

Eigentumswohnung zu verkaufen



Sanierte 2,5 Zimmer  
Eigentumswohnung in  
beliebter Lage von Horheim  
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

---



Charmante Wohnung aus dem Jahr 1984 in ruhiger und naturnaher Lage von Horheim



2,5-Zi. Eigentumswohnung mit großer Terrasse mit unvergleichlichem Weitblick



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch eine zugeordnete PKW-Garage



Helle Räumlichkeiten sorgen für ein grenzenloses Wohngefühl



Komplette Kernsanierung im Jahr 2023 durch Einsatz hochwertiger und moderner Materialien, sowohl im Bereich der Oberflächen als auch im Bereich der Ausstattung



Die Wohnung ist aktuell leerstehend; Bezug ist ab sofort möglich



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.



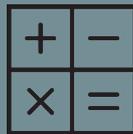
Vollständig sanierte **2,5 Zimmer Eigentumswohnung** aus 2023 in massiv erbautem 4-Parteienhaus



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 76 m<sup>2</sup>** verteilt auf 2,5 Zimmer, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer, 1 Kellerraum



**Haustechnik** basierend auf einer **Ölzentralheizung als Fußbodenheizung** ausgeführt sowie einem Kachelofen im Wohnzimmer



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



Aufgrund der frisch ausgeführten Sanierung ist in der Wohnung mit **keinem Instandhaltungstau** zu rechnen



**Kaufpreis: 245.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Sanierte 2,5 Zimmer Eigentumswohnung in beliebter Lage von Horheim zu verkaufen

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer naturnahen Lage von Horheim im Obergeschoss eines gepflegten 4 Familienhauses aus 1984.

Die zum Verkauf stehende 2,5 Zimmer Obergeschosswohnung ist über das gemeinsame Treppenhaus zu erreichen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört neben einem Kellerraum auch noch eine PKW-Garage, der großzügige Hofplatz verfügt zusätzlich über Besucherstellplätze.

Bereits beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einer tollen und sehr effizienten Grundrissgestaltung inkl. hellen Wohnräumen. Empfangen wird man in dieser modernen Wohnung von dem Eingangsbereich mit angrenzender Diele, welche alle Räume miteinander verbindet. Die Besonderheit dieser Wohnung ist die Trennung in zwei Ebenen, welche für einen ganz besonderen Charme sorgt. Auf der unteren Ebene der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer dieser Immobilie. Ein besonderes Highlight im Wohnzimmer ist der traditionelle Kachelofen, welcher vor allem in der kalten Jahreszeit für ein ausgezeichnetes Raumklima sorgt. Zusätzlich befindet sich hier der Zugang auf die großzügige Terrasse, die mit einem unbeschreiblichen Weitblick überzeugt. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene das moderne Hauptbadezimmer, welches mit einer praktischen Duschwanne ausgestattet ist, um die Fläche ideal zu nutzen.

Die zweite Etage dieser Wohnung ist über eine kleine Treppe vom Eingangsbereich aus erreichbar. Die charmante Galeriefäche bietet sich optimal als Esszimmer an. Die direkt angrenzende moderne Küche ist mit einem kleinen Abstellraum kombiniert, welcher sich perfekt als Speisekammer anbietet. Die Wohnung insgesamt verfügt über keinen Instandhaltungsstau aufgrund der erst kürzlich erfolgten Sanierung.

Technisch ist diese Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung als Fußbodenheizung in den Wohnflächen. Der Kachelofen ist hier zusätzlich unterstützend tätig und kann nochmals einiges an Heizkosten einsparen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Abgerundet wird das Objekt durch einen Kellerraum sowie eine innenliegende PKW-Einzelgarage.

**Unser Fazit:** Eine ideale Möglichkeit eine gemütliche Wohnung in ruhiger und naturnaher Lage von Horheim zu erwerben. Egal ob eigengenutzt oder vermietet, die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos.



# IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung
Verdunklung	Rolladen mit manueller Funktion
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Heizart	Fußbodenheizung
Aufzugsanlage	Nein
Generelles	
Baujahr	1984
Nutzfläche	Kellerraum
Parkplatz	1x PKW-Garage
Miteigentumsanteile	228/1000 (davon 10/1000 Garage)
Wohnfläche gesamt	ca. 76 m <sup>2</sup>





