

Gepflegte 4,5 Zi. Wohnung in  
ruhiger 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

Immobilienblat

---

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 1993 in ruhiger und naturnaher Lage von Horheim



4,5-Zi. Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einer gepflegten Gesamtanlage



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch eine zugeordnete PKW - Garage sowie einem weiteren Carpot-Stellplatz vorhanden



Helle Räumlichkeiten sorgen für ein grenzenloses Wohngefühl



Die Wohnung verfügt über einen direkten Zugang nach Außen zu den Grünflächen der Immobilie; Mit integriertem Sichtschutz ist ausreichend Privatsphäre gegeben



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.



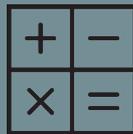
Massiv erbaute **4,5-Zimmer Eigentumswohnung** mit einem modernen Wohngefühl aus dem Jahr **1993**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 105 m<sup>2</sup>** verteilt auf 4,5 Zimmer, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 **PKW-Garage** sowie **Carpot-Stellplatz**



**Haustechnik** basierend auf einer **Gasetagenheizung mit Radiatoren** in der Wohnung sowie einem Schwedenofen im Wohnzimmer



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



Seperater Eingang nach dem Prinzip Haus in Haus; **sehr gepflegtes Gesamtobjekt**



**Kaufpreis: 299.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gepflegte 4,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Horheim zu verkaufen

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer naturnahen Lage von Horheim im Gartengeschoss eines gepflegten 3 Familienhauses aus 1993.

Die zum Verkauf stehende 4,5 -Zimmer Gartengeschosswohnung ist über einen separaten Eingang, nach dem Prinzip Haus in Haus, zu erreichen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört neben einem Kellerraum auch noch eine PKW - Garage sowie ein weiterer Carpot-Stellplatz.

Bereits beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einer tollen und sehr effizienten Grundrissgestaltung inkl. hellen Wohnräumen. Über den Eingangsbereich und den Flur gelangt man direkt in das offene gestaltete Wohn- / Esszimmer. Die hier angeordneten Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein großzügiges Wohngefühl, weshalb dieser Raum sicherlich den Mittelpunkt dieser Immobilie darstellt. Zusätzlich ist von diesem Zimmer aus die offene Einbauküche mit integriertem Tresen zu erreichen. Verlässt man die großzügige Räumlichkeit wieder, findet man sich im zentralen Flur, von dem aus alle weiteren Räumlichkeiten erreichbar sind. Das modern gestaltete Badezimmer dieser Wohnung ist ausreichend dimensioniert und befindet sich in direkt neben dem Schlafzimmer. Ausgestattet mit einer barrierefreien Dusche bietet es ausreichend Platz und wird von einem Fenster mit ausreichend Tageslicht versorgt. Das abgetrennte Gäste - WC befindet sich am Kopfende der Diele und rundet die sanitären Anlagen ab. Direkt im Anschluss befindet sich neben dem Badezimmer das großzügige Hauptschlafzimmer. Dieses ist vollständig verdunkelbar und verfügt über genügend Platz für einen großen Einbauschränk sowie für ein großes Bett. Das weitere Zimmer dieser Einheit bietet sich Ideal als Haushaltszimmer an, kann aber auch problemlos als begehbare Kleiderschrank genutzt werden und ist gleichzeitig ein Durchgangszimmer. Ebenso gelangt man über das Durchgangszimmer in ein weiteres Schlafzimmer. Ein Zugang von Außen bietet hier eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten.

Technisch ist diese Wohnung in einem guten Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Gasheizung mit Radiatoren in den Räumen. Ein Highlight dieser Wohnung ist der Schwedehofen. Er sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit und kann problemlos das Wohn- / Esszimmer beheizen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral.

**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.



Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach-Isolierverglasung
Verdunklung	Rolladen mit manueller Funktion
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung
Heizart	Radiatoren
Aufzugsanlage	Nein
Generelles	
Baujahr	1993
Nutzfläche	Kellerraum
Parkplatz	1x PKW - Garage; Carpot-Stellplatz
Wohnfläche gesamt	Ca. 105 m <sup>2</sup>





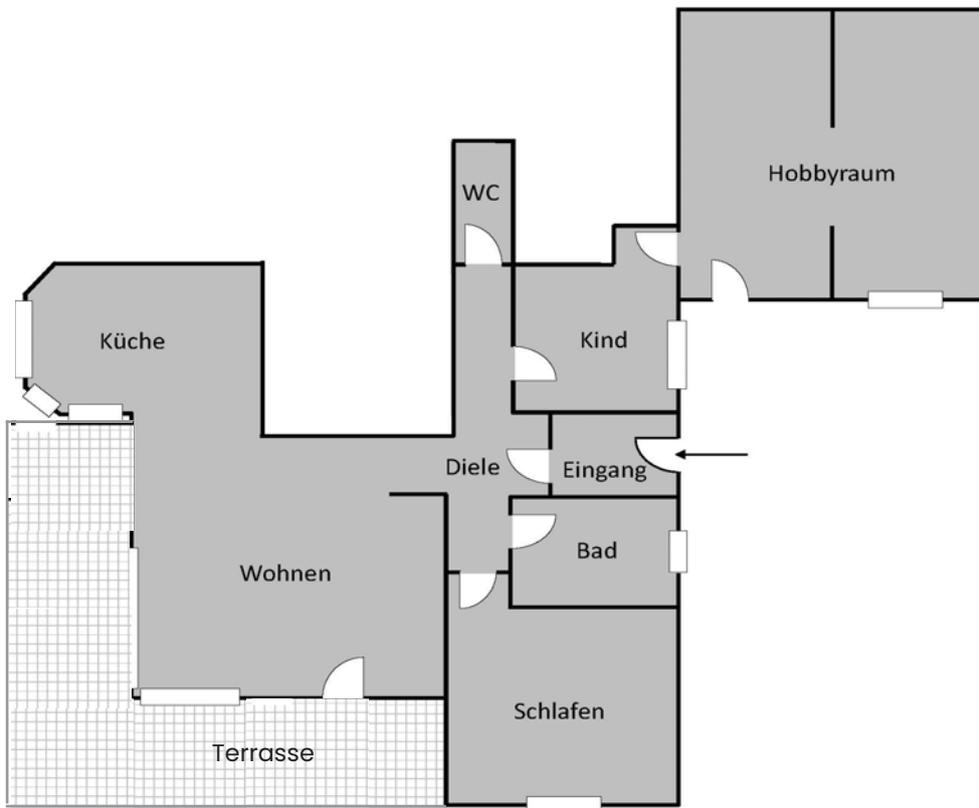








# GRUNDRISS



Eingang	ca. 02,71 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 07,21 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 05,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,07 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 27,05 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 12,04 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,50 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 09,82 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	ca. 27,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 05,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>ca. 114,42 m<sup>2</sup></b>

\* 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



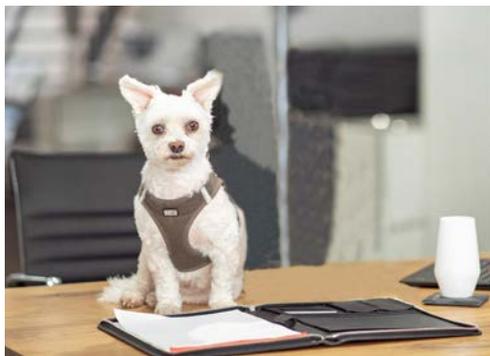
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**BELLA**

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



**RUBI**

LEITUNG SICHERHEITSTECHNIK



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*„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



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)



OS RE

