

Exklusive Wohnung zu vermieten

Stilvolle & luxuriöse
4,5 Zimmer Wohnung in
Grafenhausen-Dürrenbühl
zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts 4 – 5

Objekt- und Lagebeschreibung 6 – 7

Grundriss 8

Bilder 9 – 15

Was wir Ihnen bieten 16 – 17

Über uns / AGB's 18 – 19



HIGHLIGHTS



Traumhafte 4,5 Zimmer Wohnung mit einer erstklassigen Materialisierung in bester Lage von Grafenhausen zu vermieten



Große Fensterflächen und eine offene Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl mit traumhafter Alpensicht



Gesamtwohnfläche von ca. 175 m² verteilt auf 4,5 Zi. sowie einer offenen Küche mit Essbereich, 3 Schlafzimmer (1x Ankleide), 2 Badezimmer



Vollständig hochwertiges Mobiliar (ausgenommen Kinderzimmer) in der Miete inbegriffen



Hohes Platzangebot durch Ankleidezimmer, ein Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht, Garage und PKW-Stellplatz



Eine effiziente Fußbodenheizung sowie ein Kaminofen sorgen für eine angenehme Behaglichkeit in der gesamten Wohnung



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver-idyllischer Lage von Grafenhausen-Dürrenbühl



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar; optimal als Ferienregion für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Luxuriöse **4,5 Zimmer Wohnung** mit **ca. 175 m²** Wohnfläche inmitten der Natur mit traumhafter Alpensicht; sehr gepflegtes und stilvolles Gesamtobjekt



Wohnfläche verteilt auf **3 Schlafzimmer (1x Ankleidezimmer)**, **offenes Wohnzimmer mit Küche** sowie großzügigem Essbereich, **2 Badezimmer, 1x Gäste WC, 1 Abstellraum** mit div. Einbauregalen



Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt durch eine **Fußbodenheizung** basierend auf einer **Öl-Zentralheizung**; Unterstützung durch **Solarthermie**



Verfügbarkeit ab 01. Februar 2025
Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt



Kein Hausmeisterservice. Treppenhausreinigung wird selbstständig durch die Bewohner durchgeführt. Schneeräumung erfolgt durch ein Unternehmen. Strom, Müll und Internet sind direkt mit den Versorgern abzurechnen



Kaltmiete: 2.100 € p. M. inkl. Mobiliar zzgl. **Nebenkosten: 400 €**
Vermietung erfolgt **PROVISIONSFREI**

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Stilvolle und hochwertig ausgestattete 4,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Grafenhausen -Dürrenbühl zu vermieten.

Diese wunderschöne Wohnung ist äußerst durchdacht gestaltet und befindet sich in ausgezeichneter naturnaher und ruhiger Lage von Grafenhausen im Ortsteil Dürrenbühl mit einem einmaligen Ausblick auf die Schweizer Alpen.

Bereits beim Eintreten der Wohnung mit Garderobebereich und Gäste-WC ist die Exklusivität dieser traumhaften Immobilie erkennbar. Durch bodentiefe Fensterfronten in allen Räumen und einer modernen und sehr ansprechenden Möblierung die (bis auf das Kinderzimmer) komplett mitvermietet wird, kann sich der neue Mieter hier direkt wie zuhause fühlen. Durch den Flur, der mit praktischen Einbauschränken ausgestattet ist, gelangt man in die offene Küche die mit einer sehr eleganten Einbauküche sowie hochwertigen Elektrogeräten inkl. Bora System ausgestattet ist. Integriert an die Küche befindet sich ein Abstellraum der als Vorratskammer genutzt werden kann. Der mit 67 m² sehr großzügige Ess- und Wohnbereich bildet sicherlich das Herzstück dieser Wohnung.

Der hier integrierte Kaminofen mit elektr. betriebener Ofenbank sowie einer gemütlich gestalteten Leseecke ist dabei ein besonderes Highlight und verleiht dem Raum seine Gemütlichkeit. Die Wohnung wird (ausgenommen das Kinderzimmer und die beiden Lesesessel) komplett möbliert vermietet.

Die Terrasse mit über 8 m Länge ist über das Wohnzimmer erreichbar. Die gesamte Wohnung ist mit einem einheitlichen Fliesenboden in Parkettoptik ausgestattet. In Kombination mit den weißen Wänden verleiht dieser den Innenräumen einen sehr hochwertigen Charme und eine ideale Behaglichkeit. Dezentere Farben als Akzent zu den hellgrauen Wänden schaffen ein elegantes Raumgefühl.

Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Bad und Ankleidezimmer lassen keine Wünsche offen. Elektrische Jalousien, dimmbare LED Spots und vollständig abdunkelbare Vorhänge in den Schlafräumen machen das Wohnen komfortabel und angenehm. Ein weiteres Schlaf-/Kinderzimmer schließt direkt an das Hauptbadezimmer an. Zusätzlich steht ein Schlaf-/Kinderzimmer mit einem weiteren Badezimmer und einem kleinen Ankleidebereich zur Verfügung, das ideal als Gästezimmer genutzt werden kann.



Die beiden großzügigen Badezimmer sind mit Dusche und WC sowie das Hauptbadezimmer mit einer freistehenden Badewanne ausgestattet.

Eine effiziente Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sowie der Kaminofen im Wohnzimmer sorgen für ein großartiges Wohnklima in der gesamten Wohnung und werden von einer Solarthermie unterstützt. Der Garten mit 7000 m², der einen Kinderspielplatz und Grillplatz umfasst, steht als Gemeinschaftseigentum allen Mietern zur Nutzung offen.. Die Option zur Mitnutzung eines Gemüsebeetes vervollständigen das attraktive Angebot dieser Wohnung.

Unser Fazit: Eine stilvoll-exklusive Wohnung in einer traumhaften Umgebung mit grandioser Alpensicht!

