

Eigentumswohnung zu verkaufen



Barrierefreie 3 Zimmer

Erdgeschosswohnung in neuwertigem Zustand in Wutöschingen

Degernau 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
Grundrisse & Datenblatt	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



TOP Moderne Eigentumswohnung mit hochwertigem Wohnambiente und einer ca. 35 m² großen Gartenfläche



Offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang



Top Gebäudetechnik und niedriger Energieverbrauch dank modernen Energiestandards



Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung sowie im gesamten Gebäude durch Aufzugsanlage von der Tiefgarage in alle Ebenen



Moderne Einbauküche, großzügige Terrasse sowie liebevoll angelegte Gartenfläche



Großzügiger Kellerraum sowie Abstellraum und Speisekammer in der Wohnung sorgen für ausreichend Abstellfläche



Ruhige Wohnlage in Degernau; ideal auch für Grenzgänger durch die Nähe zur Schweiz



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Das im Jahr **2024** massiv errichtete 6-Familienhaus entspricht dem energieeffizienten **KfW-55-Standard** und präsentiert sich in einem neuwertigen sowie **hochwertig ausgestatteten Gesamtzustand**



Auf **ca. 90 m² Wohnfläche**, verteilt auf insgesamt 3 Zimmer, bietet die Eigentumswohnung einen modernen und großzügigen Grundriss mit **komfortablen** sowie **vielseitig nutzbaren Wohnbereichen**



Die hochwertige Innenausstattung umfasst moderne Oberflächen, eine **exklusive Einbauküche** sowie eine vollständig barrierefreie Ausführung. Ergänzt wird der hohe Wohnkomfort durch die **großzügige Terrasse und die zugeordnete Gartenfläche**



Die moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit der **flächendeckenden Fußbodenheizung** sorgt für eine effiziente und **zukunftsorientierte Wärmeversorgung**



Zwei PKW-Tiefgaragenstellplätze sorgen für ein komfortables Stellplatzangebot, ein besonderes Highlights stellt der **Außenstellplatz in Wohnmobilgröße** dar



Kaufpreis: 479.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Barrierefreie 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten in Degernau zu verkaufen

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Wutöschingen-Degernau und überzeugt durch ihre neuwertige Ausführung, eine hochwertige Innenausstattung sowie einen modernen und großzügigen Grundriss. Mit ca. 90 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Personen, die komfortables und barrierefreies Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2024 massiv errichteten 6-Familienhauses und entspricht dem energetisch hochwertigen KfW-55-Standard. Sämtliche wesentlichen Bereiche sind vollständig barrierefrei zugänglich, wodurch sich ein besonders komfortables Wohnkonzept für unterschiedlichste Lebenssituationen ergibt. Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung durch moderne Oberflächen und die hochwertige Materialauswahl einen äußerst gepflegten und zeitgemäßen Eindruck. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer traumhaften Einbauküche, die sich harmonisch in das offene Wohnkonzept integriert. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich. Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz als Schlafzimmer, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein besonderes Highlight ist die ca. 20 m² große Terrasse, die den Wohnbereich während der wärmeren Monate attraktiv erweitert. Ergänzt wird diese durch ein Sondernutzungsrecht an einer ca. 35 m² großen Gartenfläche. Dadurch verbindet die Wohnung die Vorzüge einer modernen Eigentumswohnung mit einem eigenen, unmittelbar angrenzenden Außenbereich.

Auch energetisch befindet sich die Immobilie auf einem ausgezeichneten Stand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung. Dreifach verglaste Fenster sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ergänzen das Energiekonzept und sorgen gleichzeitig für einen hohen Wohnkomfort. Außergewöhnlich komfortabel gestaltet sich zudem die Parkplatzsituation. Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein großzügig dimensionierter Außenstellplatz zugeordnet. Dieser bietet aufgrund seiner Größe auch ausreichend Platz für ein Wohnmobil und stellt damit ein zusätzliches, nur selten vorhandenes Ausstattungsmerkmal dar.

Unser Fazit: Neuwertiges und hochwertiges Wohnen mit ausgezeichnetem energetischem Standard. Die Kombination aus ca. 90 m² Wohnfläche, moderner Ausstattung, vollständiger Barrierefreiheit, großzügiger Terrasse mit zusätzlicher Gartenfläche sowie einer außergewöhnlich guten Parkplatzsituation macht diese Eigentumswohnung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Ein modernes Zuhause für Käufer, die Wert auf Wohnkomfort, Energieeffizienz und eine ruhige Wohnlage legen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Degernau – ruhiges Wohnen im Wutachtal

Degernau ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Wutachtals. Der Ort überzeugt durch seinen ländlichen Charakter, eine ruhige Wohnatmosphäre und die Nähe zur Schweizer Grenze und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Die sehr gute Infrastruktur der Gemeinde Wutöschingen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote befinden sich in den umliegenden Ortsteilen. Auch Waldshut-Tiengen ist schnell erreichbar und bietet ein umfangreiches Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsangebot.

Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind die umliegenden Gemeinden sowie die Schweizer Grenze bequem erreichbar. Insbesondere für Grenzgänger bietet Degernau daher eine interessante Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und kurzen Wegen zu den Wirtschaftsstandorten der Hochrheinregion.

Die weitläufigen Wiesen, Wälder und Wanderwege rund um Degernau sorgen zudem für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Ort verbindet somit eine naturnahe Wohnlage mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und den Vorzügen der deutsch-schweizerischen Grenzregion.











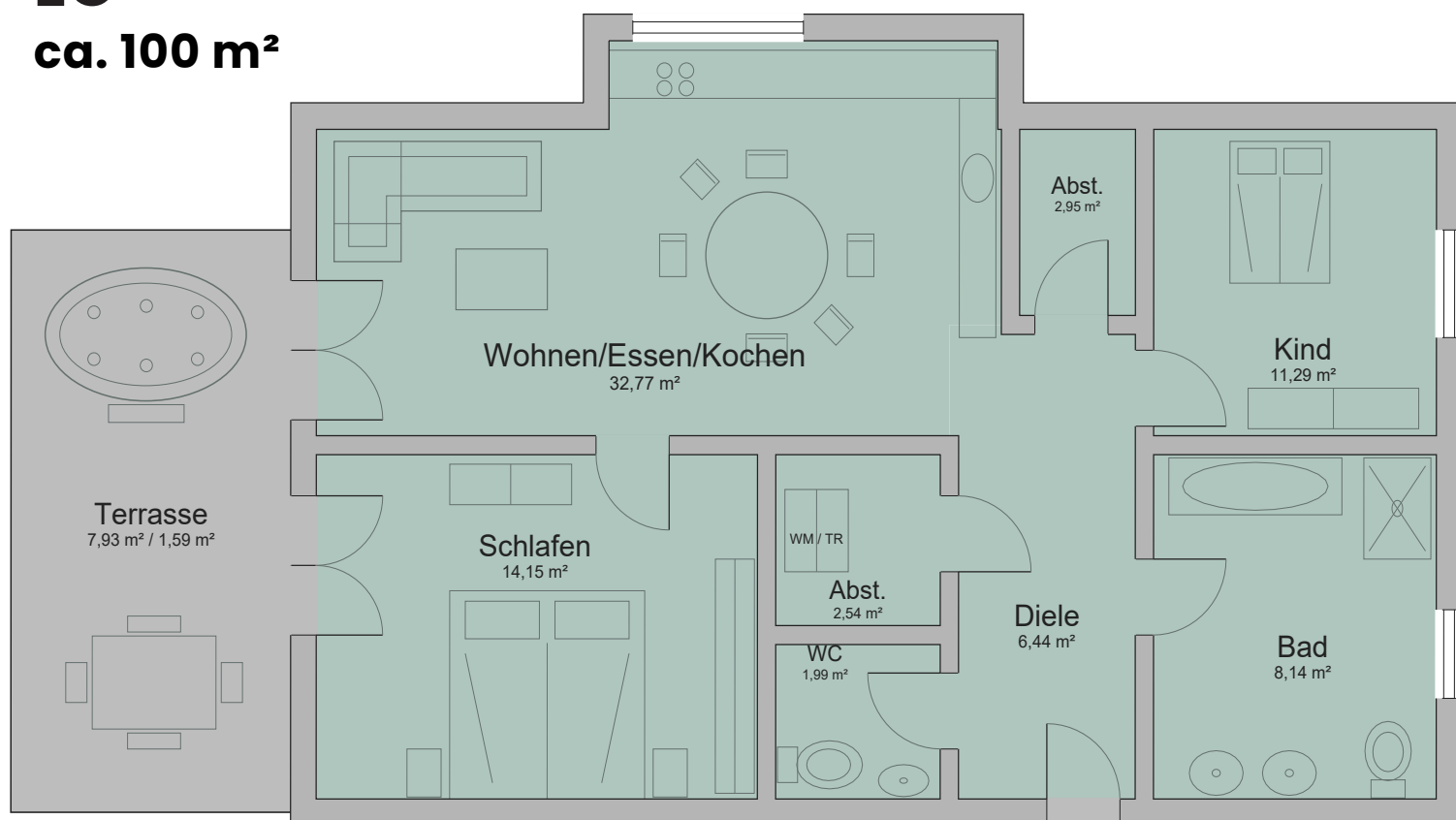




GRUNDRISS

EG

ca. 100 m²



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



NUR BEI UNS



**KARL - der digitale
Immobilien Assitent**

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

 Allgemeine Angaben	
Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	2024
Wohnfläche	90 m²
Anzahl Einheiten	6
Geschosse / Etage	Erdgeschoss
Gartenfläche	35 m²

 Bauart und Bauweise	
Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	vollständig
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	ja
Aufzug	vorhanden

 Haustechnik	
Heizung	Wärmepumpe
Lüftung / Klimatisierung	kontrollierte Lüftung
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	2024
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-

