

Wohnung zu verkaufen

Mitten in der malerischen  
Kleinstadt Scheer -  
4-Zimmer Wohnung  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH  
Bickenstraße 7  
78050 Villingen-Schwenningen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objektbeschreibung

---

6 - 7

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 13

Grundriss & Immobiliendatenblatt

---

14 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGB's

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Gepflegte 4-Zi. Eigentumswohnung in einem 4 - Parteienhaus in fußläufiger Nähe zur Altstadt in Scheer



Hervorragende Raumgestaltung mit großzügigem Platzangebot für individuelle Raumkonzepte



Ausreichend Stauraum durch 2 Abstellräume in der Wohnung



Ein eigener PKW-Garagenstellplatz stellt ein ausreichendes Platzangebot für ein PKW sicher



Gepflegtes Gesamtobjekt; sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit einer nachhaltigen Vermietungsoption interessant



Zentrale und ansprechende Wohn-  
gend in guter Lage von Scheer



Hohe Attraktivität der Kleinstadt Scheer  
nahe Sigmaringen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus, welches 1996 mit hochwertiger **Materialisierung erbaut** wurde



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 93 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4 Zimmer** sowie **2 Balkone** im **2. Obergeschoss** (**eine zusätzliche baugleiche Wohnung** im **1. OG** steht ebenfalls zum Verkauf)



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Dachspeicher** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **1x PKW-Garagenstellplatz**



**Gasetagenheizung** aus dem Jahr 1997 mit **Radiatoren** in den Räumen und eigene **Warmwasserversorgung**



**Moderater Instandhaltungsstau** aufgrund einer **stetigen Instandhaltung** durch den Verkäufer



**Kaufpreis Wohnung: 199.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Inmitten der malerischen Kleinstadt von Scheer. Großzügige 4-Zi. Wohnung zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit. Die Wohnung befindet sich im 2. OG des Hauses und bietet den neuen Eigentümern eine Vielzahl an Vorteilen.

Aktuell nutzt der Eigentümer diese gemütliche 4-Zi. Wohnung selbst. Die Übernahme der Wohnung ist somit zeitnah nach Absprache möglich.

Diese großzügige ca. 93 m<sup>2</sup> große 4-Zi. Wohnung kombiniert einen praktischen Grundriss mit einer klassischen Innenausstattung und bietet sich perfekt für Familien an. Über ein gemeinschaftliches Treppenhaus gelangt man in die Wohnung. Der Eingangsbereich, welcher sich als Flur erstreckt und Zugang zu allen Zimmern bietet, ist großzügig und hell. Er eignet sich perfekt, um eine kleine Garderobe einzurichten.

Direkt beim Eintreten gelangt man zur linken Seite in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang auf einen der zwei Balkone in der Wohnung. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und bietet sich perfekt als Hauptaufenthaltort an. Direkt gegenüber dem Wohnzimmer befindet sich eines der 3 Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen großen Balkon verfügt. Außerdem bieten die weiteren zwei Schlafzimmer im Anschluss ausreichend Platz für eine 4-5-köpfige Familie. Im Flur befinden sich zudem 2 Abstellräume, wovon ein Abstellraum die Gasetagenheizung samt Warmwasserboiler beinhaltet. Vom Flur gelangt man ebenfalls in das Tageslichtbadezimmer sowie in das Gäste-WC. Die Küche ist gut ausgestattet, großzügig geschnitten und schmiegt sich mit einem modernen Design optimal in den Rest der Wohnung ein.

Bautechnisch ist das Gesamtgebäude in einem guten Zustand. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gasetagenheizung inkl. dezentraler Warmwasseraufbereitung, welche voraussichtlich zeitnah ausgetauscht werden muss. Dies wurde bei der Preisreduzierung bereits berücksichtigt. Die Radiatoren in der Wohnung sind ausreichend dimensioniert und sorgen für eine behagliche Wärme.

Eine einmalige Chance ergibt sich durch eine baugleiche, jedoch etwas älter eingerichtete Wohnung im selben Gebäude, welche ebenfalls zum Verkauf steht. Hier wäre eine Kombination sowohl als Vermietungsoption zur Refinanzierung denkbar oder als Bezug beider Wohnungen nach dem Prinzip Mehrgenerationenwohnen.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Das Gesamtobjekt besticht durch eine harmonische Hausgemeinschaft und wurde bis vor Kurzem von einem der Miteigentümer eigenverantwortlich verwaltet. Derzeit wird für das Gesamtobjekt eine langfristige und professionelle Verwaltung in Betracht gezogen. Bisher oblag die Verwaltung einem Miteigentümer, der nun beabsichtigt, diese Verantwortung in erfahrene und professionelle Hände zu übergeben.

Die Wohnung verfügt über einen geräumigen PKW-Garagenstellplatz. Darüber hinaus komplettiert ein individuelles Abteil im Dachgeschoss das Platzangebot dieser Wohnung auf ideale Weise.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Perfekt geeignet sowohl als eigengenutzte Einheit oder als Kapitalanlage. Ebenso ergeben sich durch den Verkauf einer baugleichen Wohnung im selben Gebäude sehr attraktive Möglichkeiten. Ob als Zukauf der Zweitwohnung, als Refinanzierungsmöglichkeit oder als Nutzung durch 2 Familien als Mehrgenerationen Wohnen, hier ist vieles möglich.

