

Wohnung zu vermieten

Freundliche und möblierte  
4 Zimmer Wohnung mit  
Rheinblick in Waldshut  
zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstr. 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
Objekt- & Lagebeschreibung	6
Grundriss	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns & AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---

- ✓ Sehr großzügige Mietwohnung mit hochwertigem Massivholz Mobiliar ausgestattet
- ✓ Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> inkl. Balkon und Terrasse bietet ein tolles Wohngefühl mit Blick auf den Rhein
- ✓ Wohnung kann vollständig möbliert übernommen werden (wie auf den Bildern dargestellt); Änderungen in Bezug auf das Mobiliar sind auf Wunsch möglich
- ✓ Öffentliche PKW-Stellplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden
- ✓ Schöne Wohnlage in familienfreundlichem Umfeld in Waldshut
- ✓ Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Nähe
- ✓ Bahnhof Waldshut mit besten Anbindungen nach Zürich und Basel



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Großzügige **4 Zimmer** Wohnung in einem harmonischen **4 Parteienhaus**



## Wohnfläche:

**ca. 131 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2** Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit offenem Esszimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Küche, 1 Balkon sowie 1 Terrasse



## Vermietung:

**Frei ab sofort** (oder nach Absprache); **Kaution: 3 netto Kaltmieten**, Mietvertrag mind. 1 Jahr



## TV und Internet

**TV-Kabelanschluss** und **DSL-Anschluss** vorhanden



## Nebenkosten:

Nebenkostenpauschale: **280 €**, Stromkosten sind vom Mieter **direkt** mit dem Versorger abzurechnen



## Mietpreis:

Kaltmiete **1.270 €**  
zzgl. Nebenkosten  
Vermietung erfolgt **Provisionsfrei**

# LAGE & OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Freundliche und möblierte 4 Zimmer Wohnung mit Rheinblick in Waldshut zu vermieten**

Die zur Vermietung angebotene ca. 131 m<sup>2</sup> große 4 Zimmer Wohnung befindet sich in einem 4 Parteienhaus und bietet ideal Platz für einen 2 – 3 Personenhaushalt. Über ein paar Stufen bis zum Eingangsbereich hin ist die Hochparterre gelegene Wohnung zu erreichen. Ein Kindergarten, öffentliche Parkmöglichkeiten sowie das öffentliche Nahverkehrsnetz sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.

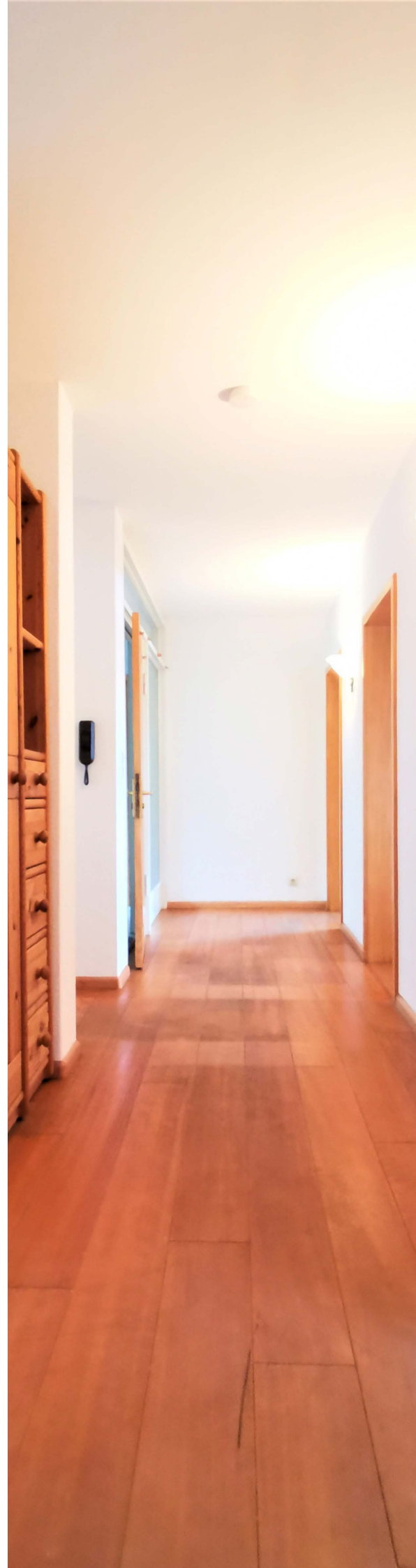
Die Wohnung besticht bereits beim Eintreten mit einem hochwertigen Echtholzdielenboden. Über den Eingangsbereich sind alle Räumlichkeiten miteinander verbunden. Das geräumige Wohnzimmer ist mit einem offenen Esszimmer, welches auch ideal als zusätzlicher Raum abgetrennt werden kann, optimal dimensioniert. Vom Wohnzimmer aus erreicht man zudem den Balkon, welcher einen traumhaften Blick auf den Rhein bietet. Die Küche ist mit einer hochwertigen und zeitlosen Einbauküche optimal angeordnet und bietet neben dem eigentlichen Kochbereich ideal Platz für einen zusätzlichen Essplatz. Zudem schließt an die Küche eine schöne Terrasse mit Blick auf einen kleinen Gartenanteil an. Die Schlafzimmer der Wohnung befinden sich im hinteren Bereich der Wohnung, wodurch eine angenehme Trennung hin zu den Wohnräumen entsteht. Das Schlafzimmer ist großzügig dimensioniert und bietet mit Blick auf den Rhein einen zusätzlichen Zugang zum Balkon.

