

Eigentumswohnung zu verkaufen



Attraktive 2-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-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Wutöschingen



Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon mit Markise und schönem Blick ins Grüne



Die bereits laufende Modernisierung schafft ideale Voraussetzungen für eine zeitnahe Eigennutzung oder Vermietung



Gepflegte Wohnanlage mit regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen



Sehr gute Parksituation durch einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz direkt am Objekt



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-Zimmer-Eigentumswohnung** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1973**; Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss** und damit in der obersten Wohnetage; Objekt ist nicht barrierefrei zugänglich



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



Vollständig möbliert inklusive Einbauküche; derzeit als Ferienwohnung vom Eigentümer genutzt und **sofort bezugsfrei**



Zweifach verglaste Holzfenster aus ca. **2001**; Badezimmer vor ca. 10 Jahren modernisiert, **bodentiefe Dusche** vor ca. 5 Jahren erneuert



Ein zugeordneter **Tiefgaragenstellplatz**, ein eigenes **Kellerabteil** sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum



Kaufpreis: 149.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

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

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und damit in der obersten Wohnetage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Wutöschingen. Mit ca. 53 m² Wohnfläche eignet sie sich für Eigennutzer und Kapitalanleger. Helle Räume, eine praktische Aufteilung und der überdachte Balkon bieten angenehmes Wohnen nahe der Schweizer Grenze.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den überdachten Balkon mit Markise und schönem Blick ins Grüne, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein innenliegendes Badezimmer. Das Badezimmer wurde vor ca. 10 Jahren modernisiert. Die bodentiefe Dusche wurde vor ca. 5 Jahren erneuert und mit einer modernen Glastrennwand ausgestattet.

Aktuell wird die Wohnung vom Eigentümer als Ferienwohnung genutzt und vollständig möbliert verkauft. Die Möblierung sowie die Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten. Ein bestehendes Mietverhältnis liegt nicht vor, sodass die Wohnung sofort bezugsfrei übergeben werden kann. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die zweifach verglasten Holzfenster stammen aus ca. 2001 und verfügen über Rollläden zur Verdunkelung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013 mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden und die Wohnung ist daher nicht barrierefrei zugänglich.

Unser Fazit: Eine gepflegte Eigentumswohnung mit durchdachter Raumaufteilung, überdachtem Balkon und schönem Blick ins Grüne. Die Kombination aus vollständiger Möblierung, Tiefgaragenstellplatz, sofortiger Verfügbarkeit und der Nähe zur Schweizer Grenze machen das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.



LAGE

BESCHREIBUNG

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.



