

Wohnung zu verkaufen



Exklusive 4,5 Zimmer
Maisonettewohnung mit
Garage und Stellplatz
in Donaueschingen



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

Lagebeschreibung

7

Bilder

8-9

Grundriss & Immobiliendatenblatt

10-11

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

Über uns / AGB

14 - 15



HIGHLIGHTS



Stilvolle und sehr gepflegte Wohneinheit in einem 4-Parteien-Haus gelegen im Dachgeschoss



Insgesamt aufgeteilt auf zwei Etagen mit zusätzlicher Galerieebene



Praktisches Kellerabteil direkt im Flur der ersten Wohnebene – schnell und bequem erreichbar



Hervorragende Parkmöglichkeiten mit zusätzlicher PKW-Garage und Stellplatz



Großzügige Terrasse in ruhiger Nachbarschaft mit hohem Freizeitwert



Sehr ruhige und attraktive Wohngegend, ideal für Familien oder junge Paare



Hohe Lebensqualität in Donaueschingen – naturnah gelegen, mit starkem Kulturangebot und Erholungsmöglichkeiten



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (4 Parteien) aus dem Jahr 1996 **in Massivbauweise** mit moderner Grundrissgestaltung



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 124 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie 1 großzügige Terrasse



Hervorragende Parkmöglichkeit dank einer zusätzlichen **PKW-Garage** sowie ein **Stellplatz** direkt vor dem Hauseingang



Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung



Nachträglich ausgebaute Galerieebene: Der Dachboden wurde nachträglich in eine Galerie umgebaut, die zusätzliche Nutzfläche schafft



Kaufpreis: 349.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusive 4,5 Zimmer Maisonettewohnung mit Garage und Stellplatz in Donaueschingen zu verkaufen

Diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung in einem gepflegten 4-Parteienhaus in zentraler Lage von Donaueschingen vereint durchdachte Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein behagliches Wohnambiente auf eindrucksvolle Weise. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 124 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, und eignet sich hervorragend für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung im Obergeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit einladender Diele. Von hier aus gelangen Sie in ein flexibel nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer, ein separates Gäste-WC sowie in einen praktischen Abstellraum – ideal zur Aufbewahrung von Alltagsgegenständen.

Im Hauptwohnbereich auf der zweiten Ebene entfaltet sich der besondere Charakter dieser Immobilie: Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung bietet viel Raum für gemeinsames Leben und Entspannen. Herzstück ist die großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne, die sich ideal für sonnige Stunden, gemütliche Abende oder ein Frühstück im Freien eignet. Über die Einbauküche gelangt man über einen kurzen Weg bequem zur Terrasse.

Ein ruhiges Elternschlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche runden diese Ebene ab. Ein besonderes Highlight ist die darüberliegende Galerieebene, die über eine elegante Treppe vom Essbereich aus erreichbar ist. Dieser zusätzliche Raum eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Spielzimmer, Leseecke oder private Rückzugsoase – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Die Wohnung bietet einen hausähnlichen Charakter durch die clevere Aufteilung über drei Ebenen sowie den direkten Zugang ins Grüne. Die großzügige Terrasse macht das Objekt besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Zum Angebot gehört eine abschließbare Einzelgarage, vor der sich zusätzlicher Platz für ein weiteres Fahrzeug befindet. Ebenfalls enthalten ist ein separates Kellerabteil, das sich praktischerweise auf der ersten Ebene außerhalb der Wohnung befindet – ideal für schnellen Zugriff ohne weite Wege.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Diese charmante Maisonettewohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung und die ruhige, zentrale Lage, sondern auch durch ihren ganz besonderen Charakter. Die Kombination aus hellen, offenen Wohnbereichen, einer einladenden Terrasse mit Blick ins Grüne sowie der zusätzlichen Galerieebene verleiht diesem Zuhause eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Ob als Familiennest, stilvoller Rückzugsort oder moderne Stadtwohnung mit viel Platz – hier finden Sie ein Objekt, das Flexibilität, Komfort und Lebensqualität vereint. Die solide Bausubstanz, die gepflegte Wohneinheit sowie die vorhandenen Stellplätze runden das Angebot optimal ab.

