

Hochwertig sanierte Eigentumswohnung zu verkaufen



Hochwertige 4 Zi. Wohnung  
in familienfreundlicher Lage  
von Albbruck-Albert  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 – 10
Grundriss und Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12–13
Über uns / AGB's	14–15



## HIGHLIGHTS



Hochwertige und frisch sanierte Wohnung aus dem Jahr 1993 in ruhiger und naturnaher Lage von Albruck



4-Zi. Eigentumswohnung in einem 3-Familienhaus mit einer gepflegten Gesamtanlage



Ausreichende Parkmöglichkeiten durch eine zugeordnete PKW-Garage sowie einen großzügigen Hofplatz direkt vor dem Objekt



Helle, offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



Die Wohnung verfügt über zwei Balkone mit herrlichem Ausblick und bietet zudem eine zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 40 Minuten erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute und **frisch sanierte 4-Zimmer Eigentumswohnung** mit einem modernen und hochwertigen Wohngefühl aus dem Jahr **1993**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 100 m²** verteilt auf 4 Zimmer, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 **PKW-Garage** sowie **großem Hofplatz**



**Haustechnik** basierend auf einer **dezentralen Gasetagentherme** inkl. **Warmwasseraufbereitung** mit Radiatoren in den Räumen; Fenster sind **Holz-Alu doppelt** verglast



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet



Objekt wurde in den **letzten zwei Jahren** **hochwertig** und **aufwendig kernsaniert**; kein Instandhaltungsstau vorhanden



**Kaufpreis: 399.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Hochwertige renovierte 4 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Albbruck-Albert zu verkaufen.

Diese hochwertige und kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses besticht durch ihre ruhige, naturnahe und idyllische Lage in Albbruck. Das Objekt wurde im Jahr 1993 in solider, massiver Bauweise errichtet, und die Wohnung in den letzten beiden Jahren mit viel Aufwand und Liebe zum Detail umfassend saniert, um einen modernen und gehobenen Wohnkomfort zu gewährleisten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet die Wohnung ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept. Die hellen, offen gestalteten Räume mit großen Fenstern schaffen ein einladendes und modernes Wohngefühl und ermöglichen eine angenehme Lichtdurchflutung zu jeder Tageszeit. Das Badezimmer wurde hochwertig und stilvoll saniert und mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet; zusätzlich wurden alle Wände und Decken fachmännisch mit Glattputz erneuert, um eine glatte, elegante Optik zu gewährleisten. Zusätzlich wurden auch die Radiatoren erneuert.

Die Wohnung umfasst zwei großzügige Balkone mit herrlichem Ausblick ins Grüne, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Eine hochwertige, maßgefertigte Einbauküche ist neu integriert, und auch die Türen inklusive Zargen und Beschläge wurden vollständig und sorgfältig erneuert. Eine elektrische Markise sorgt auf dem Hauptbalkon für optimalen Sonnenschutz an heißen Sommertagen. Darüber hinaus steht eine Ausbaureserve im Dachgeschoss zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zur Wohnung gehören eine zugeordnete PKW-Garage sowie zwei Stellplätze auf einem großzügigen und gepflegten Hofplatz, was somit ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Objekt bietet. Diese großzügige Parkplatzlösung sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität sowohl für die Bewohner als auch für deren Gäste, die hier jederzeit bequem parken können.

Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die alle Wohnräume mittels Radiatoren beheizt und auch die Warmwasseraufbereitung sicherstellt. Die Holz-Alu-Fenster sind doppelt verglast und stammen aus dem Baujahr. Im Wohn- und Essbereich wurden eine große Schiebetür sowie ein neues, dreifachverglastes Fenster eingebaut.

Durch die Nähe zur Schweizer Grenze bietet diese Immobilie attraktive Möglichkeiten für Grenzgänger, wobei der Flughafen Zürich in nur ca. 40 Minuten erreichbar ist. Ein weiterer positiver Aspekt ist die geplante Fertigstellung des Hochrheinklinikums im Jahr 2029, das sich fußläufig nur etwa zehn Minuten entfernt befindet.



**Unser Fazit:** Eine erstklassige Immobilie mit vielseitigem Potenzial. Ob als neues Eigenheim oder Kapitalanlage – diese Wohnung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und attraktive Lage. Optimal geeignet für unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Albbruck-Albert – das charmante Dorf am Hochrhein!

Inmitten der idyllischen Landschaft des Hochrheins liegt das Dorf Albbruck-Albert, das durch seine ruhige und familienfreundliche Umgebung besticht. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort besonders attraktiv für Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 40 bis 60 Autominuten erreichbar und bieten damit eine gute Anbindung für Berufspendler. Die ländliche Lage sorgt für eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Natur, die ideal für Familien, Wanderer und Naturliebhaber ist. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind schnell erreichbar.

























