

Eigentumswohnung zu verkaufen



Vermietete 3,5 Zimmer  
Wohnung in gepflegter  
Anlage in Berau zu  
verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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 - 7
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8
Bilder	9 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGBs	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



Ideal dimensionierte 3,5-Zimmer Eigentumswohnung mit 2 schönen Balkonen im 1. Obergeschoss



Ansprechende Grundrissgestaltung mit cleverer Raumanordnung



Heizkonzept basierend auf einer Ölzentralheizung aus 1994 mit Radiatoren in den Räumen



Traumhafte Wohnanlage in ruhiger Lage sorgt für hohe Lebensqualität



Traumhaftes Platzangebot durch Kellerabteil sowie Tiefgarage und Stellplatz



Gute Lage mit Ühlingen und Tiengen als nahegelegene Zentren mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 70 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Solide **3,5 Zimmer** Eigentumswohnung aus dem **Baujahr 1944** mit 2 schönen **Balkonflächen**



Gesamtwohnfläche von **ca. 94 m<sup>2</sup>** verteilt auf 2 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohn- und Esszimmer, 1 Küche, Gäste-WC sowie ein Badezimmer



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet; **Wohnung** aktuell in einem **festen Mietverhältnis**



Gute Parkplatzsituation dank **zugeordnetem TG-Stellplatz** sowie **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Objekt



**Diverse Möglichkeiten** zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Wohnung**



**Kaufpreis: 199.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Vermietete 3,5-Zimmer Wohnung in gepflegter Anlage in Berau zu verkaufen

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Ortsteil Berau der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten und überzeugt durch eine angenehme, naturnahe Wohnlage.

Das Gebäude wurde im Jahr 1994 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 94 m<sup>2</sup> und bietet mit 3,5 Zimmern eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Paare als auch für kleinere Familien gut geeignet ist.

Bereits beim Betreten fällt der praktische Grundriss auf, der eine angenehme Wohnstruktur schafft. Der Wohn- und Essbereich bildet das zentrale Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zu einem Balkon. Eine weitere Loggia ist von den beiden Schlafzimmern aus erreichbar.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die doppelt verglasten Kunststofffenster wurden im Jahr 2004 erneuert und tragen zu einem soliden energetischen Standard bei. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1994; die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren in den einzelnen Räumen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Heizungsanlage hat darüber hinaus ihr technisches Lebensalter weitgehend erreicht und wird perspektivisch erneuert werden müssen.

Zum Angebot gehören ein zugeordneter Außenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet. Darüber hinaus steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Gebäude über keinen Aufzug verfügt und die Wohnung somit nicht barrierefrei erreichbar ist. Zudem besteht aktuell ein langfristiges Mietverhältnis mit vergleichsweise niedriger Ist-Miete.

**Unser Fazit:** Diese Eigentumswohnung bietet eine solide Grundlage in ruhiger Wohnlage mit guter Raumaufteilung und praktischen Zusatzflächen. Besonders für Kapitalanleger kann sich hier eine interessante Perspektive ergeben, während Eigennutzer mittelfristig von der attraktiven Lage und dem großzügigen Wohnkonzept profitieren können. Eine Immobilie mit stabilem Fundament und Entwicklungspotenzial.



### Berau – kleines Schwarzwalddorf zwischen den Tälern

Berau ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Landkreis Waldshut und liegt inmitten der reizvollen Landschaft des südlichen Schwarzwaldes. Die ruhige und naturnahe Umgebung mit Wiesen, Wäldern und schönen Ausblicken bietet eine hohe Lebensqualität und eignet sich ideal für alle, die Erholung und Natur schätzen.

