

Penthousewohnung zu verkaufen



Exklusive Penthousewohnung
mit großzügiger Dachterrasse
in Staufen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGBs	18 – 19



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Exklusives Wohnen über den Dächern von Stufen mit großzügiger Dachterrasse und Blick ins Grüne



Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und offenem Raumkonzept



Stilvolle Einbauküche mit großzügiger Kochinsel als Mittelpunkt des modernen Wohnbereichs



Weitläufige Dachterrasse mit ca. 87 m² Grundfläche und herrlichem Rundumblick



Barrierearme Erschließung mit Aufzug bis ins Kellergeschoss sowie zwei Tiefgaragenstellplätzen



Neuwertiger Gesamtzustand, komfortabler Aufzug und sofortige Bezugsfreiheit



Attraktiver Wohnstandort im südlichen Breisgau mit guter Anbindung nach Freiburg und zum internationalen EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung aus dem **Jahr 2016** in einem modernen Mehrfamilienhaus in **Staufen im Breisgau**



Die **Wohnfläche** von **ca. 156 m²** verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 3 weitere Zimmer, 2 Badezimmer und einen Abstellraum



Hochwertige Ausstattung mit **Echtholzparkett**, **Fußbodenheizung**, **elektrischen Rollläden** und **dreifach verglasten Fenstern**



Modernes Heizkonzept mit Gas-Brennwertheizung und **Blockheizkraftwerk** sowie zentraler Warmwasserbereitung und **Fußbodenheizung**



Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigenes **Kellerabteil** vorhanden; komfortabler **Aufzug** von der Tiefgarage bis ins Penthouse



Kaufpreis: 835.000 €
2 Tiefgaragenstellplätze: je 30.000 €
Courtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusive Penthousewohnung mit großzügiger Dachterrasse in Staufen im Breisgau zu verkaufen

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Staufen im Breisgau und vereint moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung zu einem exklusiven Wohnkonzept. Im Attikageschoss eines im Jahr 2016 errichteten Mehrfamilienhauses gelegen, bietet die Immobilie auf ca. 156 m² Wohnfläche ein besonderes Wohnambiente mit lichtdurchfluteten Räumen und einer beeindruckenden Dachterrasse.

Bereits beim Betreten wird der gehobene Ausstattungsstandard spürbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und begeistert durch seine offene Gestaltung, bodentiefe Fensterfronten und einen fließenden Übergang zur Dachterrasse. Die stilvolle Einbauküche mit großzügiger Kochinsel, integrierten Elektrogeräten und modernen Oberflächen fügt sich harmonisch in das elegante Raumkonzept ein.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei weitere Räume, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Hochwertiges Echtholzparkett, großformatige Fliesen und eine angenehme Fußbodenheizung sorgen für ein stilvolles und behagliches Wohngefühl. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche sowie ein zusätzliches Duschbad mit WC unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Ein separater Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die weitläufige Dachterrasse mit ca. 87 m² Grundfläche, die den Wohnraum auf eindrucksvolle Weise ins Freie erweitert. Die moderne Glasbrüstung und der schöne Blick ins Grüne schaffen einen außergewöhnlichen Rückzugsort mit viel Freiraum und hoher Aufenthaltsqualität.

Auch technisch überzeugt die Immobilie durch einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk. Dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden und eine Videogegensprechanlage ergänzen die hochwertige Ausstattung. Ein Aufzug verbindet die Wohnetagen komfortabel mit dem Kellergeschoss und der Tiefgarage.

Zum Angebot gehören zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigenes Kellerabteil. Die moderne Bauweise, die gepflegte Wohnanlage und die komfortable Erschließung runden das Gesamtbild dieser besonderen Immobilie ab.

Unser Fazit: Diese exklusive Penthousewohnung verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Dachterrasse auf besondere Weise. Lichtdurchflutete Räume, stilvolle Ausstattung und moderner Wohnkomfort schaffen ein gehobenes Wohnambiente. In Verbindung mit der attraktiven Lage in Staufen bietet sich hier eine besondere Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer.



BESCHREIBUNG

Staufen im Breisgau – historischer Charme und hohe Lebensqualität am Fuße des Schwarzwalds

Die angebotene Penthousewohnung befindet sich in der Straße Am Schießrain in Staufen im Breisgau, einer der reizvollsten Kleinstädte Südbadens. Die attraktive Wohnlage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der Nähe zur historischen Altstadt und den vielfältigen Angeboten des täglichen Lebens.

