Eigentumswohnung zu verkaufen



Charmante 3,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von 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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18 - 19



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Hochwertige 3,5 Zimmer Wohnung in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft
- Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung
- Gute Bausubstanz; Sanierungen wurden laufend ausgeführt
- Landesweit bekannte und ausgezeichnete Schule sorgt für ein ausgezeichnetes Bildungsangebot
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant
- Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage von Wutöschingen mit guter Anbindung und Infrastruktureller Lage
- Attraktive Lage in Wutöschingen mit einer guten Infrastruktur sowie der direkten Nähe zur Schweizer Grenze

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **1970** mit großem und sehr gepflegten Grundstück in einem 24 Parteienhaus



Insgesamt ca. **85 m²** Wohnfläche, verteilt auf 3,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad sowie einen großzügigen Südbalkon



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentral-heizung** ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch zugeordneten Stellplatz vor dem Objekt und weitere Stellplätze in direkter Umgebung



Sehr **gepflegte Hausgemeinschaft** in ruhiger Lage von Wutöschingen; eine **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



Kaufpreis: 219.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Charmante 3,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Wutöschingen zu verkaufen

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Objekt in zentraler und ruhiger Wohnlage von Wutöschingen. Besonders hervorzuheben ist die sehr gepflegte AUßenanlage des Objektes, welche den ruhigen Charakter dieses Objektes unterstreicht.

Das Gesamtobjekt überzeugt durch eine ausgezeichnete Bausubstanz. Die Wohnung an sich wurde laufend renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Hier können sich sowohl Eigennutzer Ihren Traum einer modernen Wohnung verwirklichen, als auch Kapitalanleger eine nachhaltige Vermietung erzielen.

Direkt beim Betreten dieser hochparterren Wohnung empfängt einen der freundliche und helle Flur, von welchem jeder Raum erreichbar ist. Direkt auf der linken Seite befindet sich das großzügige Wohnzimmer dieser Einheit. Dieses Wohnzimmer wurde im offenen Stil mit dem Esszimmer und der Küche kombiniert und besticht mit einem modernen und offenen Wohncharakter. Ebenfalls ist von hier aus der gemütliche Südbalkon zu erreichen, von dem aus einige Sonnenstunden genossen werden können. Das direkt an das Wohn-/ Esszimmer anschließende Badezimmer mit Badewanne ist in einem gepflegten Zustand. Die platzsparende Duschwanne rundet das Platzangebot hier ab. Neben dem Bad befindet sich direkt das Schlafzimmer. Dieses ist ausreichend dimensioniert und lässt sich über Rollläden vollständig verdunkeln. Direkt angrenzend befindet sich das Zweite der beiden Schlafzimmer welches Ideal als Kinderzimmer geeignet ist, alternativ aber auch als Haushaltszimmer oder begehbarer Kleiderschrank genutzt werden kann. Abgerundet wird das Platzangebot zuguterletzt durch einen kleinen Abstellraum im Eingangsbereich.