## LAGE BESCHREIBUNG

### **Scheer – Malerische Kleinstadt nahe Sigmaringen**

Scheer ist eine malerische kleine Stadt in der Nähe von Sigmaringen, Baden-Württemberg. Mit ihrem charmanten, historischen Stadtkern und ihrer idyllischen Lage am Ufer der Donau bietet Scheer eine reizvolle Kulisse für Einheimische und Besucher. Die Stadt ist bekannt für ihre gut erhaltene Architektur, darunter Fachwerkhäuser und das imposante Schloss Scheer, das über der Stadt thront.

Die Umgebung von Scheer ist von einer natürlichen Schönheit geprägt, die Wanderer und Naturliebhaber gleichermaßen begeistert. Die Donau und die umliegenden Wälder bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Kanufahren. Die Stadt hat auch eine lebendige Gemeinschaft und eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden







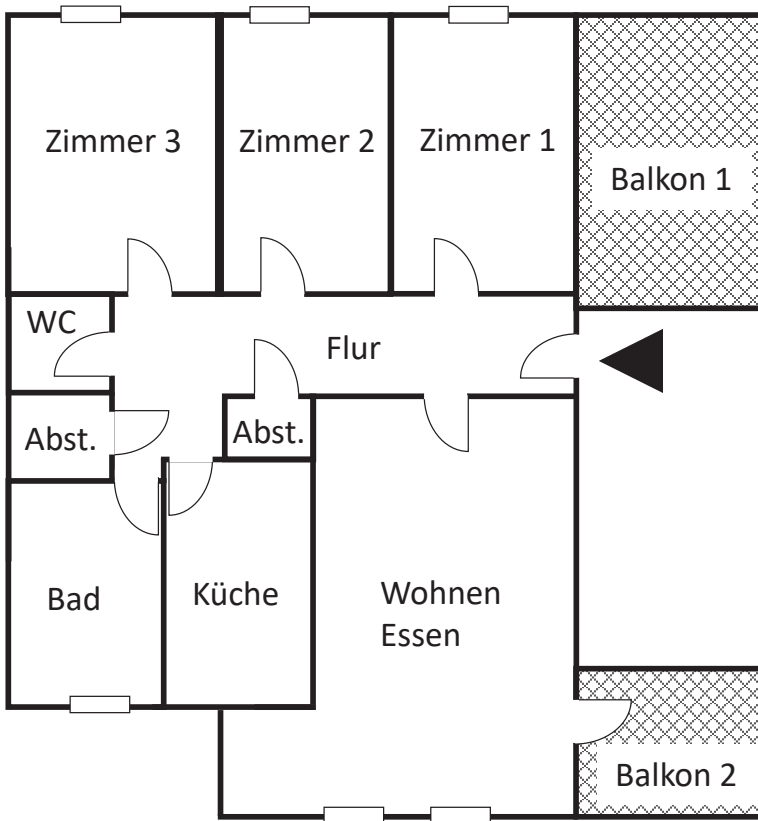








# Grundriss



Wohnen/Essen	ca. 25,30 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (25% von 10 m <sup>2</sup> )	ca. 02,50 m <sup>2</sup>
Balkon 2(25% von 4 m <sup>2</sup> )	ca. 01,00 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,02 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 07,53 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 06,95 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 10,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 10,21 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 17,79 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,75 m <sup>2</sup>
Abst.	ca. 01,22 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Abzgl. ca. 3% Putz	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 92,81 m<sup>2</sup></b>

\* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach mit diversen Gauben
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung
Warmwasseraufbereitung	Dezentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Aus 1997
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1996
Anzahl Zimmer	4 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 25 m <sup>2</sup> (Dachspeicher & Abstellraum)
Garage	1 Garagenstellplatz per Sondernutzungsrecht
Miteigentumsanteile Wohnung	259,23/1.000

# 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.



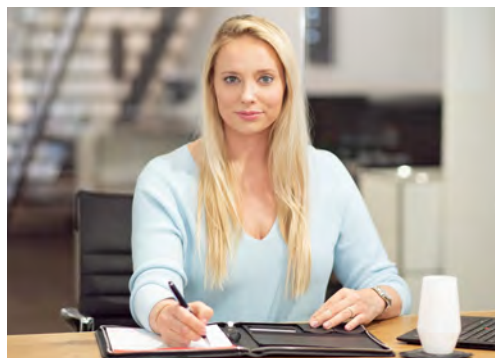
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**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



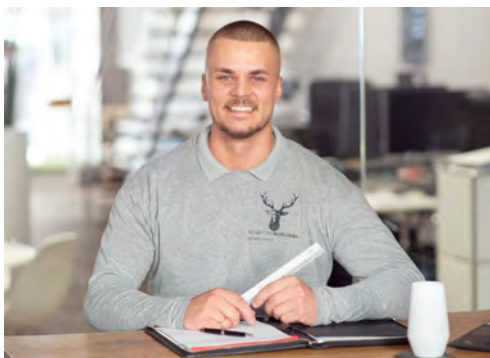
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



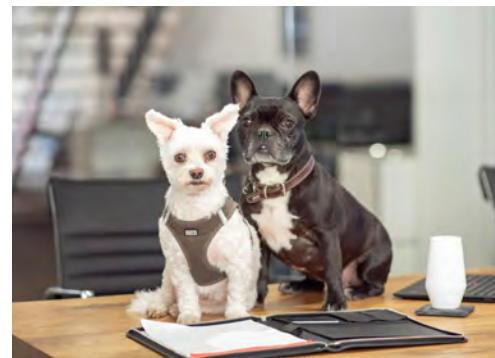
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](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 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

