

Eigentumswohnung zu verkaufen



Sanierte Eigentumswohnung  
in ruhiger und beliebter  
Lage von Albrück  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Grundriss und Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 14
<hr/>	
Immobilienblattdatenblatt	15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 - 19
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



Attraktive Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft



Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung; schöner Balkon auf der Sonnenseite vorhanden



Objekt wurde über die Jahre immer wieder saniert und modernisiert



Wohnung verfügt über einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz; zusätzlich gibt es einen zugeordneten Kellerabteil



Wohnung befindet sich in einem festen Mietverhältnis; interessant für Kapitalanleger



Gute Infrastruktur direkt vor Ort in Albrück mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs und öftl. Verkehrsmitteln



Attraktive Lage in Albrück mit der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Mehrfamilienhaus aus **1994** in gepflegtem Zustand; Wohnung befindet sich im 3. OG; Objekt ist nicht barrierefrei zugänglich



Wohnung hat ca. **63 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad sowie einem Balkon



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** aus **1994** ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**; Fenster sind **2-fach** verglaste **Holzfenster** aus 1994



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch einen zugeordneten **Tiefgaragentellplatz** und weiteren frei zugänglichen **Parkplätzen direkt vor dem Objekt**; ein zugeordnetes **Kellerabteil** runden das Angebot ab



**Gepflegte Hausgemeinschaft** in beliebter Lage von Albrück; eine professionelle **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



**Kaufpreis: 195.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Sanierte Eigentumswohnung in ruhiger und beliebter Lage von Albruck zu verkaufen.**

Diese gepflegte und vor rund zwei Jahren sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem massiv erbauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 mit insgesamt neun Wohneinheiten. Die Wohnung überzeugt durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine attraktive Lage innerhalb der Gemeinde Albruck, die insbesondere für Pendler in Richtung Schweiz interessant ist.

Die Wohnfläche beträgt ca. 63,17 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Ein Balkon auf der Sonnenseite erweitert den Wohnbereich um eine zusätzliche Außenfläche und sorgt für eine angenehme Belichtung der Wohnräume. Große Fensterflächen schaffen ein freundliches Raumgefühl und tragen zu einer hellen, angenehmen und offenen Wohnatmosphäre bei. Die Wohnung befindet sich derzeit in einem festen Mietverhältnis und stellt daher eine interessante Option für Kapitalanleger dar.

Im Zuge einer Sanierung vor etwa zwei Jahren wurden verschiedene Bereiche der Wohnung modernisiert. Hierzu zählen unter anderem neue Bodenbeläge in Laminat und Fliesen, überarbeitete Wandoberflächen sowie eine erneuerte Küche und ein modernisiertes Badezimmer. Die grundlegende Haustechnik stammt überwiegend aus dem Baujahr des Gebäudes. Die Elektrounter- und Hauptverteilung sowie die Zu- und Abwasserleitungen sind aus dem Jahr 1994. Die Fenster sind zweifach verglaste Holzfenster aus dem Baujahr, während die Beheizung über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1994 erfolgt, ausgeführt mit klassischen Radiatoren in den Wohnräumen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Der Zugang zur Wohnung ist aktuell nicht barrierefrei möglich.

Ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz sorgt für eine komfortable und wettergeschützte Parkplatzsituation direkt am Objekt, während ein eigener Kellerabteil zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Haushaltsgeräte oder saisonale Ausstattung bietet. Das Gebäude wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut, wodurch eine geordnete Verwaltung, eine transparente Organisation der gemeinschaftlichen Belange sowie eine dauerhaft gepflegte und ordentlich instand gehaltene Gesamtanlage gewährleistet werden.

**Unser Fazit:** Dank der guten Lage innerhalb von Albruck profitieren Bewohner von einer soliden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie öffentlichen Verkehrsverbindungen in der näheren Umgebung. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Albbruck – Wohnen in attraktiver Lage nahe der Schweizer Grenze

Am Hochrhein, eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Schwarzwaldes, liegt die Gemeinde Albbruck nahe der Schweizer Grenze. Mit ihrer naturnahen Umgebung und der direkten Nähe zu den Grenzübergängen bietet Albbruck eine attraktive Wohnqualität, besonders für Berufspendler. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Zürich und Basel, während der Flughafen Zürich in etwa 45 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Die ruhige und gleichzeitig gut erreichbare Lage von Albbruck bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber sowie sportlich Aktive. Spazierwege, Radstrecken und weitläufige Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Familien profitieren von einer gut ausgebauten Infrastruktur – verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.



