Apartment zu verkaufen



Wohnen wo andere Urlaub machen! Modernes 1-Zimmer Ferienapartment in Herri-schried 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 & Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 11
Immobiliendatenblatt	13
Impressionen	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18 - 19



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Modernes 1-Zimmer Apartment mit schönem Freisitz und gepflegter Gartenanlage
- Große Fensterflächen und offene Grundrissgestaltung führen zu einem modernen Wohngefühl
- Praktische Raumaufteilung im kompakten 1 Zimmer System
- Wohnung direkt am Fuße des Skilifts - ideal für passionierte Wintersportler
- Hohe Attraktivität der Gemeinde Herrischried als beliebtes Ferienziel im Südschwarzwald sowie offizieller Luftkurort
- Sowohl als Ferienimmobilie, Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung geeignet
- Ausreichend Stauraum; zugeordneter Lagerplatz im Keller rundet das Platzangebot ab
- Ideale Parkmöglichkeiten aufgrund eines PKW-Carport Stellplatzes direkt vor dem Objekt

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Modernes 1-Zimmer Apartment in einem Mehrfamilienhaus (8 Einheiten) aus dem Jahr **1976** in **Massivbauweise** errichtet

Die **Gesamtwohnfläche** beträgt ca. **34 m²** und verteilt sich auf **1 Wohn- und Schlafzimmer** inkl. Küche mit Essplatz, 1 Badezimmer sowie 1 Terrasse

Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** aus 2014 mit Radiatoren in den Räumen; Fenster sind **doppelt verglaste Holzfenster**

1 PKW-Carportstellplatz zu der Wohnung zugeordnet

Wohnung ist **in einem modernen Zustand**; **gemütlicher Freisitz** vor der Wohnung

Kaufpreis: **84.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Modernes 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse in direkter Nähe zum Skilift von Herrischried

Das angebotene 1-Zimmer-Apartment befindet sich in Herrischried und überzeugt durch seine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Skilift sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Wohnung eignet sich ideal als Ferienimmobilie, Zweitwohnsitz oder auch als attraktive Kapitalanlage.

Das Apartment befindet sich innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten, das im Jahr 1976 errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 34 m² bietet das Apartment eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnambiente auf kompakter Fläche. Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung einen hellen und gepflegten Eindruck. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich lässt sich vielseitig nutzen und bietet direkten Zugang zur schönen Terrasse. Als Eckwohnung profitiert die Immobilie zusätzlich von einem vorgelagerten Grundstücksbereich vor und neben dem Haus, der den Außenbereich angenehm erweitert und für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt.

Das separate Badezimmer ergänzt den funktionalen Grundriss und rundet das Wohnkonzept sinnvoll ab. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem modernen und gepflegten Zustand und kann größtenteils möbliert übernommen werden. Dadurch ist eine kurzfristige Eigennutzung oder Vermietung ohne größeren Aufwand möglich.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2014 mit Wärmeverteilung über Radiatoren. Die vorhandenen doppelt verglasten Holzfenster sorgen für eine solide Gebäudehülle und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnanlage ein. Ein direkt vor dem Haus gelegener Carportstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet komfortables Parken auf kurzem Weg.

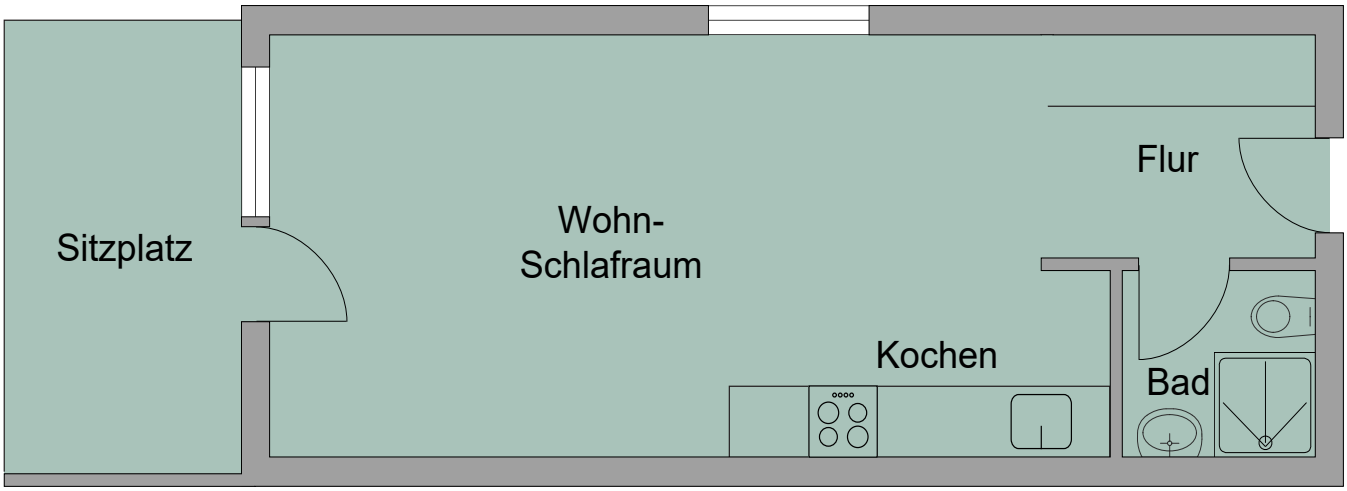
Die Lage zählt zweifellos zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Der Skilift befindet sich praktisch vor der Haustüre, während zahlreiche Wander- und Radwege sowie weitere Freizeitangebote den hohen Erholungswert der Umgebung unterstreichen. Damit eignet sich das Apartment sowohl für Naturliebhaber als auch für Wintersportbegeisterte.