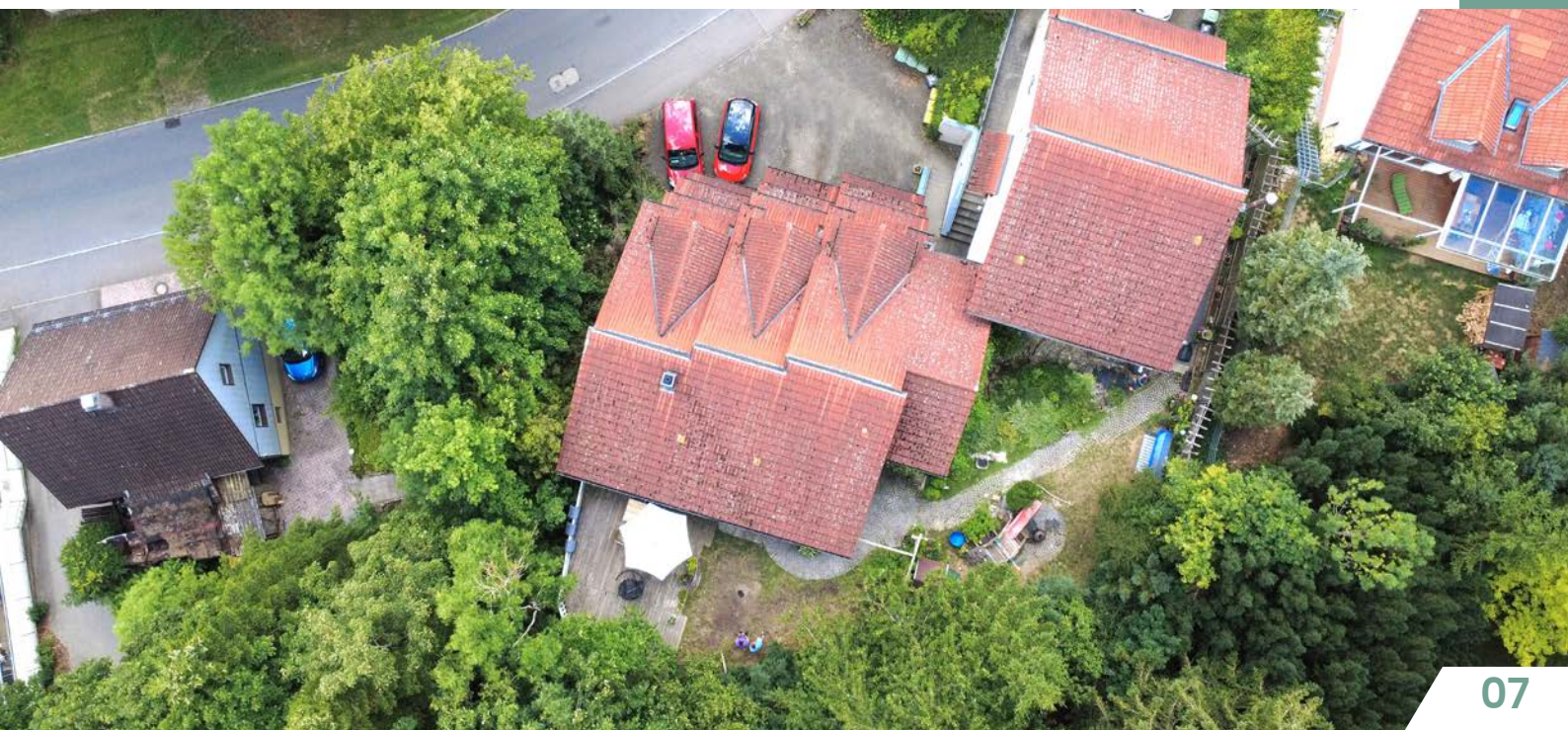
Einziehen, wohlfühlen und das Leben in Donaueschingen in vollen Zügen genießen – diese Wohnung bietet Ihnen dafür die ideale Grundlage.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!

LAGE BESCHREIBUNG

Donaueschingen – Leben, wo die Donau entspringt!

Donaueschingen, charmant gelegen im südlichen Schwarzwald-Baar-Kreis, verbindet städtisches Flair mit naturnaher Lebensqualität. Die Stadt ist bekannt als Quellort der Donau und bietet mit ihren weitläufigen Parkanlagen, der Donauquelle und dem Fürstenbergischen Schloss ein ganz besonderes Ambiente. Ob Spaziergänge entlang der Donau, kulturelle Veranstaltungen oder die Nähe zum Schwarzwald – Donaueschingen begeistert mit Vielfalt. Dank hervorragender Verkehrsanbindung, einem aktiven Vereinsleben, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und moderner Infrastruktur ist die Stadt ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber gleichermaßen. Hier trifft Geschichte auf Lebensfreude – perfekt für alle, die ein Zuhause mit Charakter und Qualität suchen.





