Maisonettwohnung zu verkaufen



Exklusive Maisonettwohnung

mit außergewöhnlichen

Wohncharakter im Herzen

von Staufen 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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Einzigartiger Wohncharakter durch sichtbaren Dachstuhl, offene Galerie sowie eine stilvolle Kombination aus historischer Substanz und modernem Ausbau
- Zentrale Lage im Ortskern von Staufen – nur wenige Schritte von der malerischen Altstadt mit vielfältigem kulturellem Angebot entfernt
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung über einen außenliegenden Glasaufzug im Sondereigentum
- Einzigartiger Wohncharakter durch sichtbare Holzkonstruktion im Dachgeschoss und ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept
- Hochwertig sanierte Immobilie mit historischem Charakter in besonders gefragter Lage
- Sehr guter technischer und optischer Zustand durch umfassende Kernsanierung – kein nennenswerter Instandhaltungsstau
- Zentrale Lage in Staufen mit guter Anbindung sowie kurzen Wegen nach Freiburg und in die grenznahen Regionen der Schweiz und Frankreichs

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Historische, massiv erbaute Maisonettewohnung in einem Wohnhaus aus ca. 1566, welches im Jahr **2014 umfassend kernsaniert**, statisch ertüchtigt und hochwertig modernisiert wurde



Großzügige Gesamtwohnfläche von **ca. 206 m²**, verteilt auf das **1. Obergeschoss** und das **Dachgeschoss** mit offener Raumgestaltung sowie Galerieebene



Haustechnik im Rahmen der Kernsanierung **vollständig erneuert**; moderne **Fußbodenheizung**, hochwertige **Isolierverglasung** sowie neue Elektro- und Sanitärinstallationen vorhanden



Hochwertige Materialien, historische Holzelemente und stilvolle Oberflächen schaffen ein exklusives Wohnambiente mit besonderem Charakter



Drei Einzelgaragen im angrenzenden Nebengebäude können optional gemeinsam erworben werden. Im Hof gibt es **2 PKW-Stellplätze**, diese gehören jedoch **nicht offiziell** zum Objekt



Kaufpreis: 825.000 €
Garagenpreis: je 25.000 €
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Exklusive Maisonettewohnung mit außergewöhnlichem Wohncharakter im Herzen von Staufen zu verkaufen

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine hochwertig kernsanierte Maisonettewohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines historischen Wohnhauses aus ca. 1566. Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2014 wurde die historische Bausubstanz mit hochwertigen Materialien, moderner Haustechnik und viel Liebe zum Detail kombiniert. Das Ergebnis ist ein einzigartiges Wohnambiente, welches historischen Charme und luxuriösen Wohnkomfort auf beeindruckende Weise miteinander verbindet.

Die Wohnung bietet auf ca. 206 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Raumgefühl mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen, offener Galerie und sichtbarer Dachkonstruktion. Besonders der Essbereich im 1. Obergeschoss sowie der weitläufige Wohnbereich im Dachgeschoss verleihen der Immobilie durch die offene Gestaltung und den loftartigen Charakter eine Atmosphäre, die nur selten zu finden ist

Die stilvoll integrierte Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bildet gemeinsam mit den hochwertigen Materialien, Echtholzparkettböden sowie modernen Sanitärbereichen das Herzstück dieser exklusiven Wohnung. Aufwendig aufgearbeitete historische Holzelemente schaffen zusätzlich eine warme und authentische Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter.

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten die beiden großzügigen Balkone auf beiden Ebenen, die direkt von den Wohnbereichen zugänglich sind. Der außenliegende Glasaufzug unterstreicht dabei zusätzlich den exklusiven Charakter der Wohnung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem sehr hohen Niveau. Sämtliche wesentlichen Gewerke wurden im Zuge der Kernsanierung erneuert. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen. Zusätzlich ermöglicht ein außenliegender Glasaufzug im Sondereigentum einen komfortablen und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung befindet sich innerhalb einer kleinen und exklusiven Wohnungseigentümergemeinschaft mit lediglich zwei Einheiten und überzeugt sowohl technisch als auch optisch durch einen äußerst gepflegten Gesamtzustand.