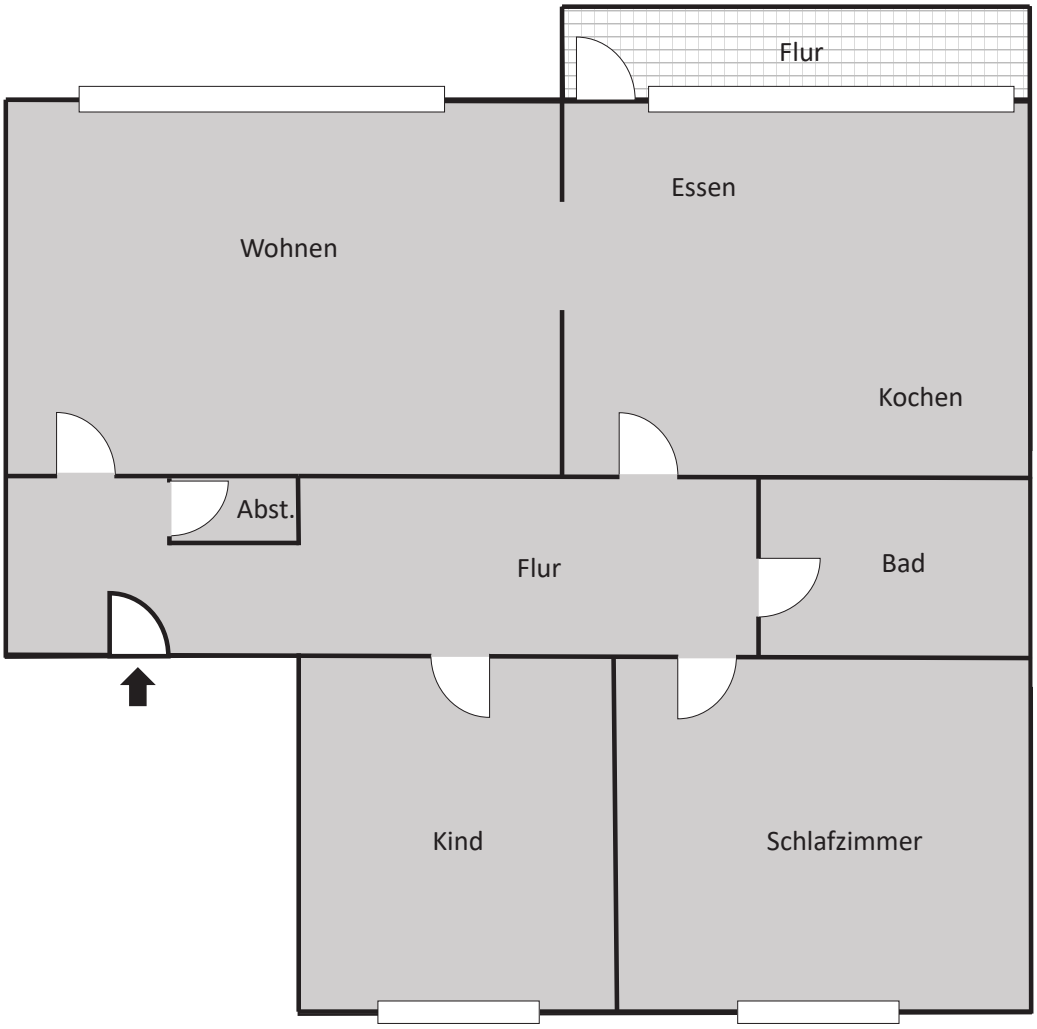
Gebäudetechnisch ist das Objekt auf einem guten Zustand. Das gesamte Gebäude ist gepflegt und die Außenanlage überzeugt ebenso durch ihre perfekte Instandhaltung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gasentralheizung mit Radiatoren in den Räumen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt hierbei Zentral.

Unser Fazit:

Eine seltene Gelegenheit eine moderne Wohnung in ruhiger Lage von Wutöschingen zu erwerben. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanage mit nachhaltiger Vermietung - hier ist vieles möglich. Besonders die Infrastruktur sowie die Bildungsmöglichkeiten sind in Wutöschingen bestens abgedeckt und lassen keine Wünsche offen.



GRUNDRISS



LAGE
BESCHREIBUNG

Wutöschingen – Gemeinde am Südöstlichen Rand des Schwarzwaldes

Die Gemeinde Wutöschingen gehört mit knapp 6.650 Einwohnern zum Landkreis Waldshut und befindet sich im Südöstlichen Schwarzwald auf ca. 400 Meter Höhe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Gehminuten direkt von der Wohnung aus zu erreichbar. Infrastrukturell ist die Gemeinde Wutöschingen Top ausgestatett. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar. In direkter Nähe zur Schweizer Grenze, ist die Gemeinde ideal für Grenzgänger. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Für Naturliebhaber ist Wutöschingen eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouten als auch für Fahrradtouren. Insbesondere entlang des Flusses Wutach bieten sich sportbegeisterte unterschiedliche Möglichkeiten Ihre Hobbys auszuüben.