**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

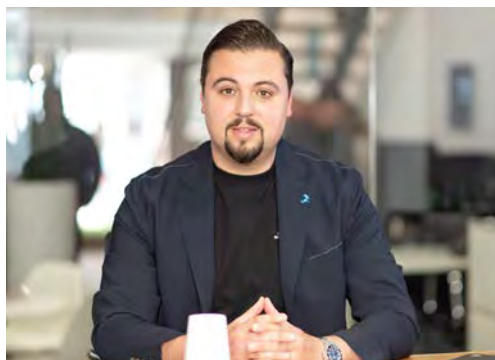
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## 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

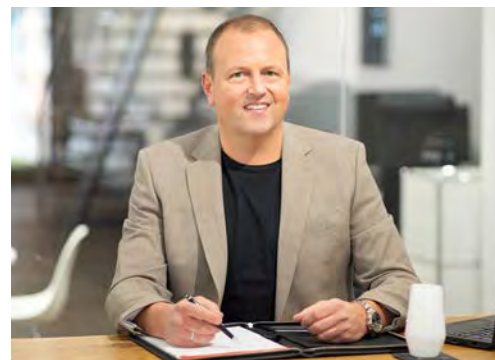
# UNSER TEAM PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



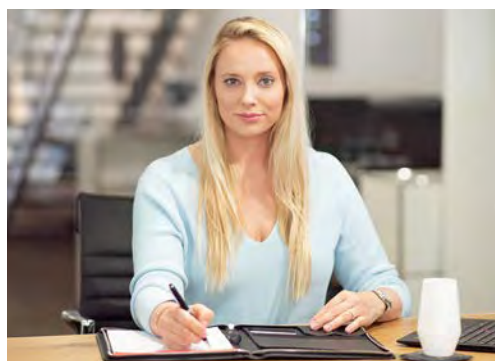
**MICHAEL SCHLATTER**  
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



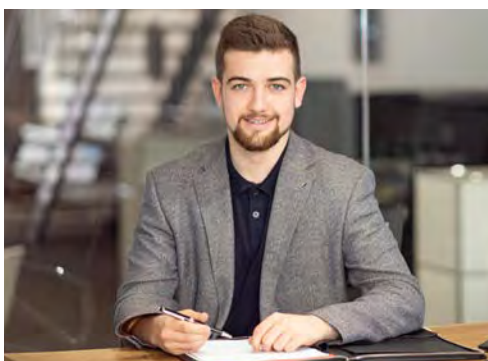
**DAVIDE ROSATO**  
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



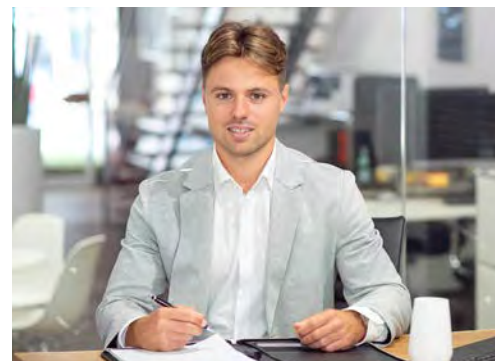
**STEFAN HAUSER**  
GESCHÄFTSFÜHRER



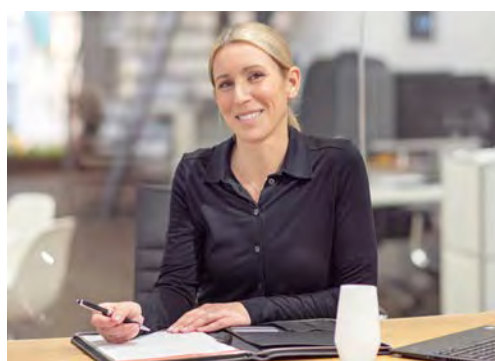
**SARAH SCHLATTER**  
INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**  
IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**  
IMMOBILIENMAKLER



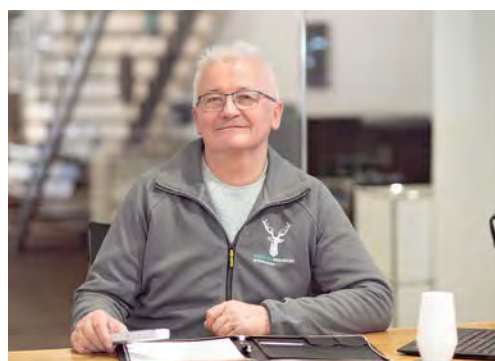
**MELANIE WIDMER**  
VERWALTUNG & VERTRIEB



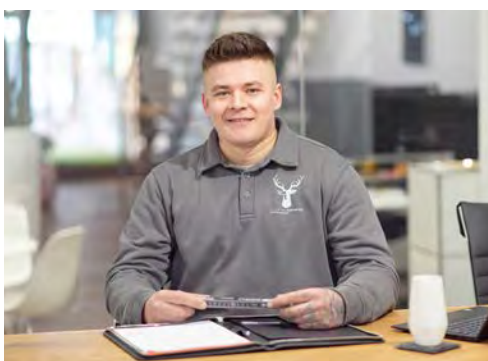
**NICLAS FURGER**  
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



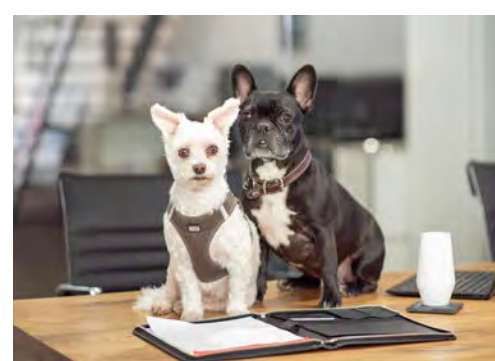
**MELINA HALLER**  
VERMIETUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH KACZMARCZYK**  
LEITUNG HAUSWARTUNG



**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 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 Checklisten-basierten 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