Staufen begeistert durch seine malerischen Gassen, historischen Fachwerkhäuser und die besondere Atmosphäre rund um den Marktplatz. Zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Geschäfte prägen das Stadtbild. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sorgen für eine gute Infrastruktur.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung am Fuße des Schwarzwalds bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Weinberge, Wander- und Radwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig verbindet Staufen seinen historischen Charme mit einem abwechslungsreichen kulturellen Angebot.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Freiburg im Breisgau sowie die umliegenden Städte und Gemeinden sind gut erreichbar. Die Nähe zu Frankreich und zur Schweiz erweitert die beruflichen und privaten Möglichkeiten zusätzlich.

Unser Fazit: Staufen vereint hohe Lebensqualität, historisches Flair und eine reizvolle Naturlandschaft mit guter regionaler Anbindung – ein attraktiver Wohnstandort für anspruchsvolle Eigennutzer.















IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Penthouse
Baujahr	2016
Wohnfläche	ca. 156 m²
Anzahl Einheiten	5 Wohneinheiten
Geschosse / Etage	Attikageschoss
Grundstücksfläche	ca. 2993 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Flachdach
Bauart	Massivbauweise
Dämmung	Wärmedämmung
Keller	Voll unterkellert
Barrierefreiheit	Ja
Aufzug	Ja



Haustechnik

Heizung	Zentralheizung
Klimatisierung/Lüftung	Fenster
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	2016
PV - Anlage	Nein
Thermische Solaranlage	Nein



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	B
Endenergiebedarf	58,1 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2016
Internet	-
-	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	669 / 10.000 MEA
Hausgeld mntl.	ca. 711,65 €
Rücklagenstand aktuell	ca. 52.000 €
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	Ja



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	-
Dach	2016
Fenster	2016
Heizung	2016
Sanitär	2016
Fassade	2016



