2 Zimmer-Wohnung zu verkaufen



Traumhafte 2-Zimmer Wohnung

in einzigartiger Lage von

Höchenschwand 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
Objekt- und Lagebeschreibung	6 - 7
Bilder	8 - 13
Grundriss	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB´s	18 - 19



SCHLATTER **IMMOBILIEN**
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- **Exklusive 2 Zimmer-Wohnung mit tollem Grundstücksanteil in absoluter Top Lage von Höchenschwand**
- **Neu errichtetes Wohngebäude aus 2020 mit Südhanglage und Wärmeschutznachweis gemäß der Energieeinsparverordnung**
- **Moderne sowie energieeffiziente Bauweise mit Pelletheizung zur Wärmeerzeugung**
- **Aufzugsanlage im gesamten Gebäude ermöglicht einen barrierefreien Zugang der Wohnebene von der Tiefgarage aus**
- **Ausreichend PKW Stellplätze, durch eine mit den Gebäuden verbundene Tiefgarage sowie PKW-Stellplätze als Carports und separater Fahrradraum**
- **Professionelle Hausverwaltung sowie Hausmeisterservice für das Gesamtquartier vorhanden**
- **Höchenschwand – das „Dorf am Himmel“ mit bester Anbindung nach Freiburg, Waldshut und die Schweiz**

#folgedemHirsch

#diemitdemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Einmalige 2 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung in einem massiv errichteten 13-Parteien-Haus aus dem **Baujahr 2020**

2 Zimmer-Wohnung bestehend aus Schlafzimmer sowie offenem Wohn- und Esszimmer mit Küche auf ca. **61 m² Wohnfläche** inkl. Terrasse

Traumhafte Wohnung mit **hochwertigster Materialisierung** sowie **großer Terrasse** und tollem Gartenanteil

Einzigartiges und **nachhaltiges Wohnkonzept** mit einmaligem Wohn- und Lebensgefühl in **Südhanglage; Wärmeversorgung** erfolgt über eine **zentrale Pelletheizung**

Beste Parkmöglichkeiten durch moderne Tiefgarage mit direktem Zugang zur Wohnung; ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Carport-Stellplatz** können zusätzlich erworben werden

Kaufpreis: **248.000 €**
Tiefgaragenstellplatz: **15.000 €**
Carport: **9.000 €**
Courtage: **3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt

2 ZIMMER-WOHNUNG
BESCHREIBUNG

- ca. 61 m² Wohnfläche
- 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn- Esszimmer mit offener Küche und Terrasse
- Moderner Grundriss mit offener Raumanordnung
- Tiefgaragenstellplatz und Carport-Stellplatz zusätzlich erwerbbar

Die moderne 2 Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 61 m² Wohnfläche und bietet exclusiven Wohnraum für Privatsphäre. Die Wohnung ist über das Erdgeschoss zu erreichen und verfügt über eine Terrasse mit großem Gartenanteil. Die Fertigstellung dieser tollen Residenz erfolgte im Jahr 2022

In dieser Wohneinheit bleiben keine Wünsche offen. Der großzügige Wohn- und Essbereich erstrahlt als Highlight dieser edlen Wohnung und beeindruckt mit seiner modernen Gestaltung. Das Badezimmer begeistert mit seiner modernen Ausstattung und einer großen Dusche und erfüllt selbst anspruchsvollste Erwartungen. Die Wohnung ist barrierefrei und kann bei Erwerb des Tiefgaragenstellplatzes direkt auf einer Ebene erreicht werden.

Ein weiteres herausragendes Merkmal ist die optimal nach Süden ausgerichtete Terrassenfläche, die mit einer atemberaubenden Aussicht beeindruckt. Hier erleben Sie unvergleichliche Momente der Entspannung. Die durchdachten Außenbereiche bieten die perfekte Kulisse für ein exklusives Wohnambiente, das Natur und Luxus in harmonischer Verbindung vereint.

PROJEKT
BESCHREIBUNG

In dieser herrlichen Umgebung wurde eine herausragend nachhaltige und ökologische Bauweise umgesetzt. Das Wohngebäude präsentiert sich als ein unvergleichlicher und perfekter Ort, der Ruhe und Privatsphäre in einem harmonischen Zusammenspiel verspricht. Einen überwältigenden Blick in die Natur und die majestätischen Alpen, vereint mit einer anspruchsvollen, zeitgenössischen Architektur, bietet das Beste aus Natur und modernem Design.

Die Wärmeversorgung für das gesamte Haus erfolgt über ein effiziente Pelletheizung, welche als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Eine Aufzugsanlage die bis in das 3. OG führt sorgt für Barrierefreiheit in der Immobilie. Das Gebäude ist mit dreifachverglasten Fenstern und dichten Außenwänden ausgestattet, um Energieverluste zu minimieren.

Gemeinschaftsräume wie Waschküche für Waschmaschine und Trockner sowie einen Raum für Kinderwagen, Rollstühle und Gehhilfen sind bequem über den Fahrstuhl erreichbar. Zudem verfügt jede Wohneinheit über einen eigenen, separaten Keller mit etwa 6 m² Fläche.

Unser Fazit: Hier wird nicht nur das tägliche Leben komfortabler gestaltet, sondern auch individueller Freiraum in bester Aussichtslage geboten. Freuen Sie sich auf eine einmalige Immobilie, welche die perfekte Kombination aus moderner Gestaltung und einer inspirierenden Atmosphäre schafft.