Unser Fazit: Eine absolute Rarität im Herzen von Staufen im Breisgau. Die einzigartige Kombination aus historischer Architektur, exklusivem Wohnambiente, hochwertiger Materialisierung und der besonderen Lage verleiht dieser Maisonettewohnung einen außergewöhnlichen Charakter. Ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer, die das Besondere und ein einzigartiges Wohngefühl suchen.



LAGE
BESCHREIBUNG

Staufen im Breisgau – historisches Flair, kulturelle Vielfalt und hohe Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Südbadens

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Staufen, nur wenige Schritte von der malerischen historischen Altstadt entfernt. Charmante Gassen, liebevoll erhaltene Gebäude sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Veranstaltungen verleihen der Stadt ein besonderes Flair und machen Staufen zu einem äußerst gefragten Wohnstandort.

Die reizvolle Lage im Breisgau verbindet auf ideale Weise Natur, Kultur und urbanes Leben. Umgeben von Weinbergen und der landschaftlich attraktiven Region des südlichen Schwarzwaldes bietet Staufen eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit besonderem Charakter.

Durch die sehr gute infrastrukturelle Anbindung sind Freiburg im Breisgau sowie die angrenzenden Regionen der Schweiz und Frankreich in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Eigennutzer mit gehobenem Anspruch als auch für Berufspendler und Grenzgänger.

Eine seltene Kombination aus historischem Ambiente, kultureller Vielfalt und hervorragender regionaler Anbindung in einer der attraktivsten Wohnlagen des Breisgaus.