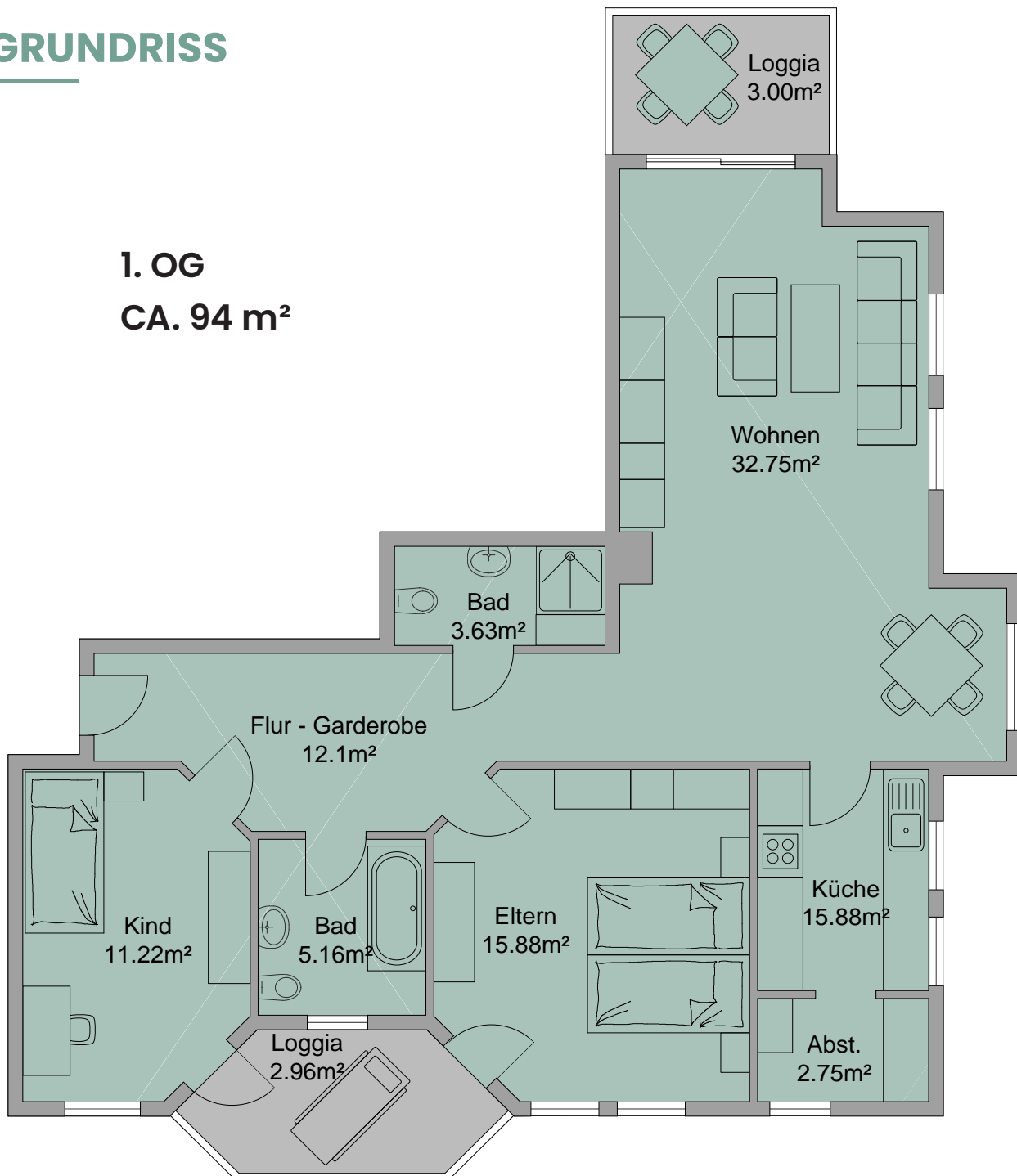
Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen der Gemeinde sowie in der Kreisstadt Waldshut-Tiengen, die in kurzer Zeit erreichbar ist. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die abwechslungsreiche Schwarzwaldlandschaft sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders die nahegelegene Wutachschlucht ist ein beliebtes Ausflugsziel für Naturliebhaber.

Berau verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer hohen Lebensqualität.



1. OG  
CA. 94 m<sup>2</sup>



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



**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.



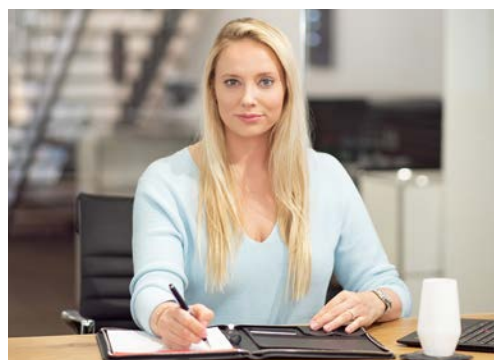
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



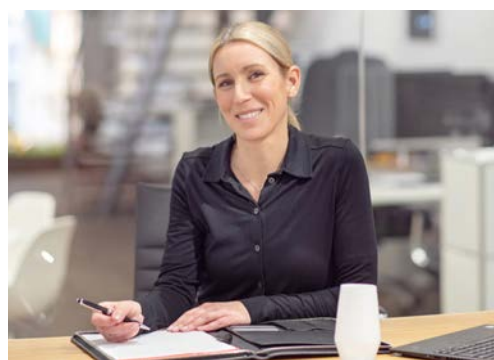
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



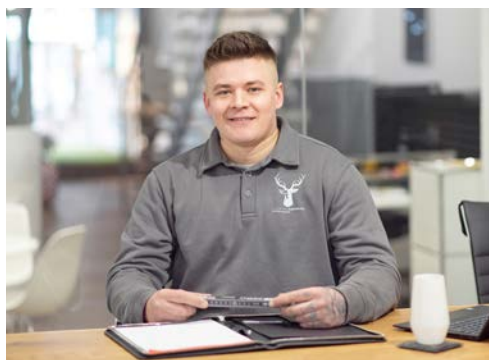
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



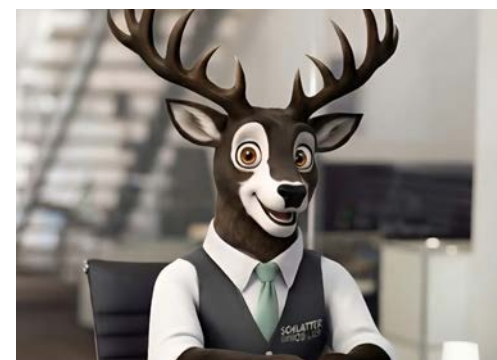
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT

*“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