LAGE
BESCHREIBUNG

Höchenschwand – Willkommen im Dorf am Himmel

Im südlichen Hochschwarzwald befindet sich Deutschlands höchster heilklimatischer Luftkurort Höchenschwand. Knapp 20 km nördlich von Waldshut gelegen bietet das Dorf bei gutem Wetter ein herrliches Alpenpanorama. Mit knapp 2.500 Einwohnern zählt Höchenschwand zu den Dörfern mit den meisten Sonnenstunden Deutschlands. Besonders geeignet ist Höchenschwand für Naturliebhaber. Das Dorf verfügt über eine ländliche aber gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergrippe sowie eine Schule sind in wenigen Autominuten erreichbar.











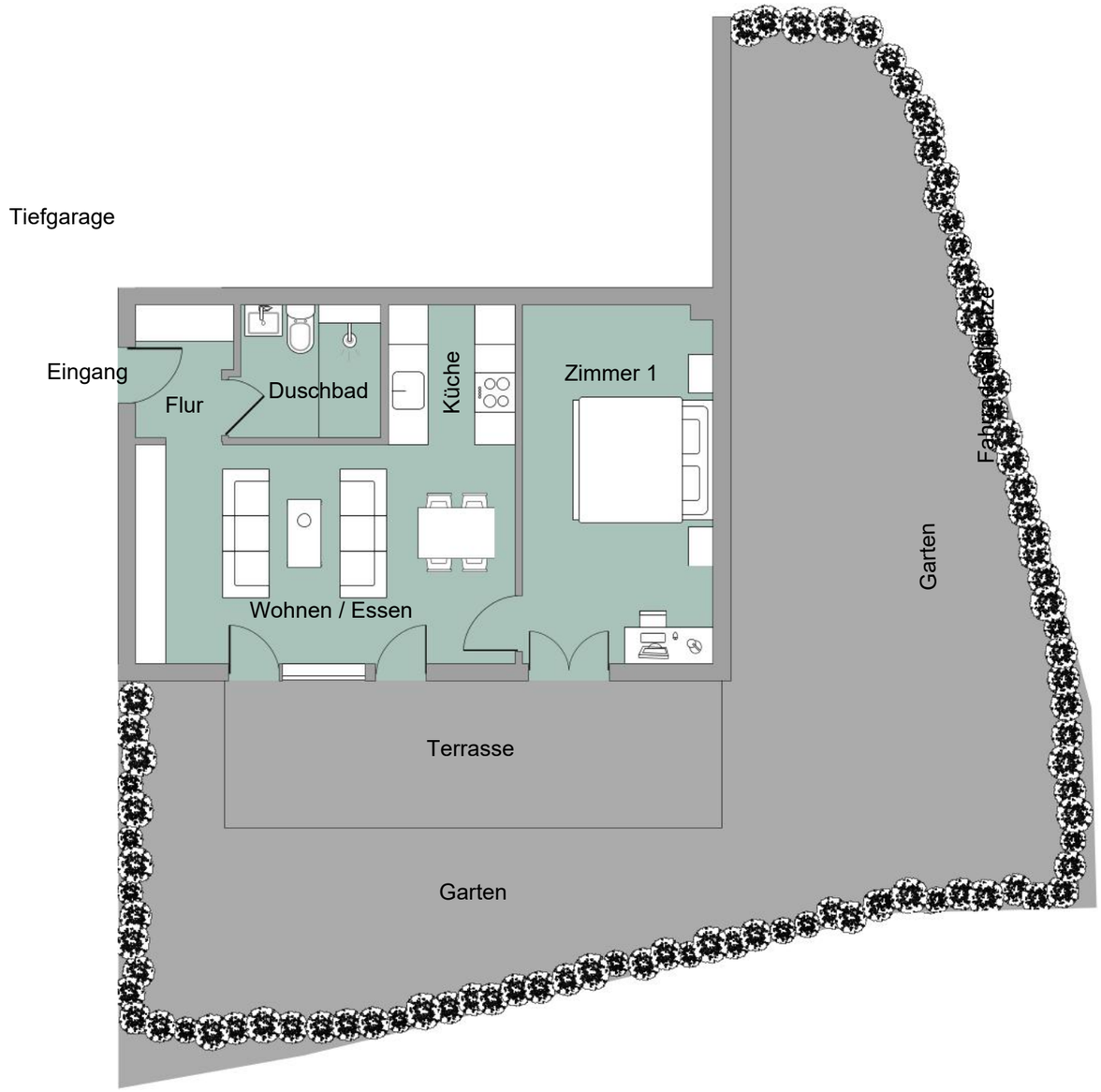






GRUNDRISS

EG – 61 M²



IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	2020
Wohnfläche	61 m²
Anzahl Einheiten	13
Geschosse / Etage	4 Etagen
Grundstücksfläche	100 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	Kelleranteil
Barrierefreiheit	ja
Aufzug	ja

Haustechnik

Heizung	Pelletheizung
Lüftung / Klimatisierung	Lüftungsanlage
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	2020
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-

Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	B
Endenergiebedarf	67,1 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2020
Internet	Glasfaser
-	-

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	45/1.000
Hausgeld mntl.	147,00 €
Rücklagenstand aktuell	Wird nachgereicht
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	n. R.

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	n. R.
Dach	analog Baujahr
Fenster	2020
Heizung	2021
Sanitär	2020
Fassade	2020

Baurechtliches

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

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	Sofort
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. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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“).



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.



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. 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