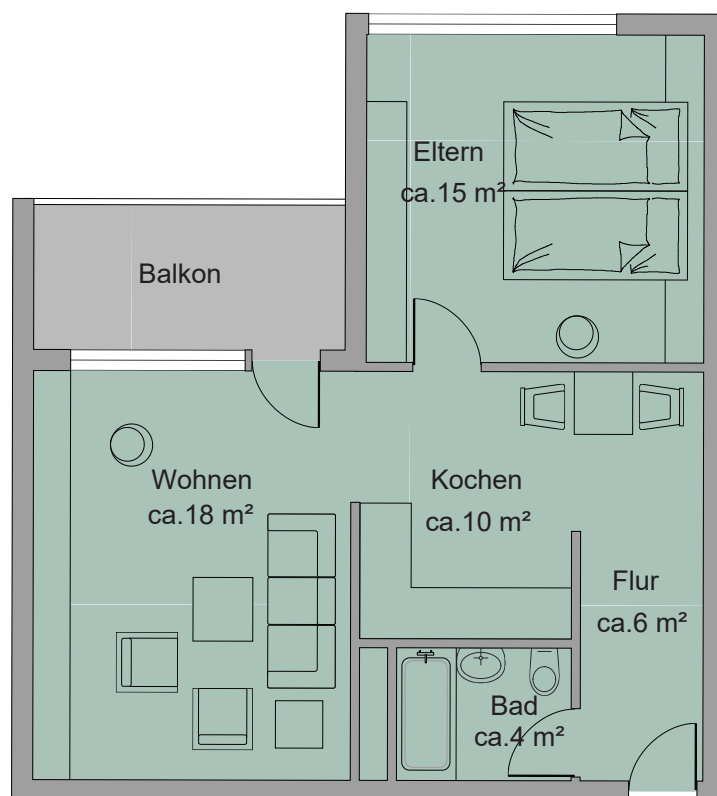






GRUNDRISS

4.OG
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	ca. 53,4 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	24/2
Geschosse / Etage	4. OG
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/(m²•a)
Baujahr Elektro	1973
Internet / Glasfaser	geplant 27
	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	17/1000
Hausgeld mntl.	188 EUR
Rücklagenstand aktuell	ca. 114.000 EUR
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	550
Leerstand	Eigennutzung



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	-
Dach	1973
Fenster	2001
Heizung	2013
Sanitär	ca. 2016
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.



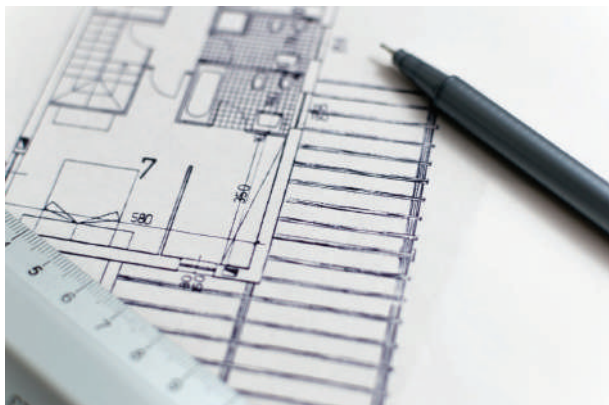
Facility Management Beratung

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.



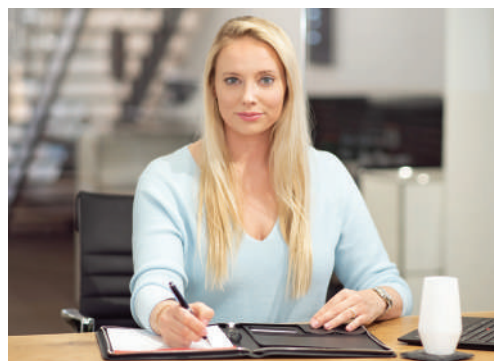
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



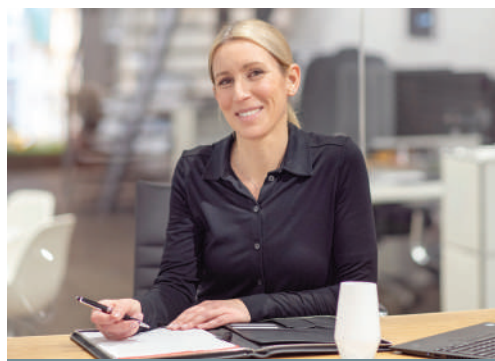
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



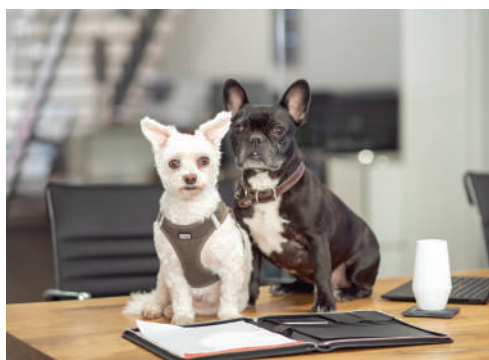
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



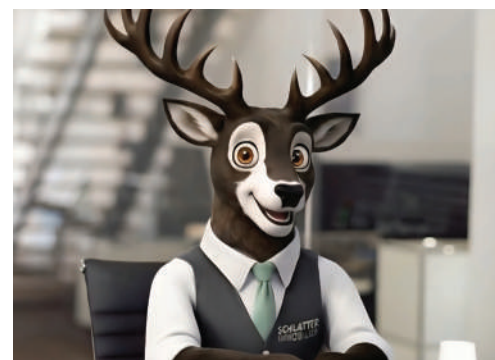
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

