Wohnung zu verkaufen



2-Zimmer-Attikawohnung mit 2Balkonen und schönem Ausblick in Bad Dürrheim zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7721 29 69 280



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



HIGHLIGHTS

- Gepflegter Gesamtzustand mit individuellem Modernisierungspotenzial
- Großzügiges und komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem Schlafzimmern und offen gestaltetem Wohn-, Ess- Bereich sowie einer Küche
- Außergewöhnlich große, Terrasse als wertvolle Erweiterung des Wohnraum
- Ruhiges Wohnumfeld bei gleichzeitig guter Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Salinensee
- Sowohl als Kapitalanlage als auch als eigen genutzte Immobilie sehr interessant
- Eigener PKW-Stellplatz per Sondernutz-ungsrecht sowie ein eigenes Kellerabteil
- Zentrale Lage in Bad Dürrheim mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **2-Zimmer-Wohnung im DG** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1974**



Ca. **70 m² Gesamtwohnfläche**, verteilt auf **1 Schlafzimmer**, 1 offen gestalteten **Wohn-, Essbereich**, 1 **Badezimmer**



Moderater Instandhaltungsstau eröffnet individuelles Modernisierungspotenzial



Ölzentralheizung ausgeführt mit Heizkörpern



PKW-Außenstellplatz per Sondernutzungsrecht inbegriffen



Kaufpreis Wohnung: **169.000 Euro**

Courtage: **3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.**

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Wohnen über den Dächern von Bad Dürrheim

2-Zimmer-Attikawohnung mit zwei Balkonen und schönem Ausblick

Diese charmante 2-Zimmer-Attikawohnung in der Willmannstraße 29 verbindet eine angenehm ruhige Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zum Zentrum von Bad Dürrheim.

Auf rund 70 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen gut nutzbaren Grundriss und ein Wohngefühl, das insbesondere durch die Lage im Dachgeschoss und die beiden großzügigen Balkone geprägt wird. Hier entstehen attraktive Rückzugsorte im Freien, von denen sich ein schöner Ausblick über die Umgebung genießen lässt.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Kombination aus Wohnen und Essen. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen privaten Rückzugsbereich. Die klare Raumaufteilung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ein besonderes Plus sind die zwei Balkone, die den Wohnraum nach außen erweitern und gerade in den wärmeren Monaten einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Küche, Badezimmer sowie einzelne Oberflächen entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bieten dem neuen Eigentümer daher die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

Für zusätzlichen Komfort sorgen das zur Wohnung gehörende Kellerabteil sowie ein eigener PKW-Stellplatz, der über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld.

Auch die Lage überzeugt: Der Stadtkern von Bad Dürrheim ist bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich ebenfalls in guter Erreichbarkeit. Gleichzeitig bietet das Wohnumfeld eine angenehme Ruhe.

Eine interessante Immobilie für alle, die zentrale Lage, großzügige Außenflächen und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung miteinander verbinden möchten.