Meisterköchin









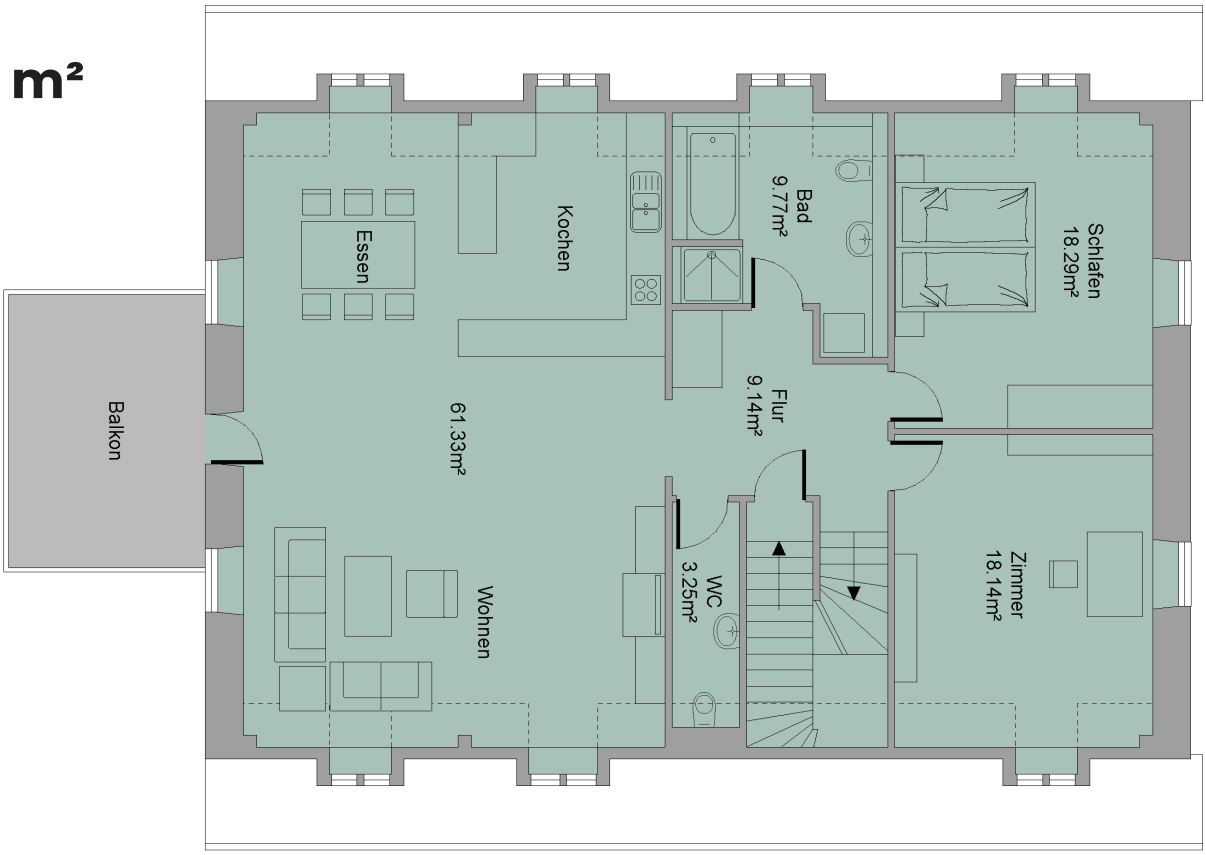




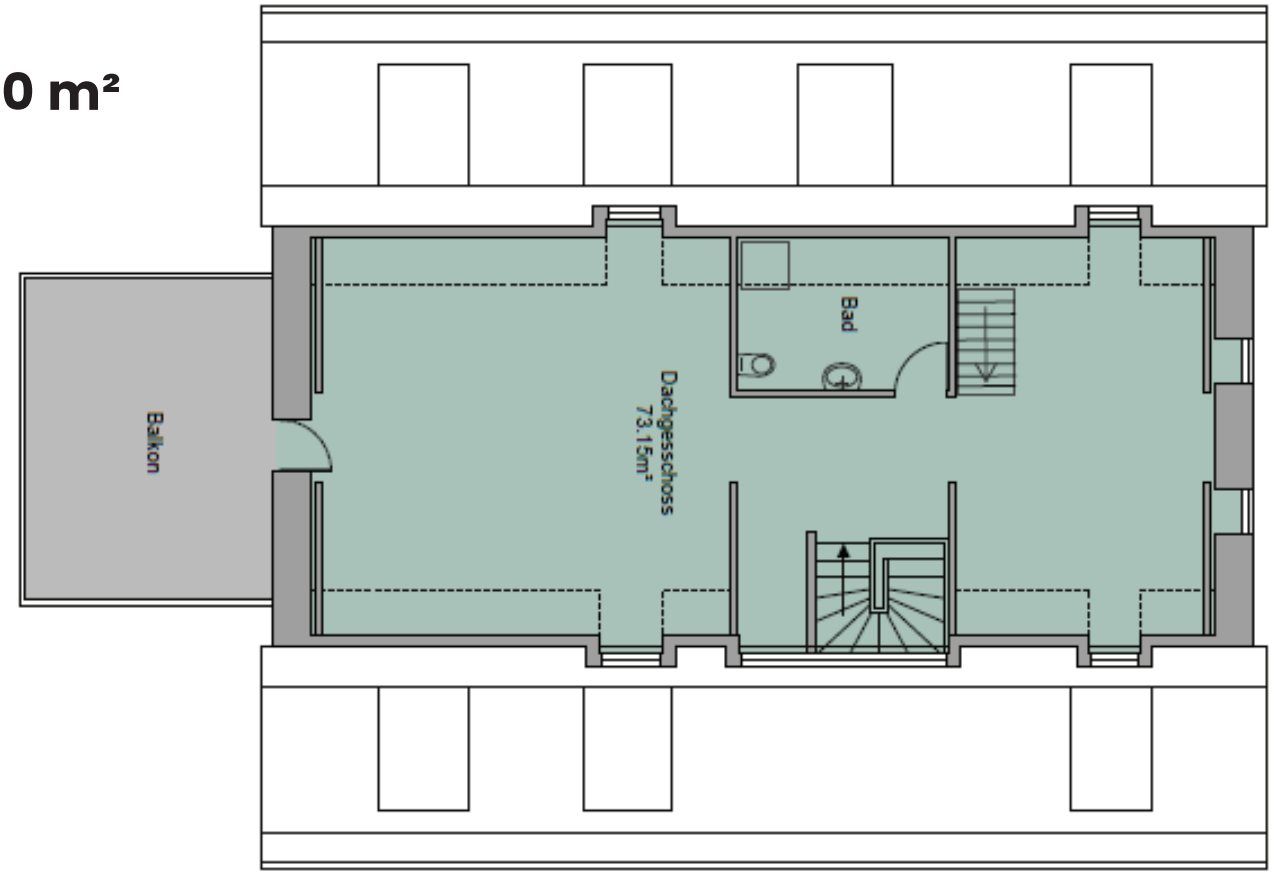




1.OG
ca. 126 m²



DG
ca. 80 m²



* 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	Wohnung
Baujahr	ca. 1566
Wohnfläche	ca. 206
Anzahl Einheiten / Zimmer	2
Geschosse / Etage	1.OG & DG
Grundstücksfläche	ca. 456 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	Ja
Barrierefreiheit	Ja
Aufzug	Ja