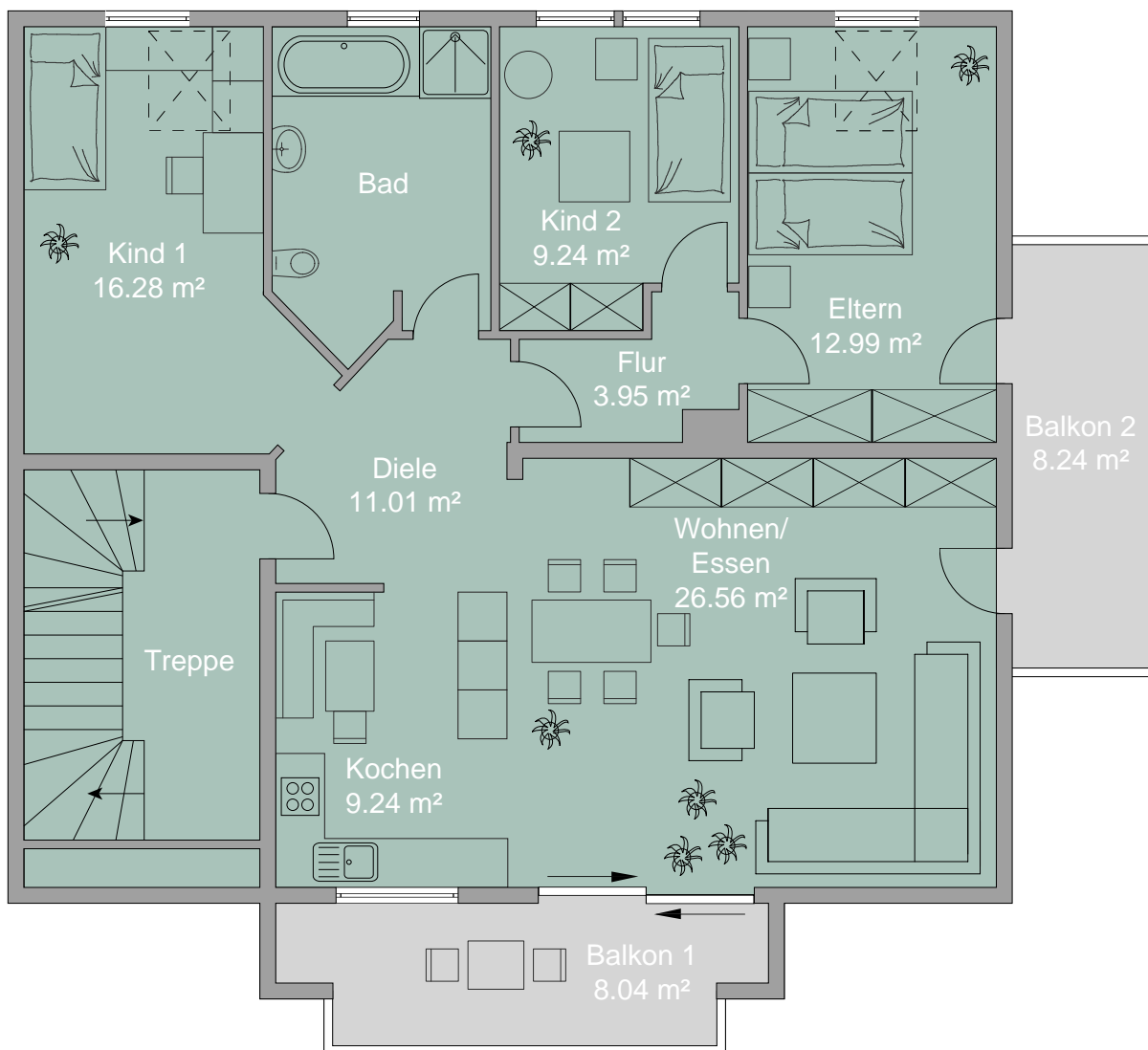






# GRUNDRISS

CA. 100 M<sup>2</sup>



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



**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 Instandhaltungszustaus 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.



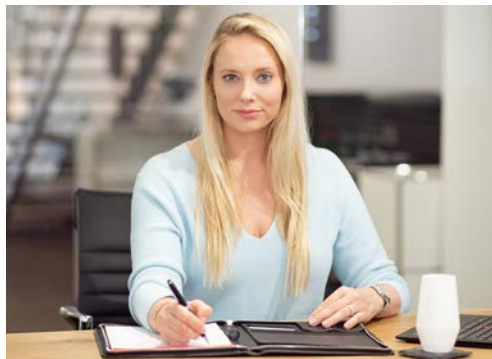
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



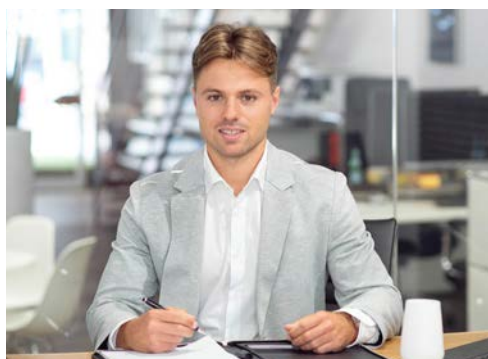
**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



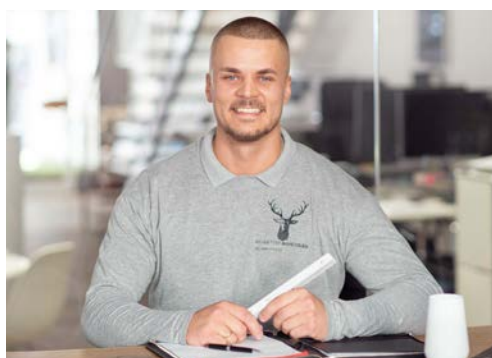
**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



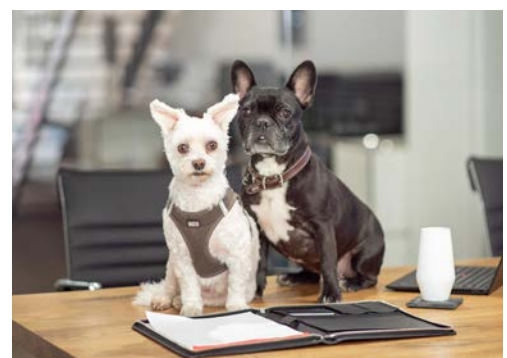
**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto: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



Kaiserstraße 60  
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