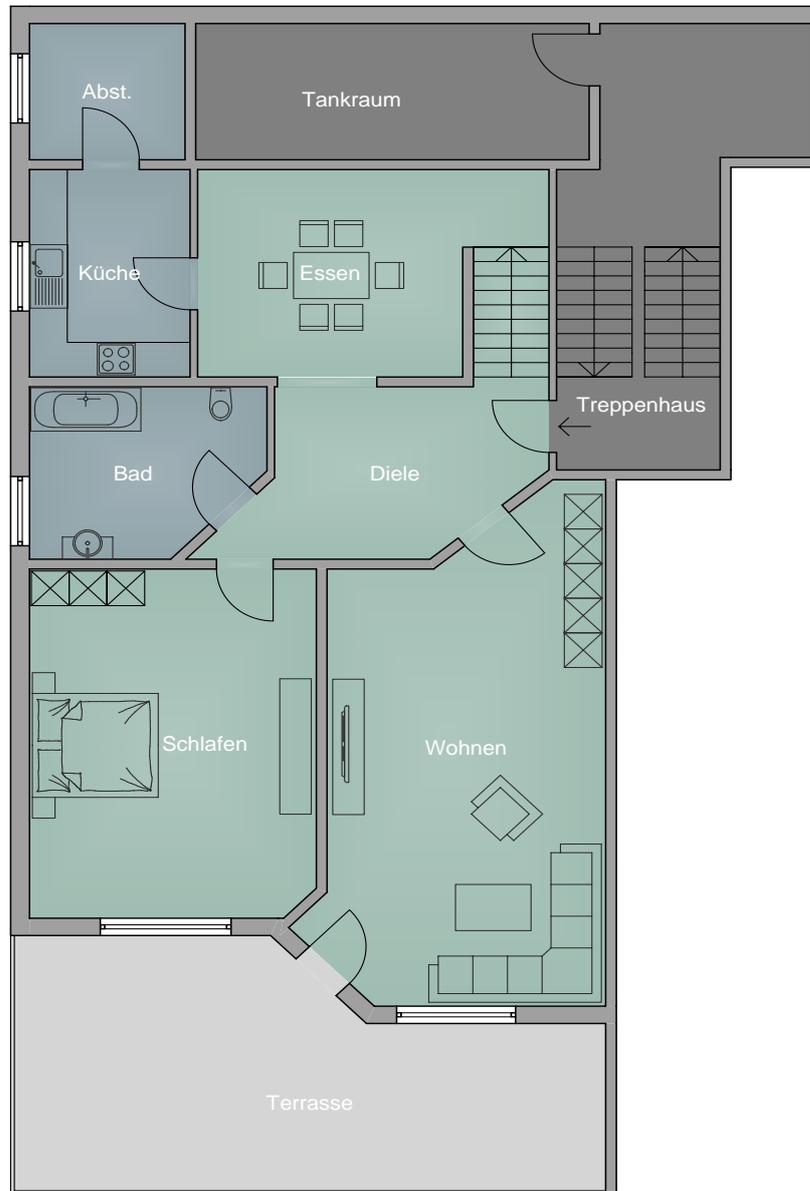








# GRUNDRISS



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

## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Horheim - Das familienfreundliche Dorf in der Gemeinde Wutöschingen

Das Dorf Horheim, mit seinen knapp 2.000 Einwohnern, liegt im östlichen Schwarzwald auf ca. 300 Meter Höhe in der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Für Naturliebhaber ist Horheim eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouten als auch für Fahrradtouren. Insbesondere entlang des Flusses Wutach bieten sich sportbegeisterte unterschiedliche Möglichkeiten Ihre Hobbys auszuüben.

# 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.



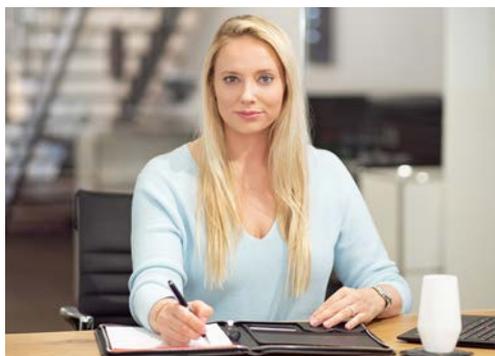
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



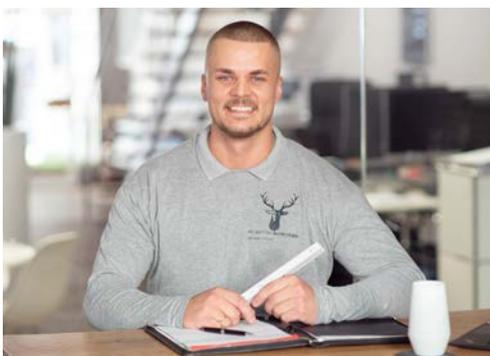
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



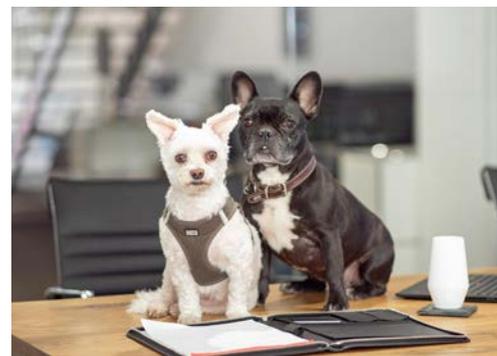
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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 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