Haustechnik

Heizung	Erdgas
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	2014
PV - Anlage	Nein
Thermische Solaranlage	Nein

Kommunikation

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	251,01 kWh/(m²*a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2014
Internet / Glasfaser	-
	-

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	In Klärung
Hausgeld mntl.	200 Euro
Rücklagenstand aktuell	-
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	-
Leerstand	-

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2014
Dach	2014
Fenster	2014
Heizung	2014
Sanitär	2014
Fassade	-

Baurechtliches

Bebauungsplan	n. r.
GRZ	n. r.
GFZ	n. r.
Denkmalschutz	Ja
Gebietsart	n. r.

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	Nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
	-
	-

- : 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.



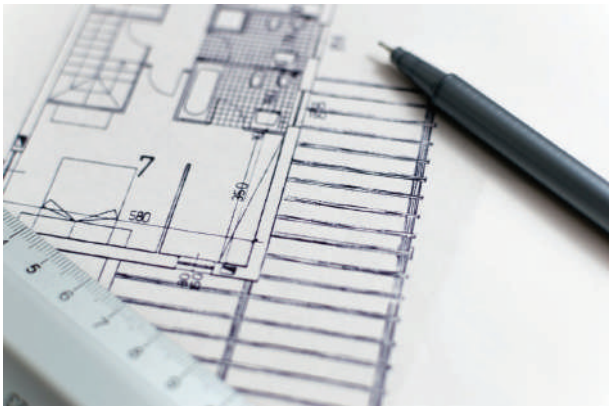
Facility Management Beratung

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.



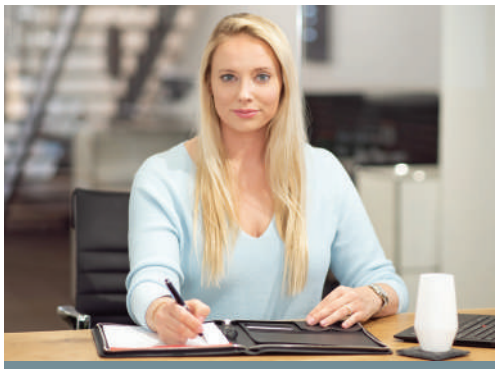
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



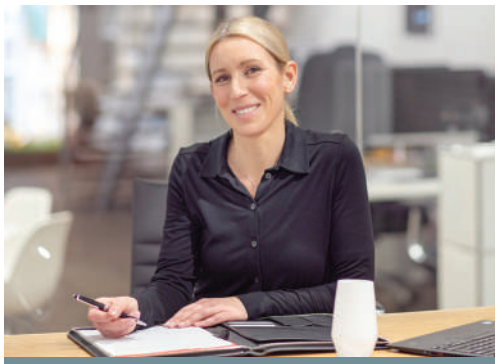
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



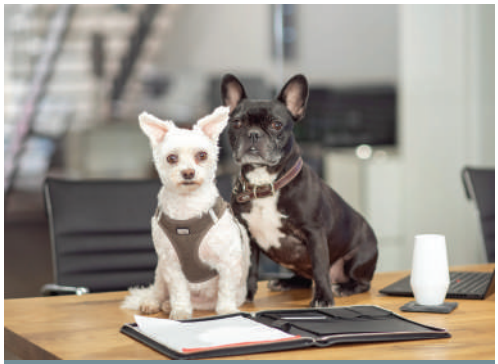
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



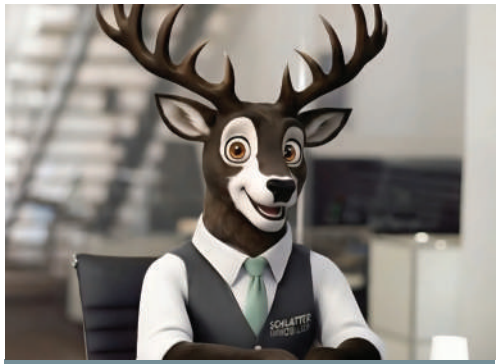
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS