

Wohnung zu verkaufen



Charmante 2-Zimmer
Dachgeschosswohnung
in ruhiger Lage von
Fützen 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

Grundriss & Lagebeschreibung

7

Bilder

8-10

Immobilienblattdatenblatt

11

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

Über uns / AGB

14 - 15



HIGHLIGHTS



Praktische Wohneinheit in einem 3-Parteien-Haus gelegen im Dachgeschoss



Gut aufgeteilte Grundrissgestaltung mit Blick ins Grüne



Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich



Perfekt geeignet sowohl als Kapitalanlage, als auch zur Eigennutzung mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten



Weitere Wohneinheit im Erdgeschoss kann ebenfalls erworben werden



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend mit unmittelbarem Bezug zur Natur



Hohe Attraktivität des Ortsteils Fützen bei Blumberg durch seine idyllische Umgebung, ideal für Erholung



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (3 Parteien) aus dem Jahr 1985 **in Massivbauweise** mit moderner Grundrissgestaltung



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 72 m²** verteilt auf **2 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer und ein Speicher



Hervorragende Parkmöglichkeit dank einer zusätzlichen **PKW-Garage** direkt vor dem Haus sowie eine **weitere Parkmöglichkeit** vor der Garage



Ölzentralheizung mit Radiatoren in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

IST-MIETE ca. 4.800 € p.a.
SOLL-MIETE ca. 7.350 € p.a.



Kaufpreis Wohnung: 96.000 €
Kaufpreis Garage: 15.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmante 2 Zimmer Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von Fützen zu verkaufen

Diese attraktive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten in Fützen, Blumberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m² bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung und einen schönen Blick ins Grüne. Die ruhige und idyllische Umgebung sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein helles Tageslichtbad, eine Einbauküche sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Auch wenn kein Balkon vorhanden ist, lädt der wundervolle Ausblick in die umliegende Natur zum Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige, ausbaufähige Speicher. Dies bietet zusätzliches Potenzial für eine Erweiterung des Wohnraums oder eine individuelle Nutzung nach den eigenen Bedürfnissen.

Zusätzlich sorgt eine Garage für weiteren Komfort und erleichtert das Parken. Die gepflegte Wohnanlage und die ruhige Nachbarschaft machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Interessant für Kapitalanleger: Eine weitere Wohnung im Erdgeschoss des Hauses steht ebenfalls zum Verkauf. Der Erwerb beider Einheiten ermöglicht eine rentablere Vermietung oder eine flexible Nutzung mit zusätzlichem Wohnraum.

Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage und den schönen Ausblick ins Grüne, was sie zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber macht.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

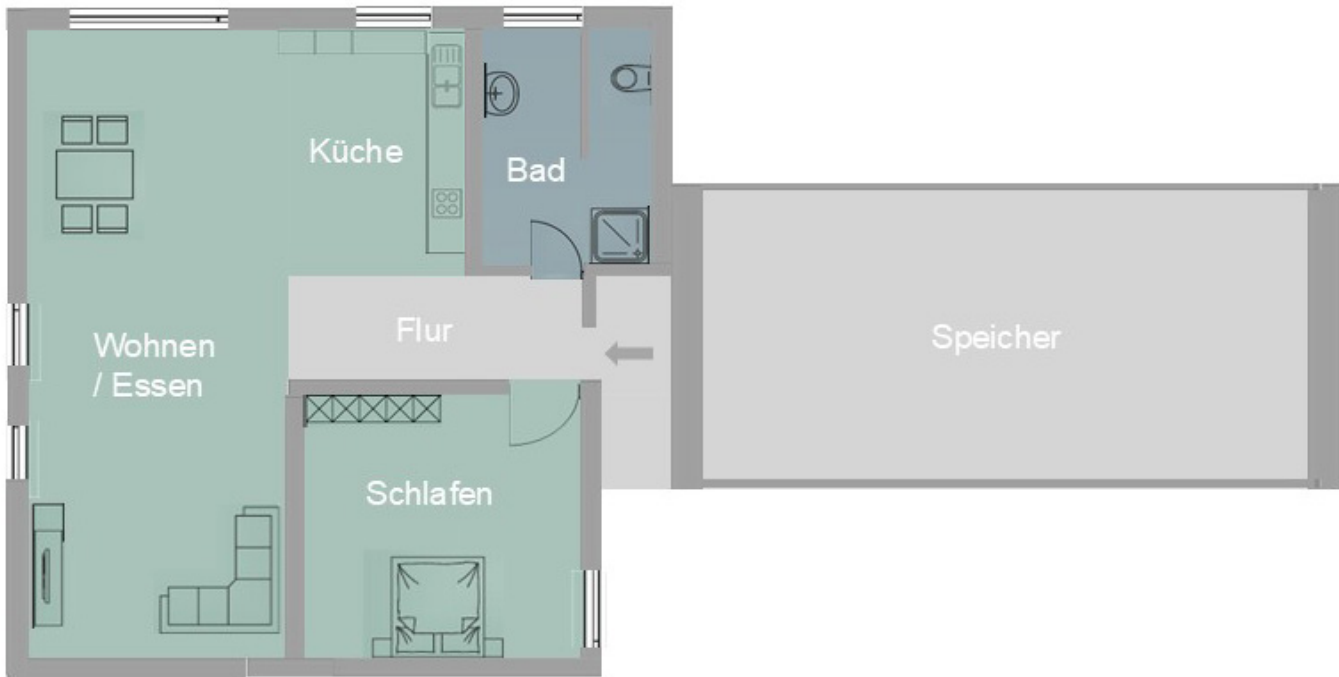


SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



GRUNDRISS



LAGE BESCHREIBUNG

Fützen – Idyllisches Dorf mit historischem Charme!

Fützen, ein malerischer Ortsteil von Blumberg im Schwarzwald-Baar-Kreis, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage nahe der Schweizer Grenze. Umgeben von wunderschöner Landschaft, bietet der Ort ideale Bedingungen für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer. Dank der historischen Sauschwänzlebahn hat Fützen auch touristische Bedeutung. Die gute Anbindung an Blumberg und die freundliche Dorfgemeinschaft machen den Ort besonders lebenswert – perfekt für alle, die Ruhe und Natur schätzen!





Visualisierung / digitales Home Staging



Visualisierung / digitales Home Staging



Visualisierung / digitales Home Staging





Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	2-fach verglast aus Holz
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	Ausbaufähiger Speicher
Generelles	
Baujahr	ca. 1985
Anzahl PKW-Stellplätze	1 PKW-Garage
Anzahl Zimmer	2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Speicher
Wohnfläche	ca. 72 m ²
Miteigentumsanteile	Wohnung: 170/1.000 Garage: 40/1.000
Besonderheiten	Zusätzliche Wohnung im Erdgeschoss des gleichen Hauses ebenfalls zum Erwerb verfügbar



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.



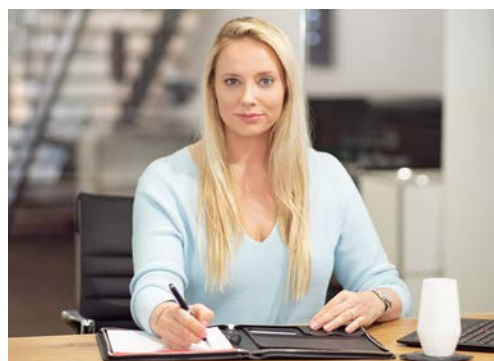
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



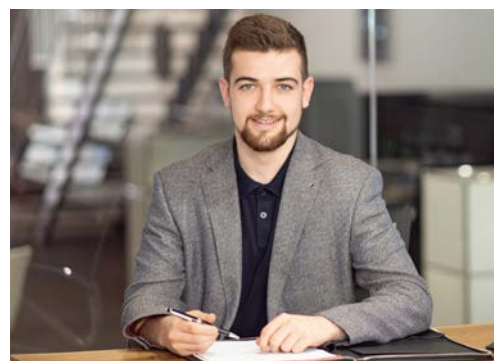
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



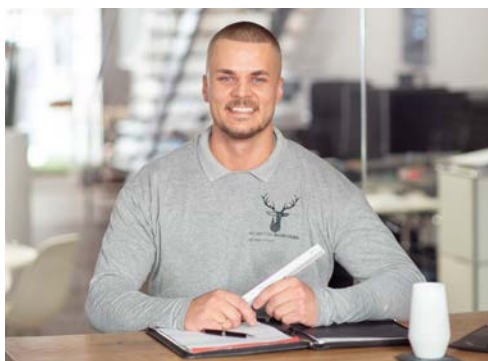
LINA SAUER

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

