Eigentumswohnung zu verkaufen



Komfortable 3 Zimmer Wohnung in naturnaher Lage von Untermettingen 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 - 10
Grundriss	11
Was wir Ihnen bieten	12-13
Über uns / AGB´s	14-15



HIGHLIGHTS

- Sehr gepflegte und moderne Wohnung in angenehmer Lage von Untermettingen; die Wohnung befindet sich im 2. OG
- 3 Zimmer Eigentumswohnung in einem ruhigen Mehrfamilienhaus; Aufzug im Gebäude vorhanden
- Ansprechendes Mehrfamilienhaus mit einer angenehmen und gut funktionierenden Eigentümergemeinschaft
- Die Wohnung ist barrierefrei sowohl über den Aufzug als auch über die Treppenhaus erreichbar
- Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre
- Ausreichend Stauraum; dank großzügigem Kellerabteil und Garage
- Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten; Schaffhausen in ca. 40 Minuten mit dem PKW erreichbar

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Neuwertige 3 Zimmer Wohnung in einem gepflegten 5-Parteienhaus aus dem Jahr 2021 in ökologischer Holzbauweise errichtet

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 102 m²** verteilt auf **3 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Abstellraum

Haustechnik basierend auf einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe** aus **2021** ausgeführt mit **Fußbodenheizung**; **Enthärtungsanlage**; kontrollierte **Be- und Entlüftungsanlage**; Fenster sind **dreifach verglaste Holz- und Kunststofffenster** aus 2021; Bödenbeläge bestehen aus **Eiche-Parkett in Landhausdielenoptik**; zugeordneter **Kellerabteil**

Die Wohnung ist **bequem** und **barrierefrei** über einen Aufzug zu erreichen

Gute **Parkplatzsituation,** optional können eine **PKW-Garage** sowie einen **Außenstellplatz** zusätzlich erworben werden

Kaufpreis: **299.000 €**
PKW-Garage: **18.000 €**
Außenstellplatz: **10.000 €**
Courtage: **3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Komfortable 3 Zimmer Wohnung in naturnaher Lage von Untermettingen zu verkaufen.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines ökologisch und nachhaltig errichteten 5-Parteienhauses in Holzbauweise überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige und familienfreundliche Lage sowie eine moderne und komfortable Ausstattung mit zusätzlichem Balkon.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 102 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für verschiedene Lebensphasen und eignet sich besonders für Personen, die barrierearmen Wohnkomfort in naturnaher Umgebung schätzen. Die Wohnbereiche sind hell, offen und hochwertig gestaltet und ermöglichen ein angenehmes und vielseitiges Wohngefühl.

Die gesamte Wohneinheit befindet sich in einem neuwertigen Zustand. In den Wohn- und Schlafbereichen wurde Eiche-Parkett in Landhausdielenoptik verlegt, während das Badezimmer mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist. Die vorhandene Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte für den täglichen Gebrauch. Das Badezimmer bietet eine Badewanne, eine Dusche sowie ein WC und ist zusätzlich mit Anschlüssen für eine Waschmaschine ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Eine Aufzugsanlage im Gebäude bietet zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen ebenerdigen Zugang, auch für Personen mit Kinderwagen oder Rollator. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2021 in Kombination mit einer Fußbodenheizung. Dank der energetisch hochwertigen Baumaterialien fallen die Nebenkosten äußerst gering aus. Die dreifach verglasten Holzfenster im Wohnbereich sowie die dreifach verglasten Kunststofffenster in den Schlafräumen und im Badezimmer – jeweils mit Jalousien ausgestattet – stammen aus dem Baujahr und tragen maßgeblich zur Energieeffizienz bei. Zusätzlich sind alle Fenster mit hochwertigen Insektenschutzgittern versehen. Ein abgeschlossener, massiver Kellerraum bietet weiteren Stauraum und eignet sich ideal für zusätzliche Lagerzwecke.

Die gesamte Wohnanlage wird von einer Hausverwaltung betreut, die sich zuverlässig um Pflege, Instandhaltung und organisatorische Verwaltung kümmert. Der nahegelegene Ort Ühlingen-Birkendorf bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, gastronomischen Betrieben sowie Freizeiteinrichtungen und ist von Untermettingen aus bequem erreichbar.