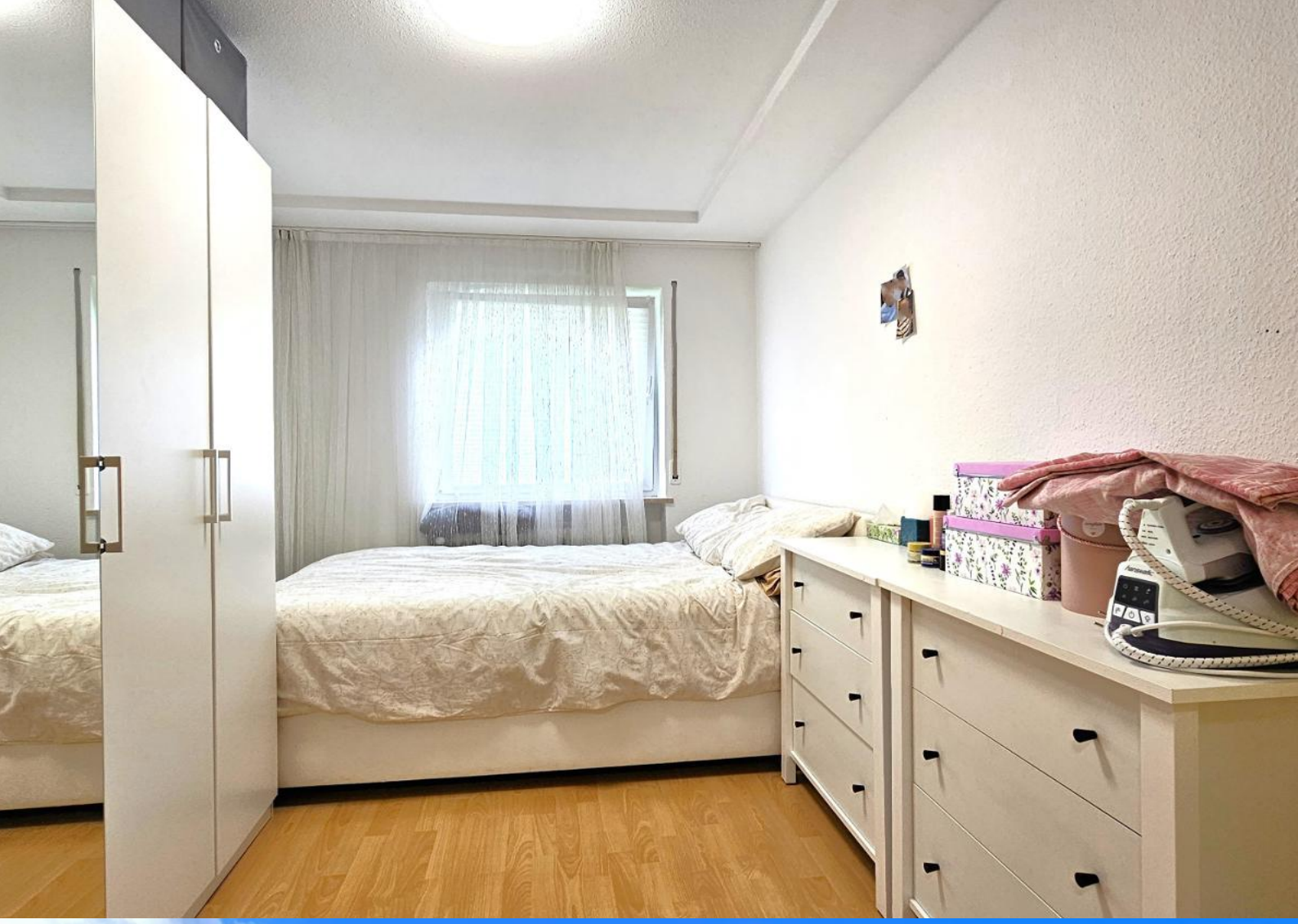





















2

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Kunststofffenster 2-fach verglast
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektrounterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend inkl. FI-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1970
Wohnfläche	Ca. 85 m²
Stellplätze	1 PKW Stellplatz
Miteigentumsanteile	23/1000
Instandhaltungsrücklagen	ca. 48 € p.M.

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.