Unser Fazit:
Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, möblierter Übernahmemöglichkeit und direkter Nähe zu den Freizeitangeboten von Herrischried macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer, Feriengäste oder Kapitalanleger. Ein stimmiges Angebot mit hohem Freizeit- und Erholungswert.



GRUNDRISS &
LAGEBESCHREIBUNG

APARTMENT NR. 16
34 M²



* Grundriss ist nicht maßstabgetreu,
keine Haftung für Flächenangaben

Herrischried – anerkannter Luftkurort im Schwarzwald

Herrischried ist ein staatlich anerkannter Luftkurort im Landkreis Waldshut und liegt auf einem sonnigen Hochplateau des Südschwarzwaldes. Die Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe Lage, ein gesundes Klima und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Umgeben von weitläufigen Wäldern, Wiesen und sanften Höhenzügen bietet Herrischried ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, Erholung und Natur schätzen.

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Freizeitangebot. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die abwechslungsreiche Schwarzwaldlandschaft und laden zu ausgedehnten Touren ein. Im Winter verwandelt sich Herrischried in ein beliebtes Wintersportgebiet mit bestens präparierten Langlaufloipen, Winterwanderwegen sowie Skiliften für Familien und Freizeitsportler. Darüber hinaus bietet der Ort ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot mit Tennisplätzen, einem Minigolfplatz, einem Hallenbad sowie verschiedenen Vereins- und Kulturangeboten. Auch der nahegelegene Klausenhof, eines der ältesten Schwarzwaldhäuser der Region, prägt das kulturelle Angebot der Gemeinde.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sind in den nahegelegenen Städten Bad Säckingen und Waldshut-Tiengen schnell erreichbar. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze macht Herrischried zu einem attraktiven Wohnstandort für Grenzgänger.















SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Apartment
Baujahr	1976
Wohnfläche	34 m²
Anzahl Einheiten	8
Geschosse / Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	-

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	Lagerabteil im Keller
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

Haustechnik

Heizung	Öl-zentral
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	erneuert
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-

Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	C
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	76 kWh/m²*a
Baujahr Elektro	-
Internet	DSL
-	-

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	95/1.000
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	30.744,03 €
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	je nach Modell
Leerstand	Wohnung steht leer

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	n. R.
Dach	analog Baujahr
Fenster	Doppelt verglast Holz
Heizung	2014
Sanitär	modernisiert
Fassade	1976

Baurechtliches

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

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	Sofort
Dienstbarkeiten	-
Möblierung	Übernahme möglich
-	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant



Impressionen
der
Umgebung





Traumhaft ob Winter oder Sommer



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.



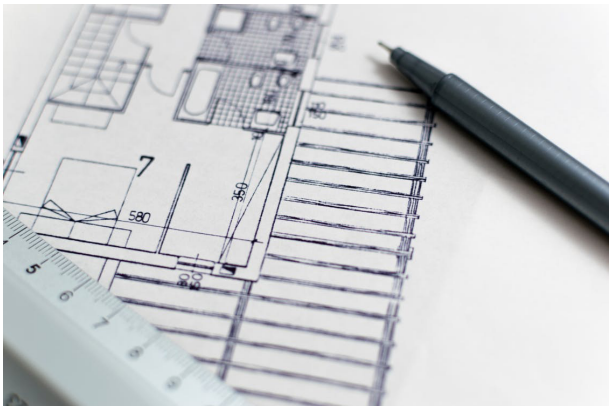
Facility Management Beratung

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



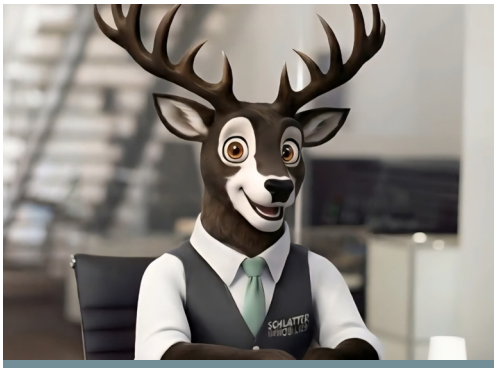
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



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 5.000 € zzgl. 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





SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

NUR BEI UNS

KARL - der digitale Immobilien Assistent