Die gut ausgebaute Infrastruktur, die intakte Dorfgemeinschaft sowie die reizvolle Schwarzwaldlandschaft machen Untermettingen zu einem besonders lebenswerten Wohnort. Zudem ist die Nähe zur Schweizer Grenze ein großer Vorteil – insbesondere für Grenzgänger: Schaffhausen ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Unser Fazit: Diese gepflegte und gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre praktische Lage und vielseitige Nutzbarkeit – sei es als langfristiges Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage. Die gelungene Verbindung aus durchdachtem Grundriss, guter Erreichbarkeit und angenehmem Wohnumfeld macht sie zu einer attraktiven Wahl für Paare, Familien oder Berufspendler. Ein Angebot, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Anforderungen anpassen lässt.

LAGE
BESCHREIBUNG

Untermettingen - idyllisch gelegen im Herzen des Südschwarzwalds!

Eingebettet in die sanften Hügel und dichten Wälder des Südschwarzwalds präsentiert sich Untermettingen als ein Ort, der Ruhe, Naturverbundenheit und ländlichen Charme harmonisch vereint. Als Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf bietet Untermettingen eine attraktive Mischung aus beschaulicher Dorfatmosphäre und guter Erreichbarkeit.

Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders interessant für Pendler und Grenzgänger, die in ruhiger Umgebung wohnen, aber dennoch schnell in die Wirtschaftsregionen Schaffhausen, Zürich oder Waldshut gelangen möchten. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wander- und Radwegen, Wiesen und Wäldern sorgt für eine hohe Lebens- und Erholungsqualität – ideal für Familien, Outdoor-Begeisterte und alle, die das Leben im Grünen schätzen.











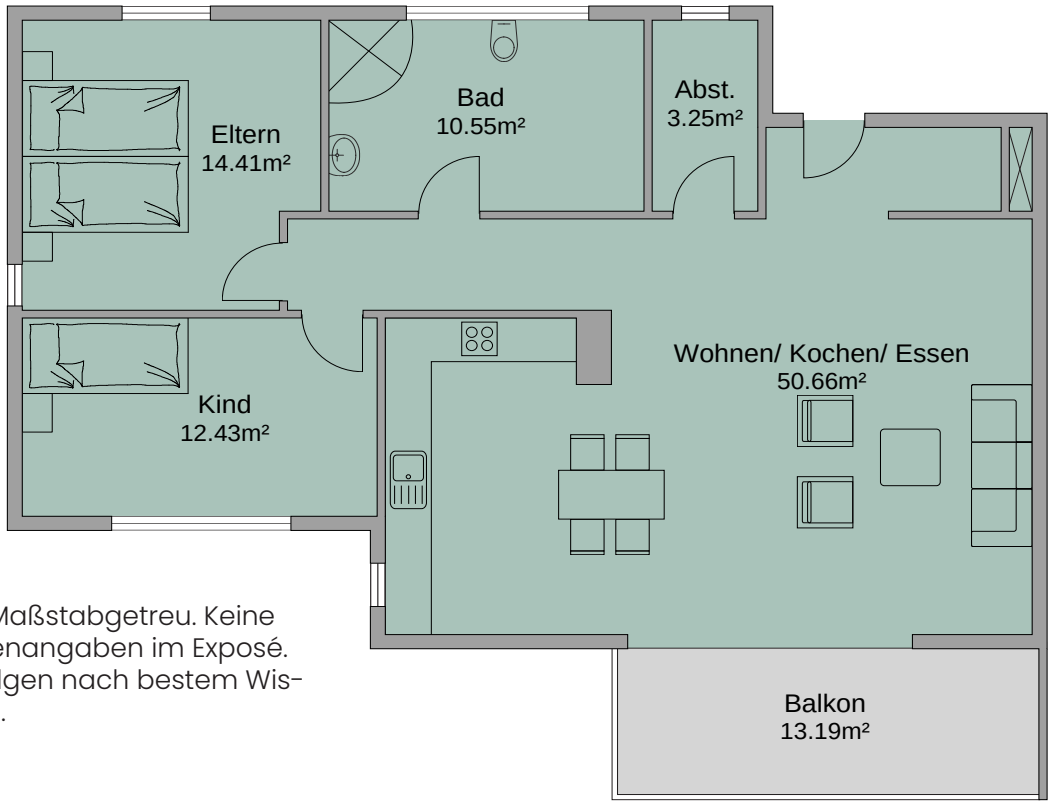






GRUNDRISS

CA. 102 M²



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

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

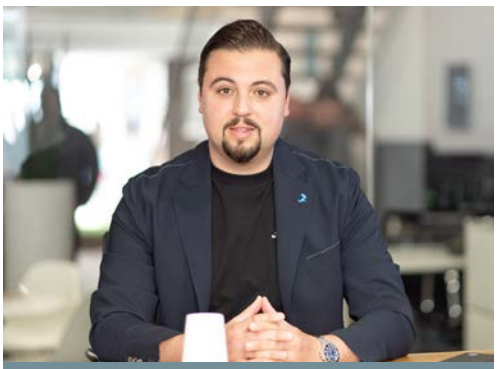
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- **oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen**. Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



