

Eigentumswohnung zu verkaufen

TOP gepflegte 3 Zimmer  
Wohnung in ruhiger Lage  
von Waldshut 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
Objektbeschreibung	6
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19





## HIGHLIGHTS

---



Hochwertige 3 Zimmer Wohnung in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft



Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung



Gute Bausubstanz; Sanierungen wurden laufend ausgeführt



Effiziente Gebäudetechnik inkl. Klimaanlage zum Kühlen und Heizen



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant



Das Objekt befindet sich in beliebter Lage von Waldshut nahe der Innenstadt



Attraktive Lage in Waldshut mit einer guten Infrastruktur sowie der direkten Nähe zur Schweizer Grenze



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **1970** mit großem und sehr gepflegten Grundstück in einem 24 Parteienhaus



Insgesamt ca. **76,5 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad sowie einen großzügigen Sonnenbalkon



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentral-heizung**, ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**. Eine **Klimaanlage(Wärmepumpe)**, die sowohl **kühlt** als auch **heizt** rundet das Technikkonzept perfekt ab



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch praktische **PKW-Garage** sowie Stellplätze vor dem Objekt



Sehr **gepflegte Hausgemeinschaft** in ruhiger Lage von Waldshut; eine **professionelle Hausverwaltung** betreut das Gebäude



**Kaufpreis: 249.000 €**  
**Kaufpreis Garage: 15.000 €**  
**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Moderne 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 24 Parteien Haus in beliebter und ruhiger Wohnlage von Waldshut. Besonders hervorzuheben ist bei diesem Objekt die homogene Hausgemeinschaft sowie die professionelle Verwaltung, welche für die gepflegte Anlage rund um das Objekt sorgt.

Das Gesamtobjekt überzeugt durch eine ausgezeichnete Bausubstanz. Die Wohnung an sich wurde laufend saniert und befindet sich nun in einem ausgezeichneten Zustand. Hier können sich sowohl Eigennutzer Ihren Traum einer modernen Wohnung verwirklichen, als auch Kapitalanleger eine lukrative Vermietung erzielen. Das gesamte Objekt ist über eine Liftanlage barrierefrei erreichbar und bietet hervorragende Zugangsmöglichkeiten.

Direkt beim Betreten der Wohnung empfängt einen der freundliche und helle Flur, von welchem jeder Raum erreichbar ist. Direkt auf der linken Seite befindet sich eines der Beiden Schlafzimmer, welches sich ideal als Kinderzimmer eignet. Direkt im Anschluss an das Kinderzimmer erwartet einen die moderne Küche mit Induktionskochfeld, welche geschickt mit einer kleinen Barzeile kombiniert wurde. Für den kleinen Hunger oder ein Getränk bietet diese ausreichend Platz, für ein gemeinschaftliches Essen mit der Familie findet sich im offen gestalteten Wohn-/ Esszimmer ein weiterer großzügiger Esstisch. Vom Wohnzimmer aus ist außerdem der großzügige Balkon zu erreichen. Von diesem aus lassen sich einige Sonnenstunden genießen. Das direkt anschließende Badezimmer mit Badewanne wurde erst kürzlich saniert. Die platzsparende Badewanne mit herausklappbarer Duschkabine rundet das Platzangebot hier ab. Zuletzt findet sich direkt neben dem Badezimmer das großzügige Schlafzimmer, welches genügend Platz für Schränke bietet und über die elektrischen Rollläden vollständig verdunkelt werden kann.