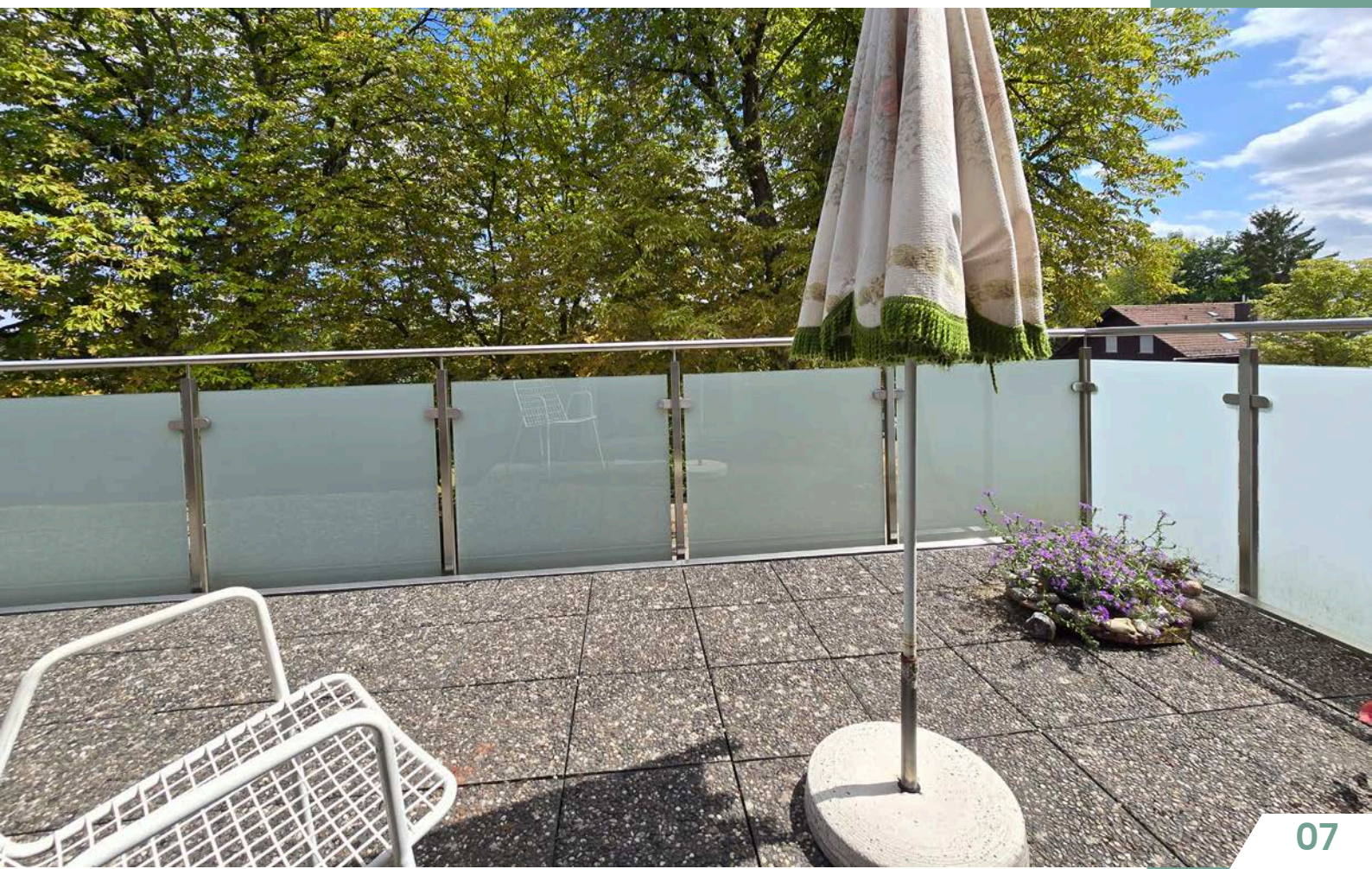
LAGE
BESCHREIBUNG

Bad Dürrheim – im malerischen Schwarzwald-Baar-Kreis!

Bad Dürrheim ist drittgrößte Stadt im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg. Sie liegt auf der Hochebene der Baar zwischen dem südlichen Schwarzwald und der Schwäbischen Alb unweit der Donauquelle und der Neckarquelle.

Die malerische Umgebung bieten eine Vielfalt an Aktiv-, Kultur- und Genussangeboten. Es gibt regelmäßige Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen. Auch sportlich hat die Stadt einiges zu bieten, von Golfplätzen bis hin zu Sportvereinen für verschiedene Interessen. Die Wohnqualität in Bad Dürrheim ist hoch, denn die Stadt bietet eine sichere und ruhige Umgebung. Ideal für Familien, Senioren und alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten.

Bad Dürrheim im Schwarzwald-Baar-Kreis ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine Kombination aus Natur, Erholung, guter Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot suchen. Die Stadt bietet Lebensqualität auf hohem Niveau und ist ein attraktiver Standort für alle Altersgruppen.







Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung





Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung





Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung







Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung





Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung

GRUNDRISS



* 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	Penthouse Wohnung
Baujahr	1974
Wohnfläche	ca. 70 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	1/2
Geschosse / Etage	2. OG
Grundstücksfläche	ca. 822 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Flachdach
Bauart	Massivbau
Dämmung	nein
Keller	Ja
Barrierefreiheit	Ja
Aufzug	Ja

Haustechnik

Heizung	Ölzentralheizung
Lüftung / Klimatisierung	Fensterlüftung
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	Baujahr
PV - Anlage	Nein
Thermische Solaranlage	Nein

Energie & Elektro

Energieeffizienzklasse	-
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet / Glasfaser	-
	-

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile WG/Garage	1.475 / 10.000
Hausgeld mntl.	350
Rücklagenstand aktuell	-
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen p.a.	8.580 €
Bezugsbereit	nach Abspr.

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	n. r.
Dach	n. r.
Fenster	n. r.
Heizung	n. r.
Sanitär	n. r.
Fassade	n. r.

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	nach Absprache
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 Instandhaltungsstaus 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.



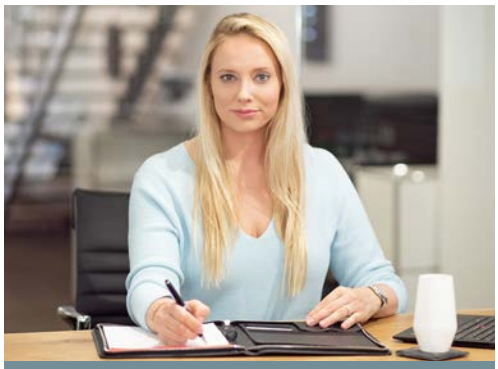
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



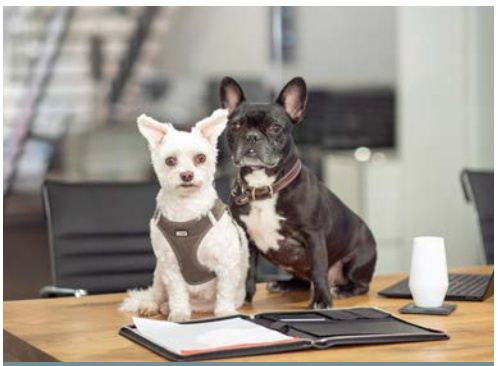
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



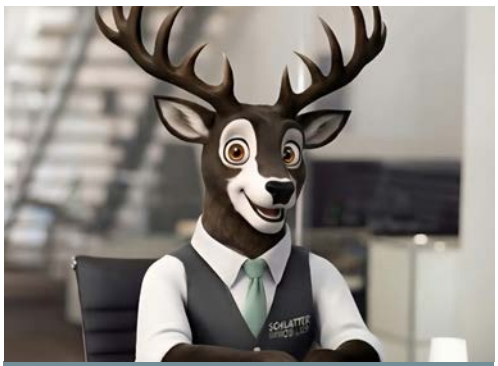
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
LEITUNG SICHERHEITSDIENST



KARL
DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

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 Exposéeinsicht. 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.

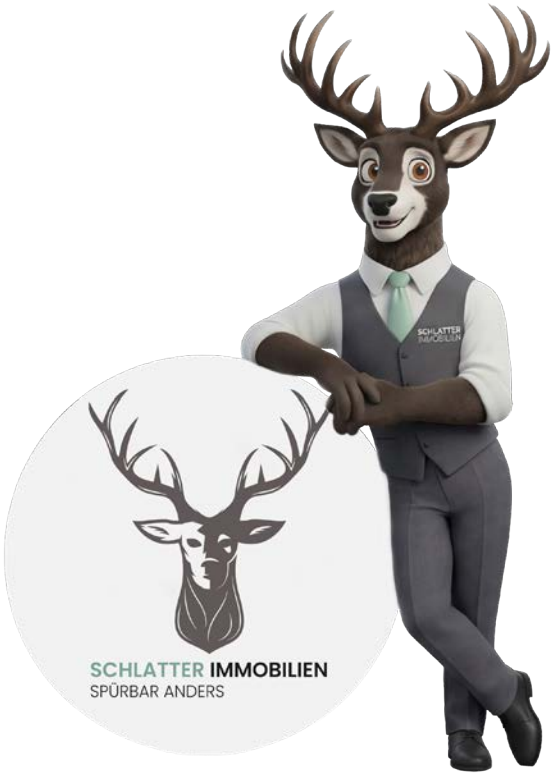
WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME

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