

Wohnung zu vermieten

Charmante  
2 Zimmer Wohnung  
mitten in Waldshut



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

*#diemitdemHirsch*

Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER** IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
<hr/>	
Lage- und Objektbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 – 15
<hr/>	



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS

---



Hochwertiger und heller Fliesenboden



Funktionale Einbauküche, modernes und helles Bad mit Badewanne und Dusche



Bahnhof nur 5 Gehminuten entfernt mit direkter S-Bahn Anbindung nach Zürich und Basel



Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt in direkter Umgebung



Sehr gefragte Lage in beliebter Fußgängerzone, optimal für Grenzgänger



Großer überdachter Balkon mit ausreichend Sitzmöglichkeit

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



## Wohnfläche

ca. 81,50 m<sup>2</sup> mit einem ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon sowie einem eigenen Kellerabteil



## Gepflegte Hausgemeinschaft

mit Hausmeister- und Reinigungsservice



## Vermietungszeitpunkt

frei ab Juni 2020. Nach Absprache evtl. früherer Zeitpunkt möglich



## Historische Bauweise

hochwertig saniertes Gesamtobjekt



## TV und Internet

sat-Anlage und DSL Anschluss vorhanden



## Mietpreis

650 € kalt  
zzgl. ca. 65 € Nebenkosten  
Kaution 3 Monatsmieten kalt



## Nebenkosten der Versorger

In den Nebenkosten nicht enthalten sind Wasser, Gas und Strom



## Provisionsanspruch:

die Vermietung erfolgt provisionsfrei

# LAGE & OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer liegt, bietet den vielen Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Waldshut bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Hochrhein Spital abgerundet.

### Vermietet wird eine charmante 2 Zimmer Wohnung im Herzen von Waldshut

Die vorliegende, mit hochwertigen und hellen Fliesen bestückte 2 Zimmer Wohnung, liegt in der sehr ansprechenden Fußgängerzone parallel zur Haupteinkaufsstraße in Waldshut.

Auf ca. 81,50 m<sup>2</sup> bietet diese charmante Wohnung genügend Platz für einen 1 - 2 Personenhaushalt. Von dem ca. 22 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum überdachten Balkon sowie zum angrenzenden Badezimmer. Das moderne Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls mit hellen und ansprechenden Fliesen ausgestattet. In der gemütlichen und funktionalen Einbauküche haben Sie genügend Platz und ausreichend Stauraum. Das an die Küche grenzende Wohnzimmer bietet mit seinen ca. 24 m<sup>2</sup> ebenfalls viel Freiraum und ist praktisch geschnitten.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine Gasheizung inkl. Warmwasseraufbereitung, eine Sat-Anlage sowie einen DSL-Anschluss. In den Nebenkosten nicht enthalten sind sowohl Gas, Strom als auch Wasser und Müll, welche direkt über die Versorger abgerechnet werden. Für ein dauerhaftes Parken sind Anwohnerparkplätze in direkter Umgebung für 30 € pro Jahr von der Stadt erwerbbar und können durch die neuen Mieter beantragt werden. Wahlweise kann auch ein Monatsticket in der Viehmarktgarage über die Stadt erworben werden.

Eine Anmietung kann ab Juni 2020 erfolgen. Nach Absprache mit dem aktuellen Mieter kann auch ein früherer Termin festgelegt werden. Es wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt.



# SONSTIGES

## Mietflächen:

Wohnfläche gesamt: ca. 81,50 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 6,00 m<sup>2</sup>