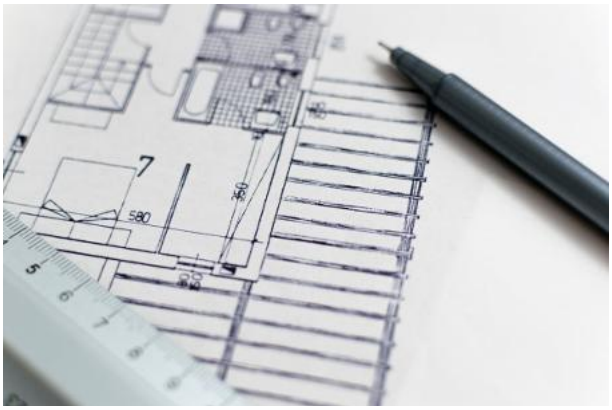
Facility Management Beratung

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 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

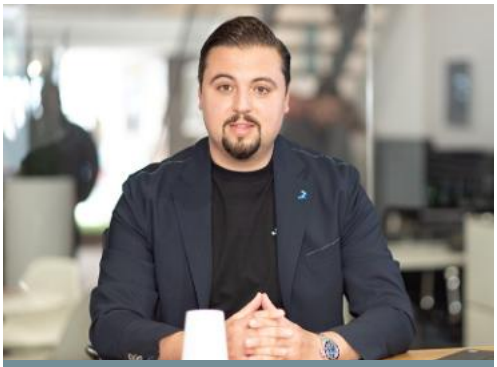
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- **oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen**. Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



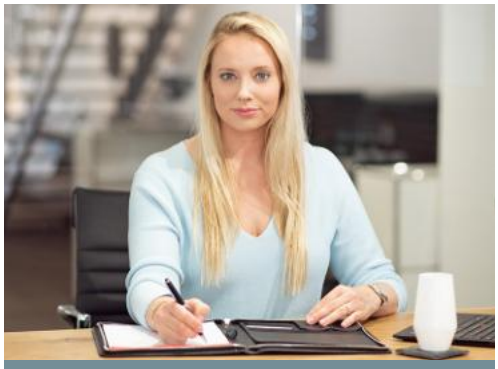
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



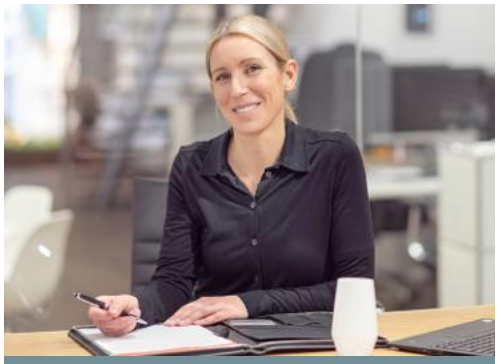
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



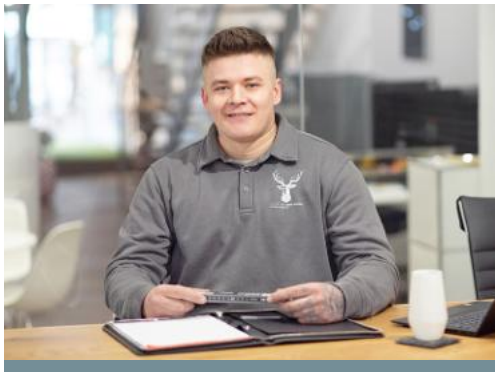
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



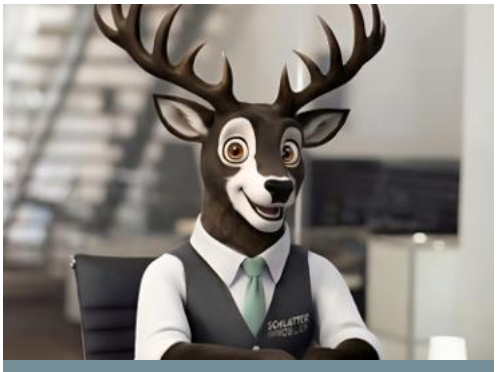
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



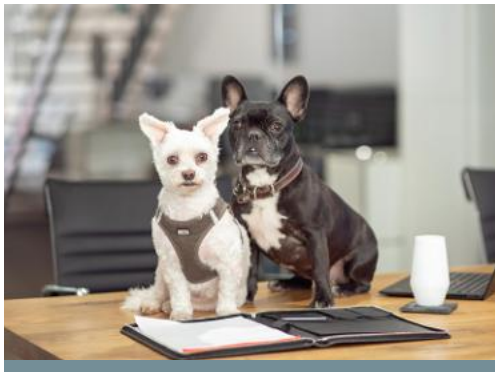
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



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, bei der Vermietung 3 Monatskaltmieten zzgl. 19% gesetzlicher MwSt. 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?