Das weitere Schlafzimmer schließt dabei direkt an das Hauptschlafzimmer an und ist nur von diesem aus zu erreichen. Das Badezimmer überzeugt mit einer Dusche sowie einer Badewanne in einer angenehmen Größe. Das zusätzliche Gäste-WC rundet das Platzangebot dieser Wohnung zudem ab.

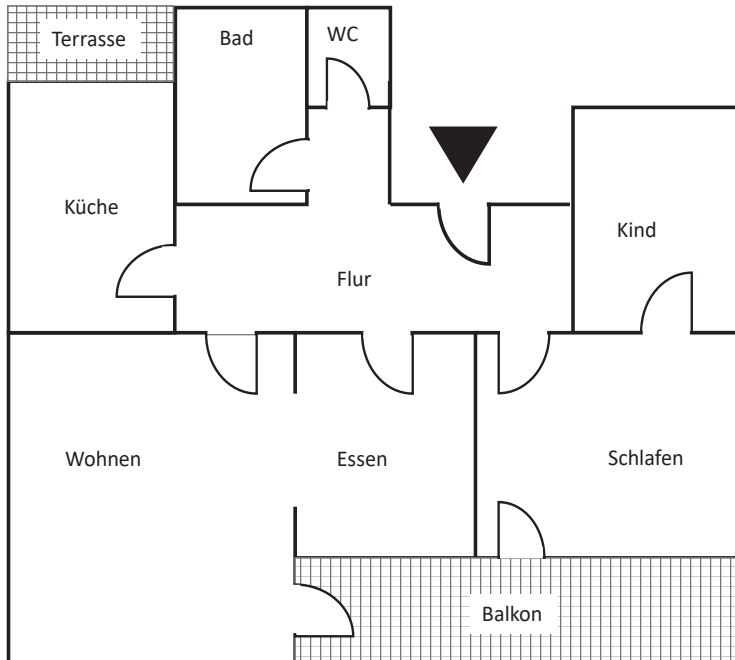
Die gesamte Wohnung wird, wie auf den Bildern dargestellt, als möblierte Wohnung vermietet. Ein Austausch einzelner Möbelstücke kann nach Rücksprache mit der Eigentümerin erfolgen.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Wärmeerzeugung der Wohnung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung mit Radiatoren in den Räumen. Die Nebenkosten für Heizung und Wasser sowie die Betriebskosten sind als Pauschalkosten angesetzt und direkt an den Vermieter zu leisten. Weitere Nebenkosten wie Strom und Müllgebühren werden direkt mit den entsprechenden Versorgern abgerechnet.

Eine Anmietung kann ab sofort erfolgen. Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen und ordentlichen Mieter angestrebt.



# GRUNDRISS & LAGE BESCHREIBUNG



Wohnen:	Ca. 26,54 m <sup>2</sup>
Essen:	Ca. 13,69 m <sup>2</sup>
Küche:	Ca. 23,07 m <sup>2</sup>
Schlafen:	Ca. 21,42 m <sup>2</sup>
Kind:	Ca. 16,65 m <sup>2</sup>
Bad:	Ca. 7,54 m <sup>2</sup>
WC:	Ca. 2,01 m <sup>2</sup>
Flur:	Ca. 10,31 m <sup>2</sup>
Terrasse:	Ca. 2,17 m <sup>2</sup> (50% Ansatz)
Balkon:	Ca. 7,85 m <sup>2</sup> (50% Ansatz)
<b>Summe:</b>	<b>Ca. 131,26 m<sup>2</sup></b>

## LAGE 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.











# 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“).



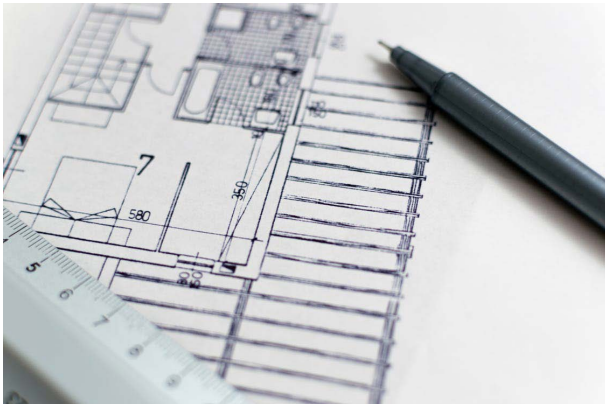
## Professionelle Immobilien Bewertung

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 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**

LEITER VERTRIEB & MARKETING



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING & BACKOFFICE



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER, DIPL. BAU ING.



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**SIMON JENKE**

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES

# 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 2,5 % zzgl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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 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



Kaiserstr. 60  
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