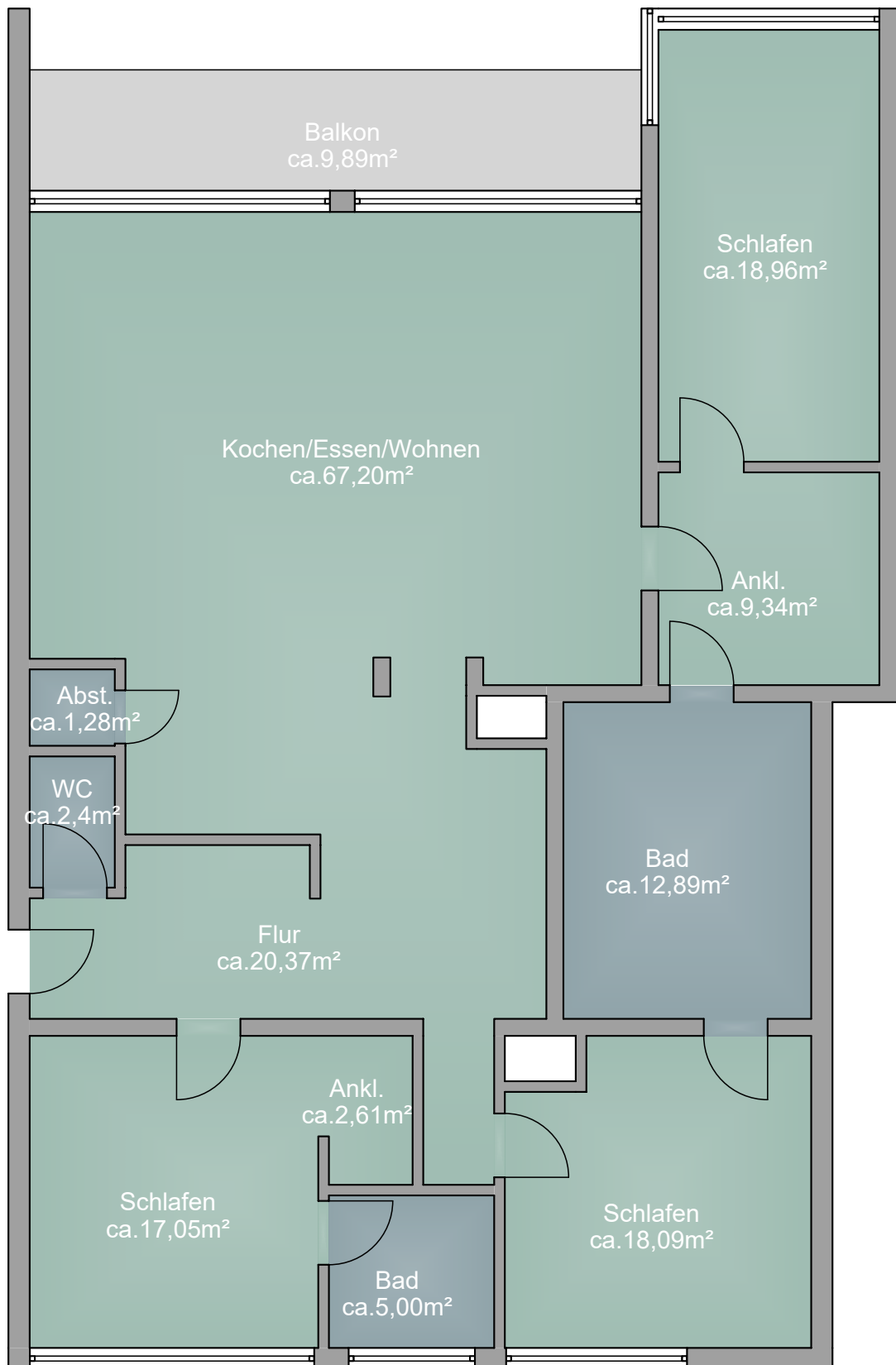


LAGE BESCHREIBUNG

Grafenhausen – Eine attraktive Gemeinde mit idyllischer Kulisse

Grafenhausen ist eine charmante Gemeinde im südlichen Teil des Schwarzwaldes in Deutschland. Die Lage ist von einer malerischen Umgebung mit dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Bächen geprägt. Die Region bietet eine idyllische Kulisse für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Die Nähe zu bekannten Attraktionen wie dem Schluchsee und dem Titisee macht Grafenhausen zu einem beliebten Ziel für Touristen. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Wassersport und im Winter Skifahren in den nahe gelegenen Skigebieten des Schwarzwaldes. Die Gemeinde selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit lokalen Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Werkrealschule machen die Gemeinde zudem für viele Familien sehr beliebt.

GRUNDRISS

















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.



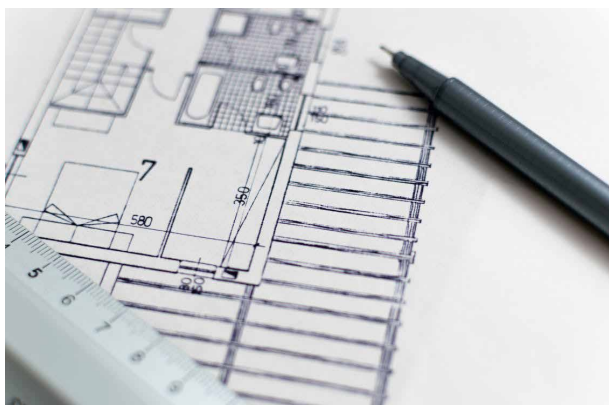
Facility Management Beratung

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“).



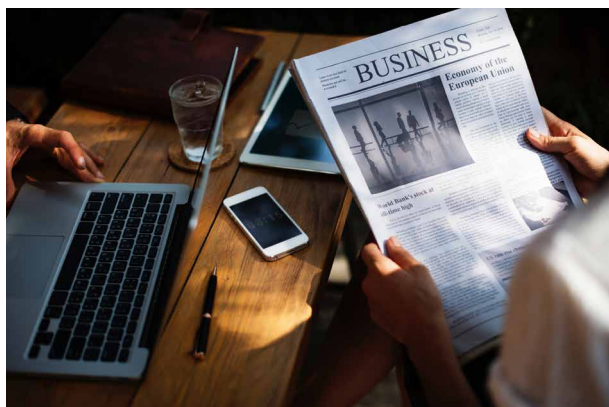
Finanzierungsvermittlung

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



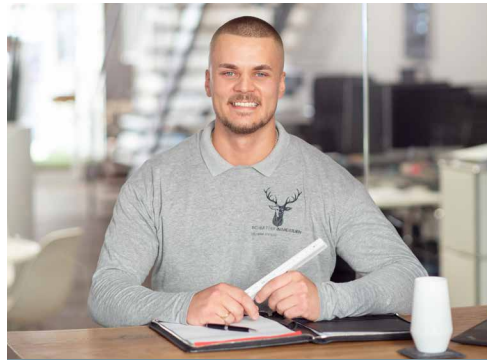
BIRGIT RÖSCH

VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZKA

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. 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