Visualisierung / digitales Home Staging



Visualisierung / digitales Home Staging

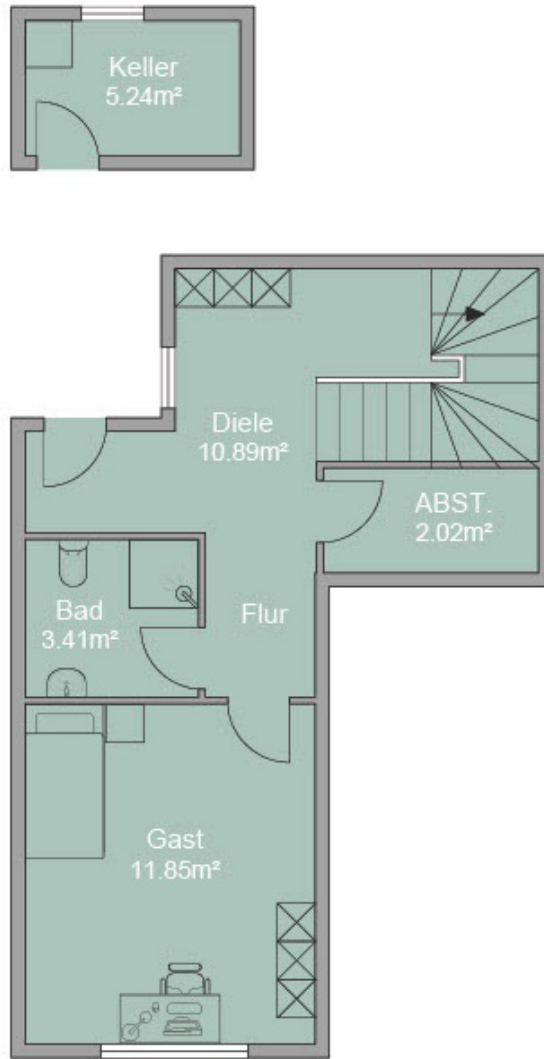


Visualisierung / digitales Home Staging

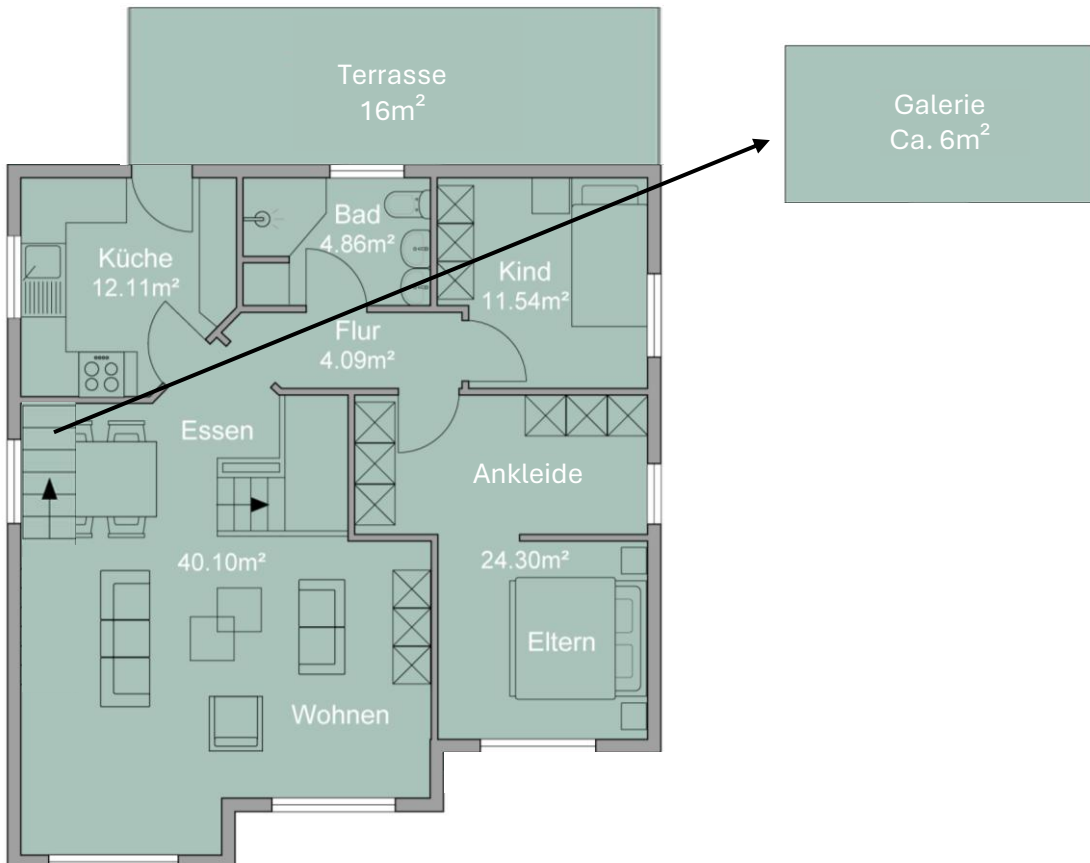


GRUNDRISS

1. Ebene



2. Ebene



Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	2-fach verglast aus Kunststoff
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
Generelles	
Baujahr	ca. 1996
Anzahl PKW-Stellplätze	1 PKW-Garage und 1 Stellplatz
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum, 1 Küche
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Miteigentumsanteile	332/1.000
Besonderheiten	Tolle Atmosphäre durch offene Räumlichkeiten und hohe Decken