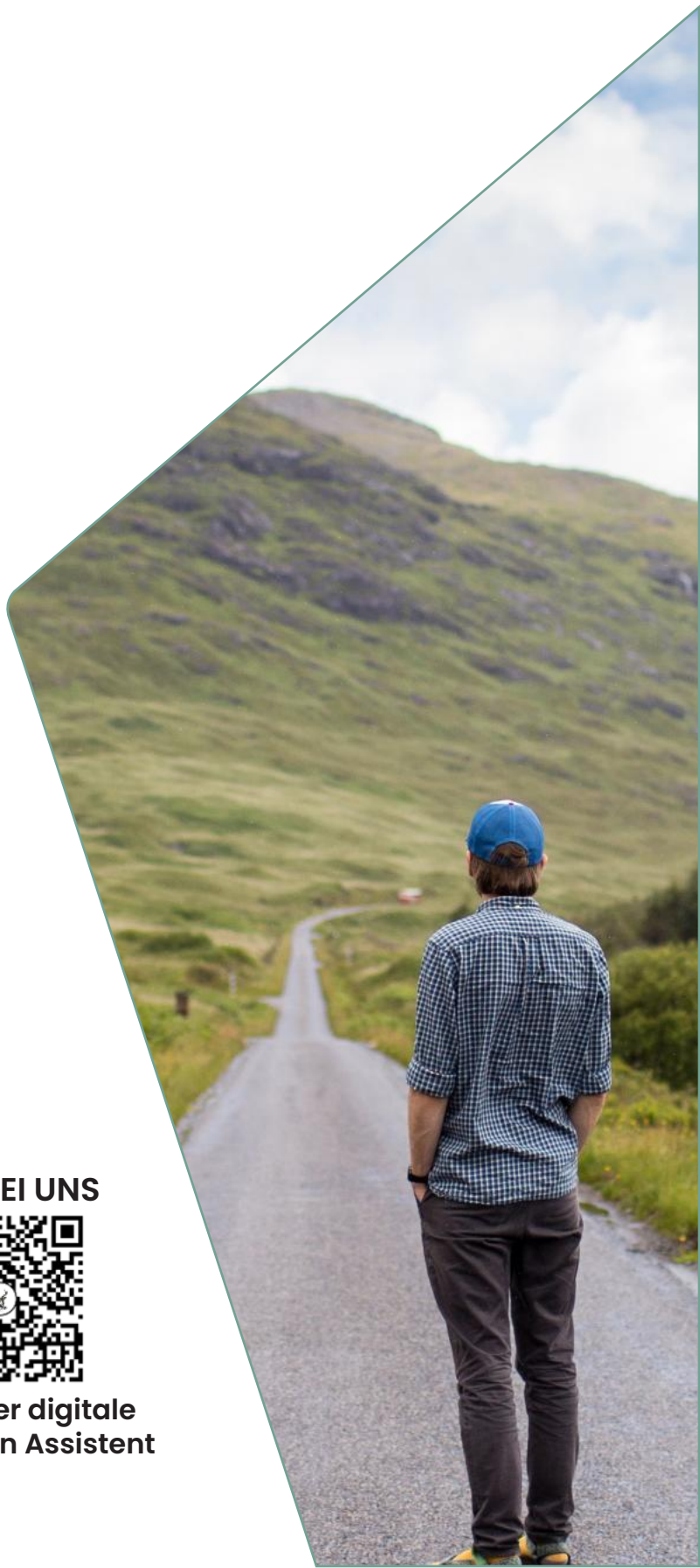
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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