

Wohnung zu verkaufen

Gepflegte 3,5 Zimmer
Wohnung in schöner Lage
von Gottmadingen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Grundriss & Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB	18 - 19



HIGHLIGHTS



Sehr gepflegte Wohneinheit in einem 5 Familienhaus in ruhiger Wohnlage



2022 umfangreich und qualitativ hochwertig teilsaniert



Ausreichend Stauraum durch eigenen Keller und einen Abstellraum



PKW Stellplatz sowie Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Sowohl als eigengenutzte Wohnung als auch als Kapitalanlage geeignet



Sehr ruhige und dennoch zentrale Wohngegend mit unmittelbarem Bezug zum Stadtzentrum



Hohe Attraktivität der Gemeinde Gottmadingen nahe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



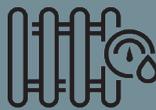
Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (5 Einheiten) aus dem Jahr 1991 **in Massivbauweise** mit moderner Grundrissgestaltung sowie **hochwertiger Materialisierung**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 85 m²** verteilt auf **3,5 Zimmer**



1 x Pkw-Stellplatz per Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet



Gaszentralheizung als **Fußbodenheizung** ausgeführt sowie zentrale **Warmwasserversorgung**



Hochwertige Sanierungsmaßnahmen in **2022** ausgeführt (teilw. neuer Fußbodenbelag mit Trittschutz, neue Armaturen im Badezimmer etc.)



Kaufpreis Wohnung: 279.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Traumhafte Eigentumswohnung im Herzen von Gottmadingen zu verkaufen

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage! Zum Verkauf steht eine im Jahr 2022 mit viel Liebe zum Detail renovierte Wohneinheit in einem charmanten 5-Familienhaus. Diese stilvoll modernisierte Wohnung liegt in einer gefragten Lage im Herzen von Gottmadingen und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Idylle.

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wird Sie begeistern! Mit ca. 85 m² Wohnfläche bietet sie genug Raum für Ihre Wohnträume. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad, eine moderne Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein gemütliches Esszimmer, ein ruhiges Schlafzimmer und einen einladenden Balkon, der sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer zugänglich ist. Der Balkon mit einer Fläche von ca. 8 m² bietet Ihnen einen wunderbaren Rückzugsort im Freien.

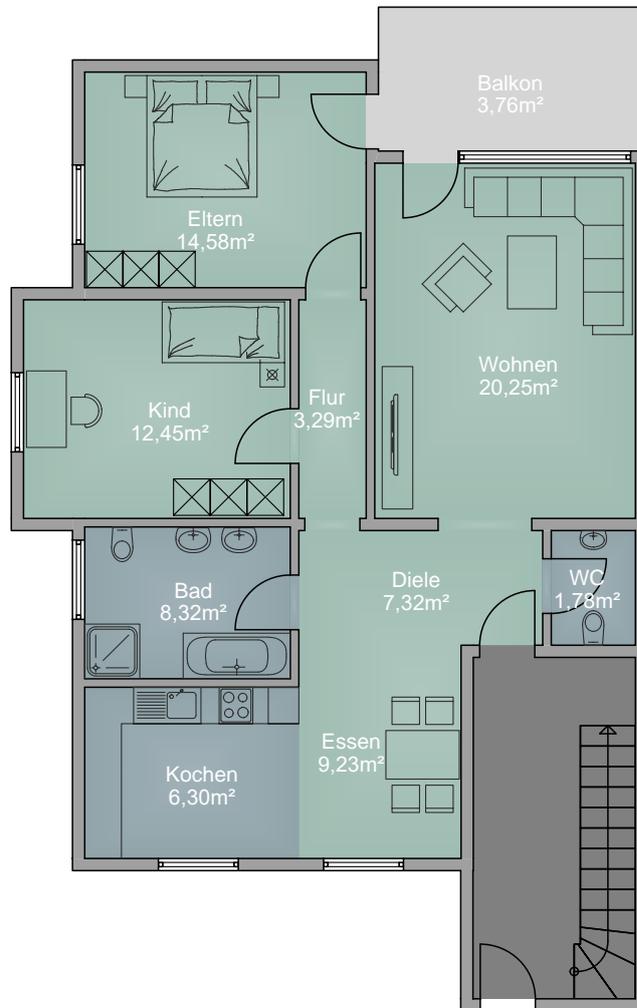
Die stilvolle Kombination aus moderner Materialisierung und traditioneller Architektur sowie die exklusive Raumaufteilung mit geschickt getrennten Schlaf- und Wohnbereichen machen diese Wohnung perfekt für Familien. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Sondernutzungsrecht für einen PKW-Stellplatz und ein großzügiges Kellerabteil.