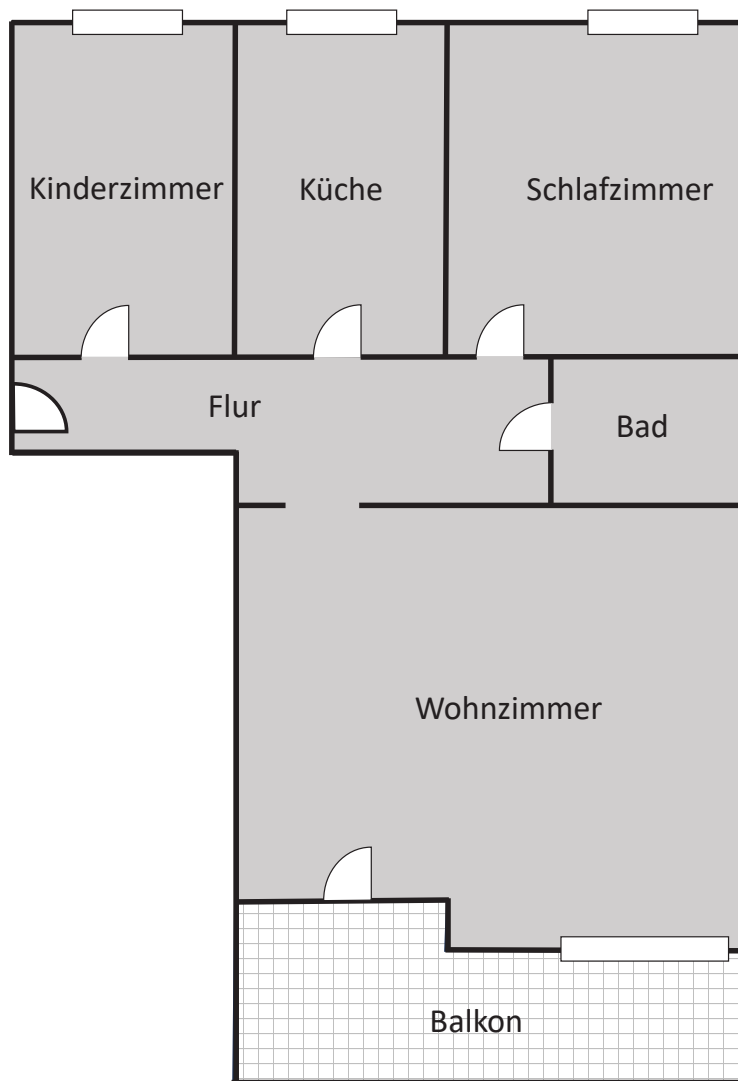
Gebäudetechnisch ist das Objekt auf einem hervorragenden Zustand. Das Dach wurde erst kürzlich erneuert und im selben Zuge auch neu gedämmt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölzentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt hierbei Zentral. Abgerundet wird die das technische Konzept durch eine Klimaanlage mit Split Gerät auf dem Balkon, welche nicht nur kühlen kann sondern bei Bedarf auch zusätzlich heizt.

#### Unser Fazit:

Eine seltene Gelegenheit eine moderne Wohnung in ruhiger Lage von Waldshut zu erwerben. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit lukrativer Vermietung - hier ist vieles möglich.



# GRUNDRISS



## 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.































Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Kunststofffenster 2-fach verglast
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektronunterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend inkl. FI-Schutz
Klimatisierung	Klimaanlage vorhanden
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1970
Wohnfläche	Ca. 76,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Ca. 2.340 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1 PKW Garage
Miteigentumsanteile	433/10.000
Nebenkosten umlagefähig	2.424,43 €
Nebenkosten nicht umlagefähig	520,67 €
Instandhaltungsrücklagen	462,12 €



**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.



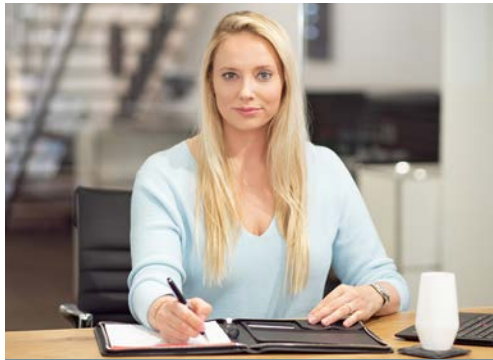
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



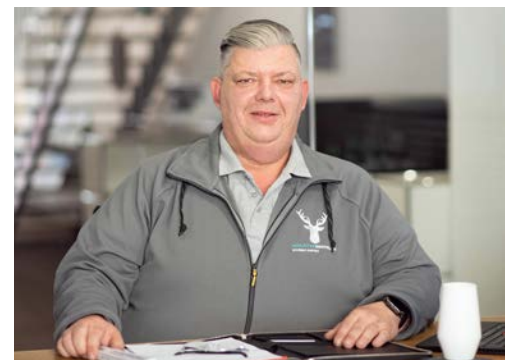
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



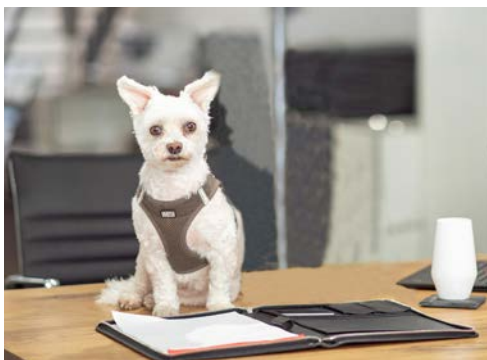
**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*“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, bei der Vermietung 3 Monatskaltmieten zzgl. 19% 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 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



Kaiserstraße 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