 Energie und Internet	
Energieeffizienzklasse	A+
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	15,6 kWh/m²*a
Baujahr Elektro	2024
Internet	Glasfaser
-	-

 Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen	
Miteigentumsanteile	84,08/1000
Hausgeld mntl.	wird nachgereicht
Rücklagenstand aktuell	wird nachgereicht
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	-
Leerstand	frei werdend

 Sanierungszustand	
Letzte Sanierung	-
Dach	2024
Fenster	Kunststoff 3-fach
Heizung	2024
Sanitär	2024
Fassade	2024

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

 Sonstiges	
Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	Nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
Tiefgarage	2x TG-Stellplatz
Außenstellplatz	1x SP für Wohnmobile

- : 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.

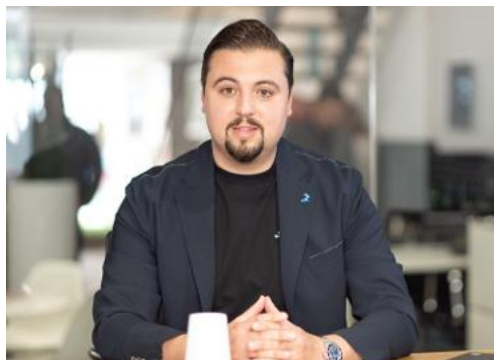


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



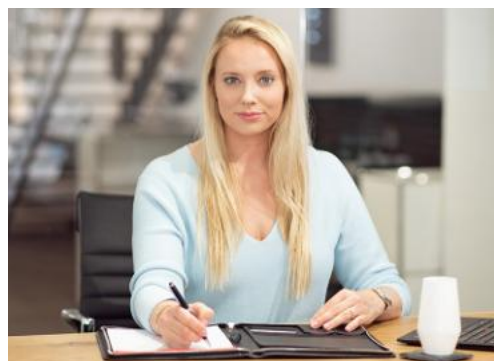
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



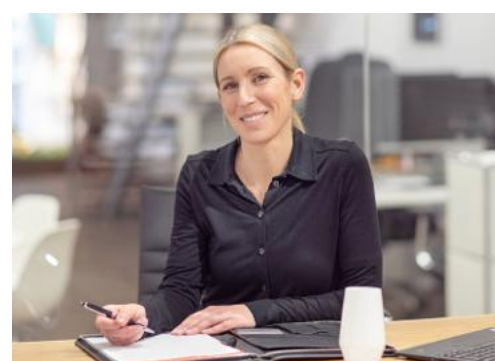
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



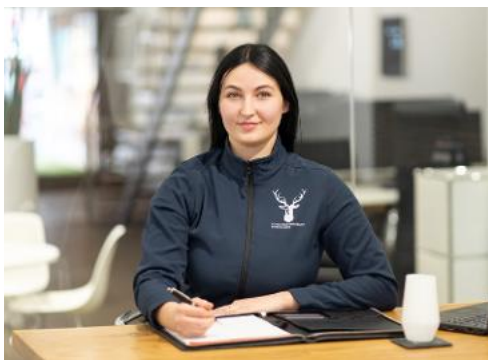
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



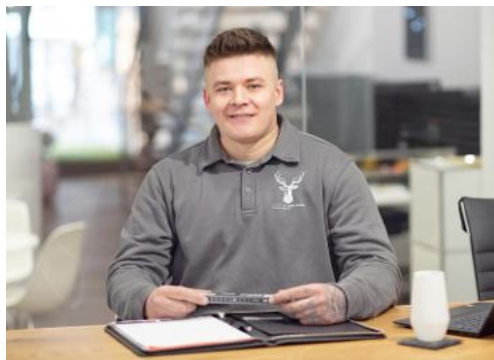
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



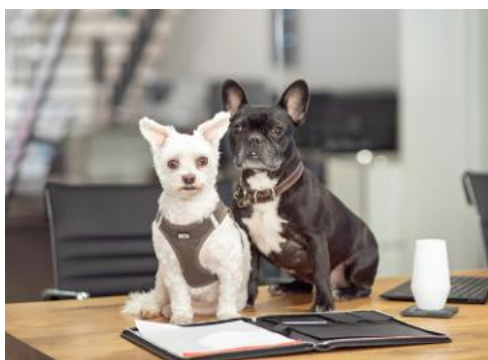
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



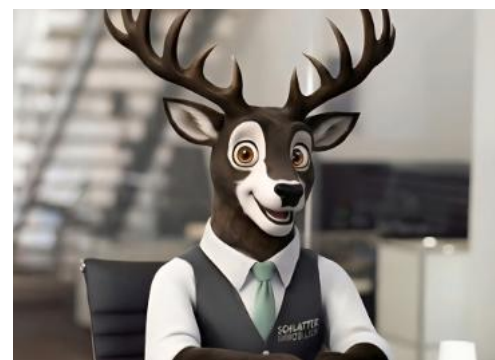
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