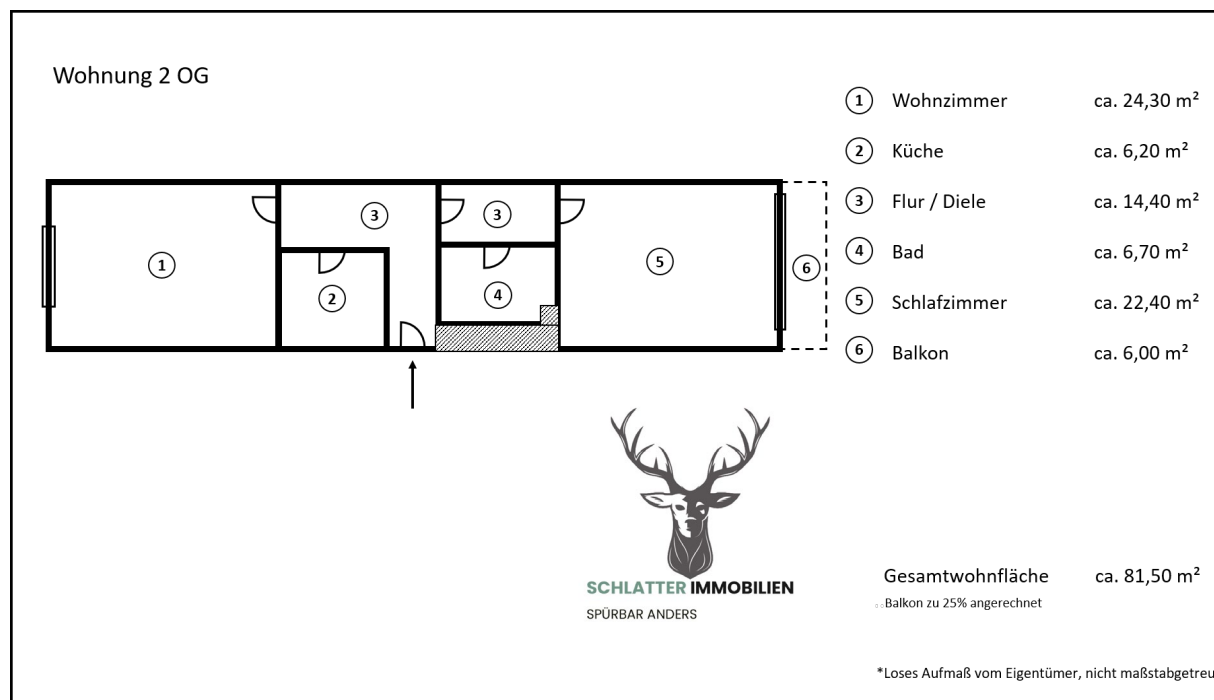
Nutzfläche (Keller) ca. 3,00 m<sup>2</sup>

## Haustechnik:

Gasetagenheizung inkl. WW Aufbereitung

## Sonstige Informationen:

- Kautions 3 netto Monatsmieten
- Frei ab 01.06.2020 (Oder nach Absprache)
- Provisionsfrei



# BILDER sagen mehr als 1.000 Worte











# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## 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“).



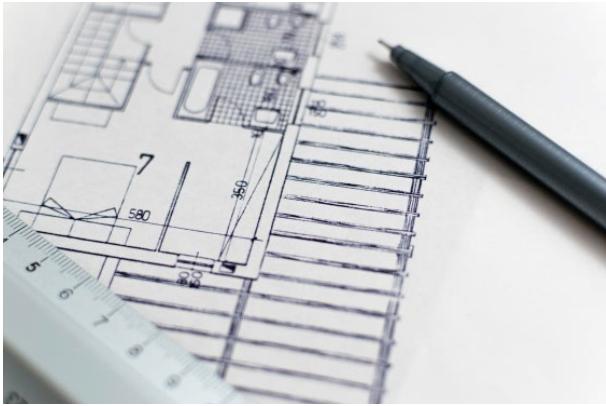
## Professionelle Immobilien Bewertung

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.



## 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 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

# SCHLATTER IMMOBILIEN UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilien-Projektentwicklung angeschlossen. Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen. Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**

IMMOBILIENMAKLER – MARKETING & VERTRIEB



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING UND BACKOFFICE

“Beratung sollte nie einen Selbstzweck erfüllen, sondern immer einem inhaltlichen Ziel dienen“



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## 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 3,57 % inkl. MwSt. von 19 % aus dem Kaufpreis und bei Miete 1,19 Monats (netto-) Kaltmieten inkl. 19 % 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.

### **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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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.

## 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



Amthausstr. 3  
79761 - Waldshut



+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

