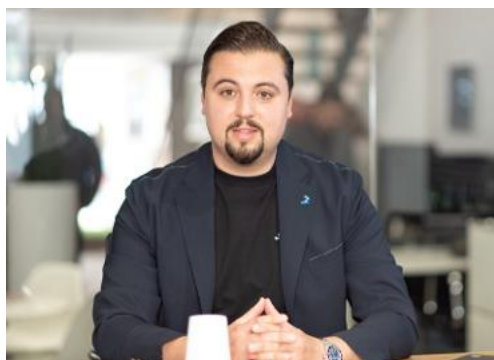


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



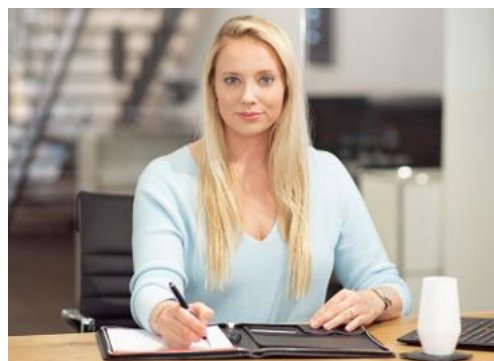
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



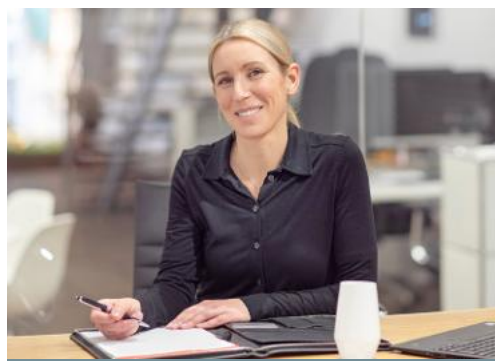
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



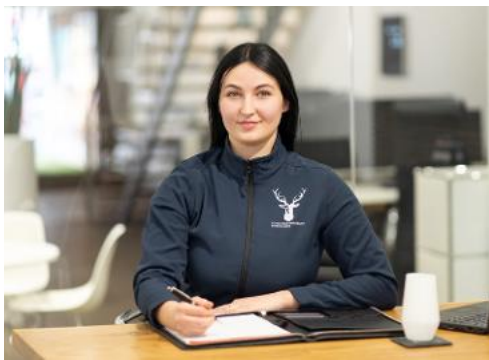
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



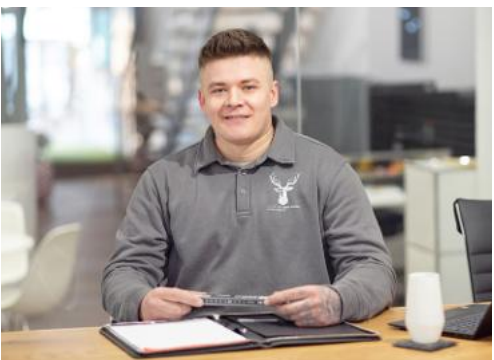
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



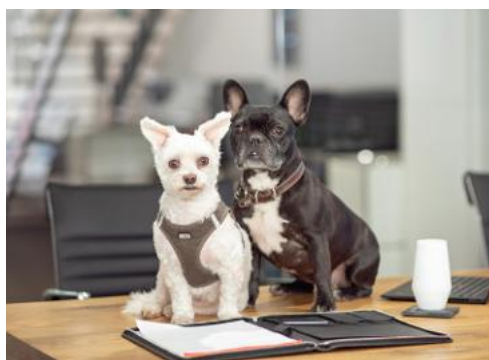
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



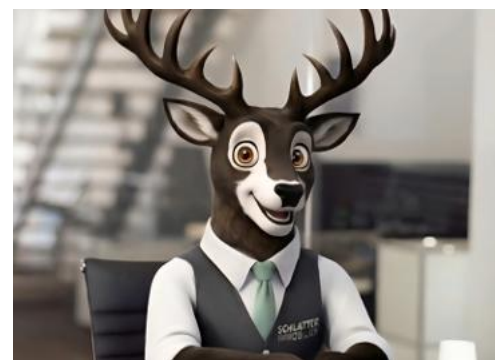
WOLCIECH KACZMARCZYK

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 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

