

Wohnung zu verkaufen

Exklusive 3,5 Zimmer  
Maisonettewohnung mit  
Garage und Carport  
in Dauchingen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

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

Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8-9
Grundriss & Immobiliendatenblatt	10-11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---

- ✓ **Stilvolle und sehr gepflegte Wohneinheit in einem 6-Parteien-Haus gelegen im Dachgeschoss**
- ✓ **Hochwertige Innenausstattung mit modernem Badezimmer, eleganter Stahl-Glas-Trennwand und edlem Holzboden**
- ✓ **Praktischer Stauraum durch eigenes abschließbares Kellerabteil**
- ✓ **Hervorragende Parkmöglichkeiten mit zusätzlicher PKW-Garage und 2 Stellplätzen direkt vor dem Eingang**
- ✓ **Großzügiger Balkon in ruhiger Nachbarschaft mit hohem Freizeitwert**
- ✓ **Sehr ruhige und attraktive Wohngegend, ideal für Familien oder junge Paare**
- ✓ **Hohe Attraktivität der Gemeinde Dauchingen durch ihre idyllische Umgebung – ideal zur Erholung**



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Eigentumswohnung** in einem Mehrfamilienhaus (6 Parteien) aus dem Jahr 1993 **in Massivbauweise** mit moderner Grundrissgestaltung



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 144 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie 1 großzügiger Balkon



Hervorragende Parkmöglichkeit dank einer zusätzlichen **PKW-Garage** sowie ein **Carport (zur alleinigen Nutzung)** direkt vor dem Hauseingang



**Gaszentralheizung mit Radiatoren** in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung



**Fortlaufende Sanierungen:** neue Fenster, modernes Badezimmer, räumliche Trennung durch Stahl-Glas-Wand, Erneuerung der Gasterme (2024)



**Kaufpreis Wohnung: 399.000 €**  
**Kaufpreis Garage: 25.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Exklusive 3,5 Zimmer Maisonettewohnung mit Garage und Carport in Dauchingen zu verkaufen

Diese außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung bietet auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein luxuriöses und modernes Wohngefühl. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die offene, lichtdurchflutete Architektur, die sowohl Platz als auch Atmosphäre schafft. Besonders hervorzuheben sind die edlen Echtholzböden und die großzügigen Fenster, die für viel Tageslicht sorgen und einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung ermöglichen.

Die untere Etage bildet das Herzstück der Wohnung: Ein offener und weitläufiger Wohnbereich mit Wohnzimmer, Esszimmer und Küche – perfekt für gemeinsames Verweilen und gesellige Abende. Die offene Gestaltung und der fließende Übergang zwischen den einzelnen Bereichen schaffen ein großzügiges Raumgefühl und verleihen der Wohnung eine einladende, warme Atmosphäre. Das Badezimmer ist modern und geschmackvoll gestaltet, mit hochwertigen Armaturen und einer klaren, funktionalen Aufteilung.

Im oberen Stockwerk erwartet Sie eine durchdachte Aufteilung mit einem großzügigen Elternschlafzimmer, einem hellen Kinderzimmer sowie einem Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Besonders hervorzuheben ist der begehbare Kleiderschrank unter der Dachschräge, der sich nicht nur perfekt als Stauraum eignet, sondern auch flexibel als Büro oder zusätzliches Zimmer umgestaltet werden kann.

Neben dem beeindruckenden Innenraum bietet diese Wohnung auch hervorragende praktische Vorteile: Eine Garage mit direktem Zugang ins Haus sowie zwei Stellplätze unter einem Carport vor dem Eingang gewährleisten einen komfortablen Zugang und ausreichend Parkmöglichkeiten.

Ein zusätzliches abgeschlossenes Kellerabteil bietet weiteren Stauraum für Haushaltsutensilien, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände. Zudem stehen im Untergeschoss ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon mit elektrischer Markise, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden, die nicht nur für mehr Privatsphäre, sondern auch für eine bessere Wärmedämmung und Sicherheit beitragen. Darüber hinaus wurde die Gastherme erst im Jahr 2024 erneuert, was eine moderne und effiziente Heizlösung gewährleistet.

Die ruhige, naturnahe Lage sorgt für eine hohe Lebensqualität – ideal für Menschen, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig die gute Anbindung an umliegende Städte schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie von einer perfekten Infrastruktur profitieren.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und der exzellenten Lage macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

**Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!**

## LAGE BESCHREIBUNG

### **Dauchingen – Ein charmantes Zuhause im Grünen!**

Dauchingen, ein idyllischer Ort im Landkreis Schwarzwald-Baar, überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Lage. Umgeben von weitläufigen Feldern und Wäldern, bietet die Gemeinde ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radfahren und Erholung im Grünen. Die gute Anbindung an die Städte Villingen-Schwenningen und die Nähe zur Schweiz machen Dauchingen sowohl für Pendler als auch für Naturliebhaber attraktiv. Hier trifft ländlicher Charme auf moderne Infrastruktur, was den Ort besonders lebens- und liebenswert macht. Perfekt für alle, die die Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit schätzen.