Baurechtliches

Bebauungsplan	Villa Dornröschen
GRZ	-
GFZ	-
Denkmalschutz	Nein
Gebietsart	-
-	-

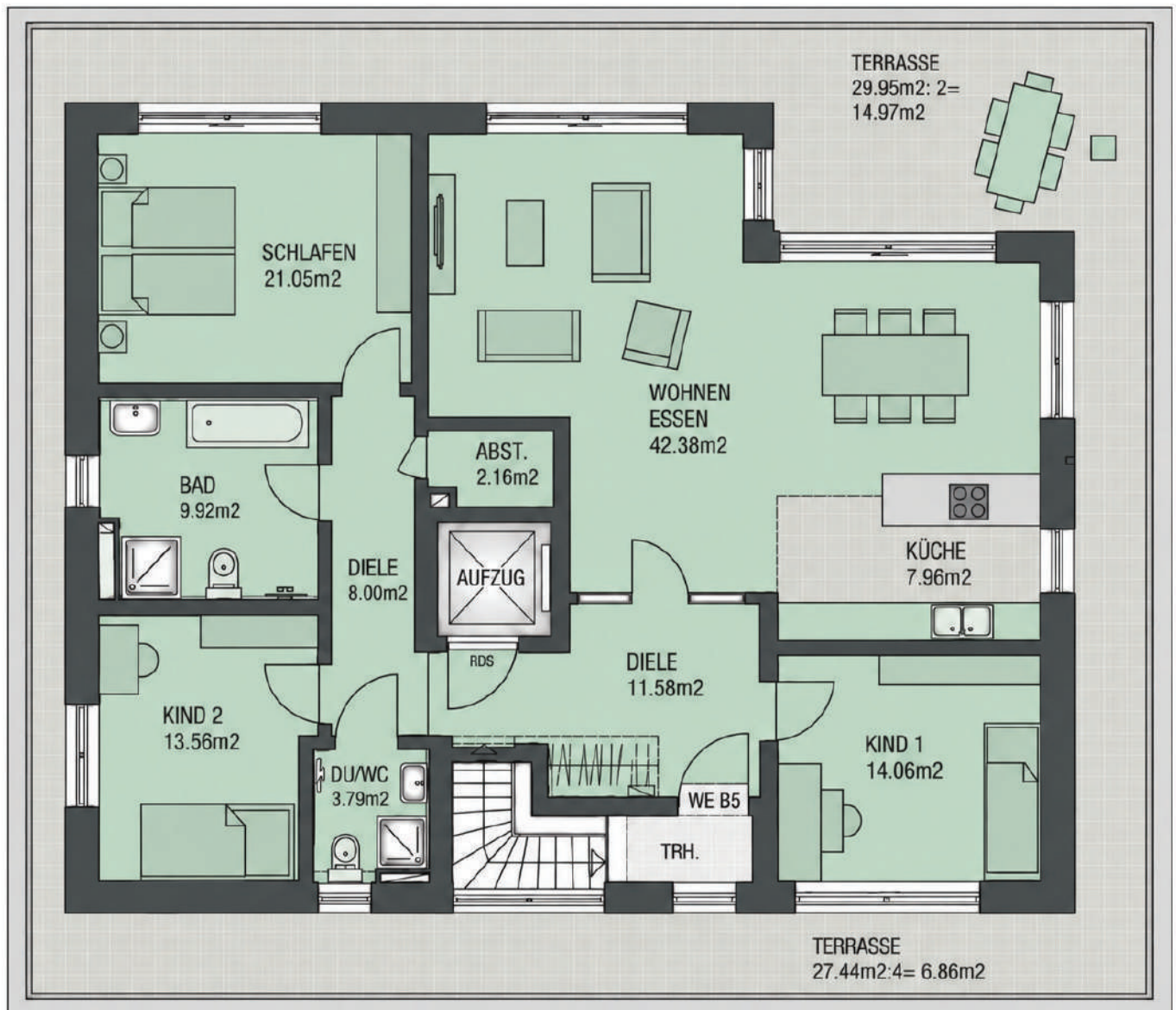


Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	Ja
Alt- / Baulasten	keine
Frei ab	Sofort
Dienstbarkeiten	Ja
-	-
-	-

Penthouse

CA. 156 M²



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

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.



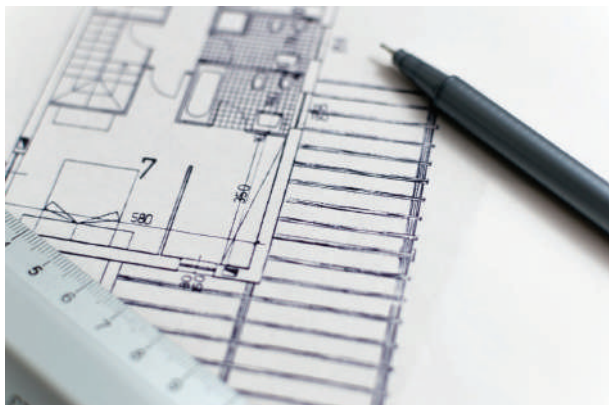
Facility Management Beratung

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.



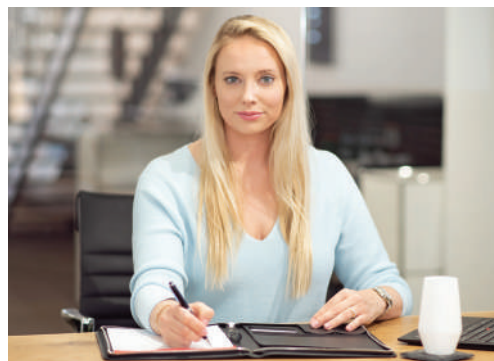
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



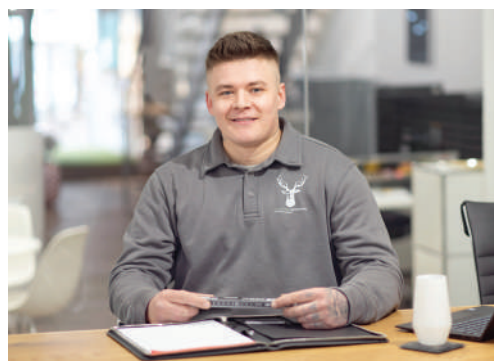
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



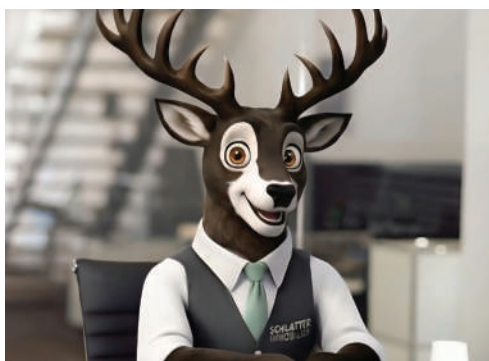
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



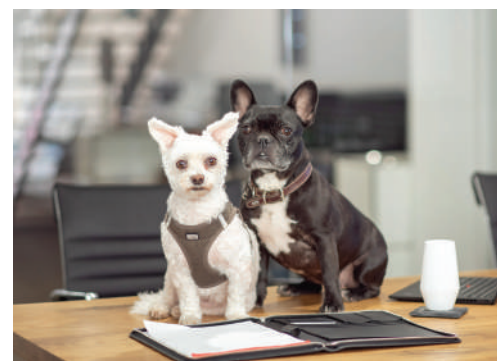
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



BELLA & RUBI

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 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