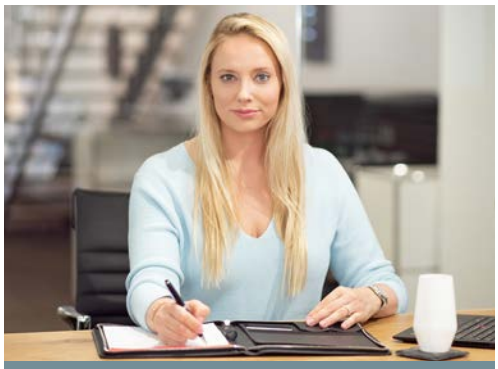
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



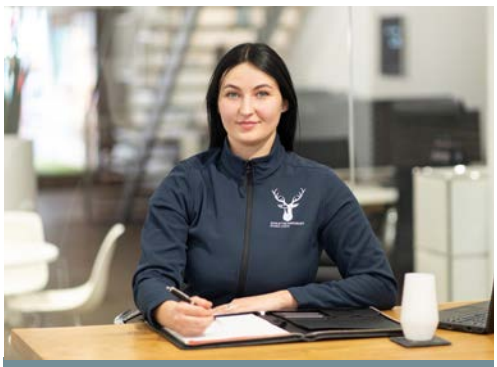
LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



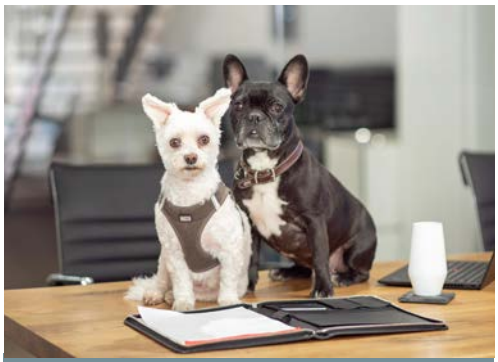
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



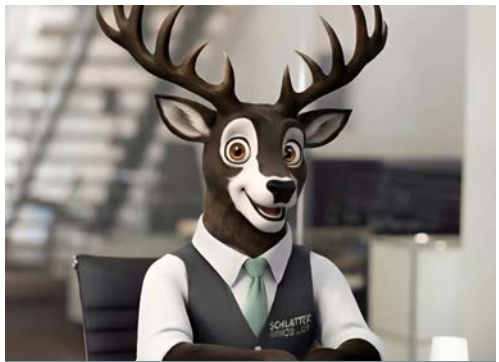
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
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.

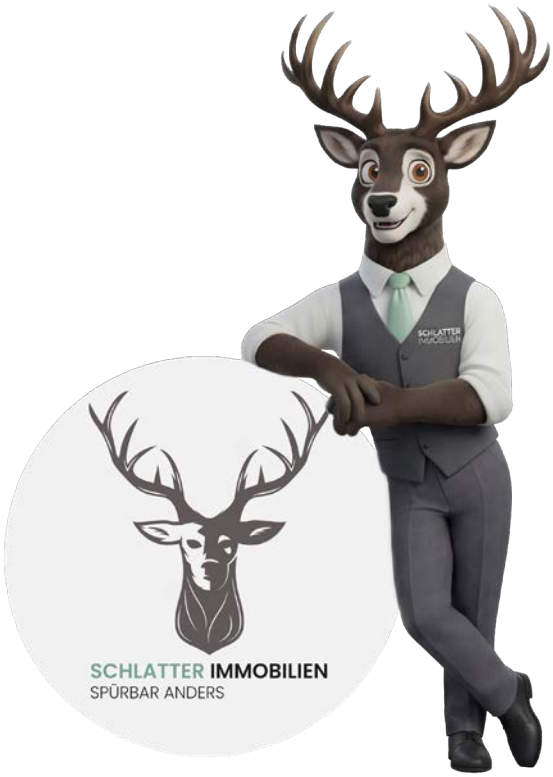
WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME

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