Technisch ist die Wohnung auf einem guten Stand und wurde 2022 grundlegend renoviert. Das gesamte Gebäude ist sehr gepflegt und wird durch die engagierte Verwaltung und die harmonische Miteigentümergeinschaft kontinuierlich instandgehalten. Die Instandhaltungsrücklage ist gut gefüllt, sodass Sie sich um notwendige Reparaturen keine Sorgen machen müssen.

Unser Fazit: Kaufen und Genießen! Diese seltene Gelegenheit bietet Ihnen eine wertstabile Immobilie in absolut schöner Lage mit direkter Verbindung zur Natur. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

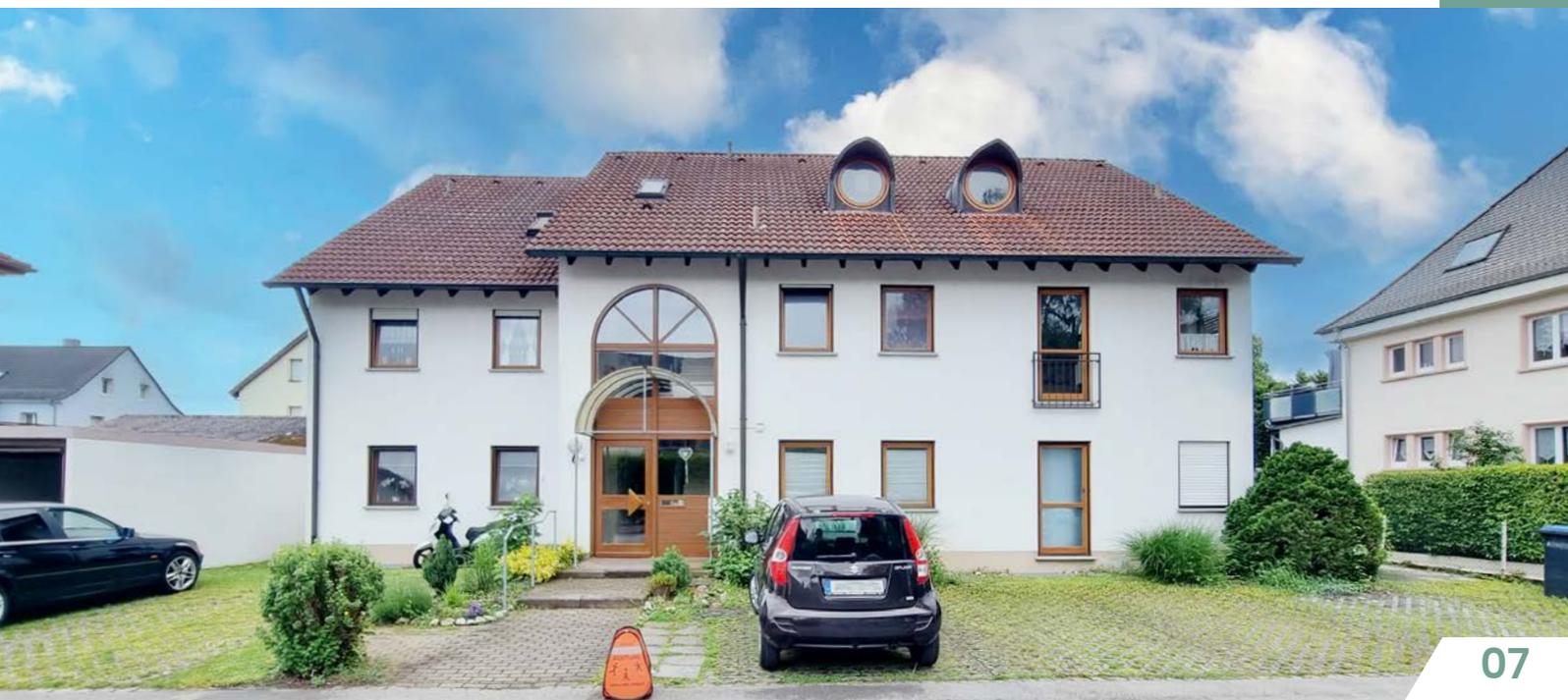


GRUNDRISS



LAGE BESCHREIBUNG

Die Gemeinde Gottmadingen liegt im Hegau, einer einzigartigen Vulkanlandschaft nahe des Bodensees und der Schweizer Grenze. Die schöne Landschaft, die gute Verkehrsanbindung und der attraktive Wirtschaftsraum machen Gottmadingen zu einem beliebten Ort zum Leben und Arbeiten. Rund 10.900 Einwohner leben in der Gemeinde Gottmadingen mit den Ortsteilen Bietingen, Ebringen und Randegg.

















Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach mit diversen Gauben
Fenster	2-fach verglast aus Holz
Verdunklung/Sichtschutz	Unterputz Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung (Fußbodenheizung)
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung
Belüftung	Über die Fenster
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1990
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 85 m ²
Nutzfläche	Ca. 10 m ² (Keller)
Stellplatz	1 Stellplatz vor dem Haus
Miteigentumsanteile	15,89/1.00



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.



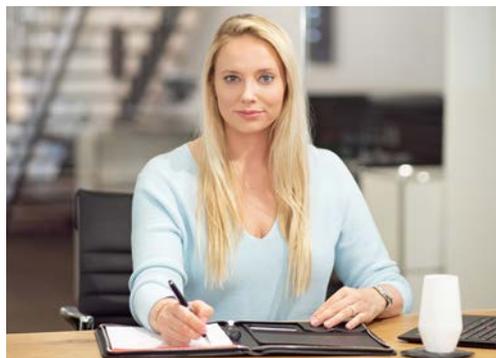
DAVIDE ROSATO

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



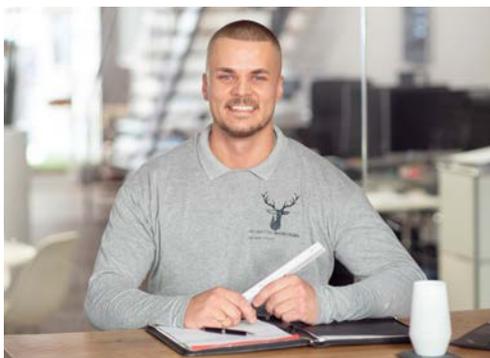
LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



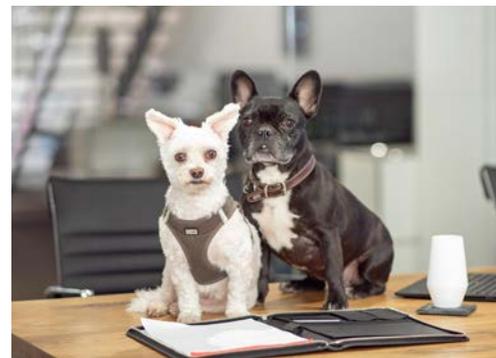
KAZIMIERZ MROCZKA

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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete 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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