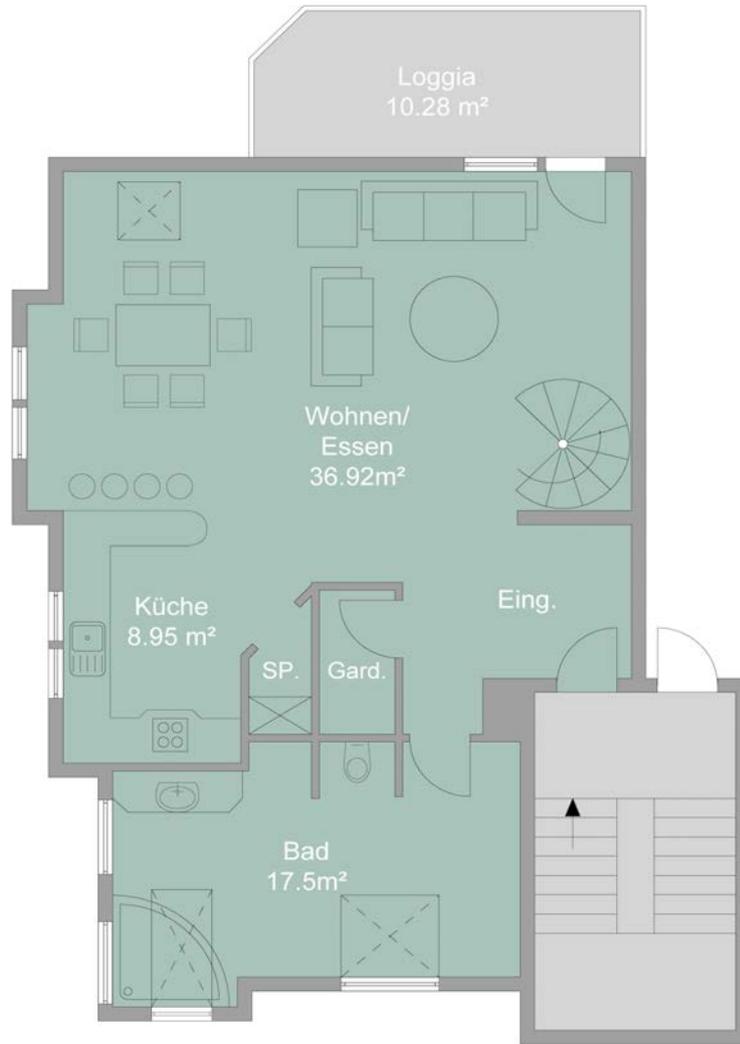






# GRUNDRISS

## 1. Ebene



## 2. Ebene



Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	2-fach verglast aus Kunststoff
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	Abschließbare Kellerräume
Generelles	
Baujahr	ca. 1993
Anzahl PKW-Stellplätze	1 PKW-Garage und 2 Stellplätze unter einem Carport
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Kellerraum
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Monatliches Hausgeld	ca. 308 €
Miteigentumsanteile	Wohnung: 233/1.000 Garage: 14/1.000
Besonderheiten	Tolle Atmosphäre durch offene Räumlichkeiten und sehr hohe Decken



**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.



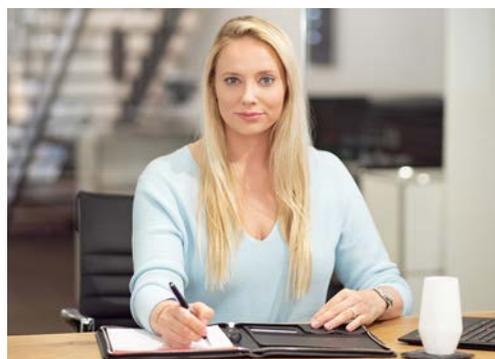
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



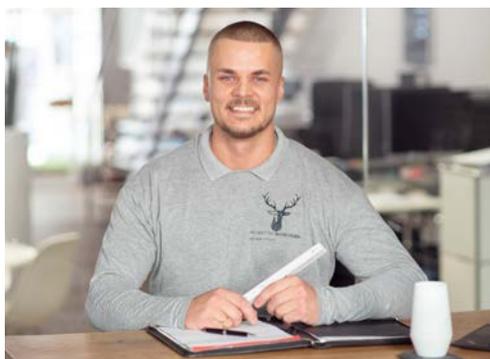
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZYK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