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.



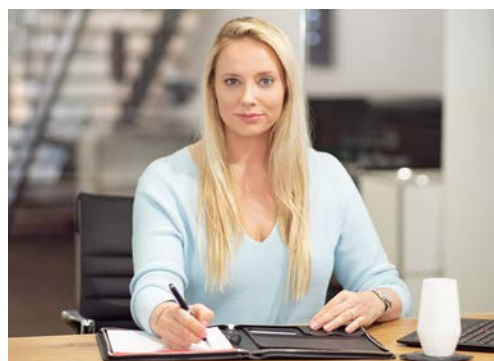
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



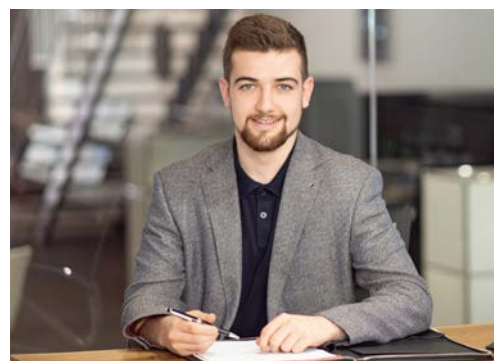
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



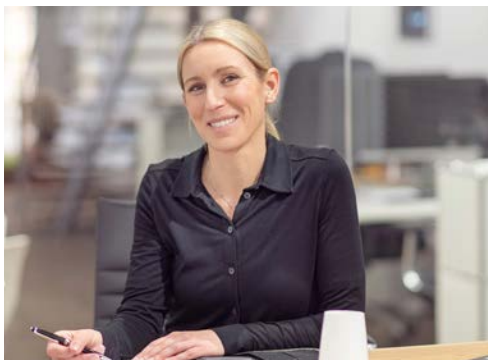
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER

VERMIETUNG & BACK OFFICE



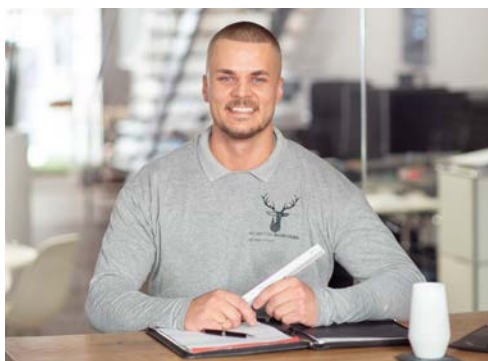
LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



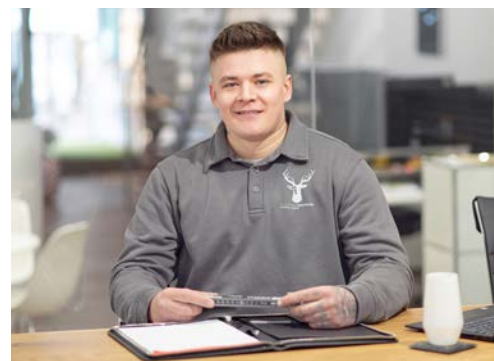
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



WOJCIECH KACZMARCZYK

INNENAUSBAU & RENOVATION

"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

