Doppelhaushälfte zu verkaufen

Charmante Doppelhaushälfte im Stil einer Landhausvilla in ruhiger Lage von Waldshut zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundriss & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB´s	22 - 23

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Wohnen, wie in einer Landhausvilla; erfüllen Sie Ihren Traum von charakteristischem Wohnen
- Charmante Doppelhaushälfte über 2 Geschosse inkl. Unterkellerung
- Traumhaftes Grundstück mit altem Baumbestand bietet einen sehr hohen Freizeitwert
- Ausreichend Parkmöglichkeiten durch einen Carport sowie zusätzliche Stellplätze
- Durch einen separaten Eingang nach dem Prinzip “Haus im Haus” entsteht ein grenzenloses Wohngefühl
- Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend in beliebter Lage von Waldshut
- Hohe Attraktivität der Gemeinde Waldshut direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbautes Doppelhaus aus dem Ursprungsjahr 1920 mit **interessanter** Grundrissgestaltung über 2 Ebenen; diverse Kernsanierungen wurden über die Jahrzehnte immer wieder durchgeführt

Gesamtwohnfläche von **ca. 145 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer;** sehr gepflegte Grundstücksfläche von **ca. 550 m²**

Gute Parkplatzsituation durch **Carport sowie weitere Stellplätze** in unmittelbarer Nähe zum Objekt

Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Räumen, Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral; Stückholzofen** zur Unterstützung im Wohnzimmer vorhanden

Sehr gepflegtes Objekt, **Oberflächensanierungen** der Innen- und Außenflächen erst kürzlich erfolgt.

Kaufpreis: 499.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Charmante Doppelhaushälfte im Stil einer Landhausvilla in ruhiger Lage von Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich in einem außergewöhnlichen Doppelhaus in ruhiger Lage von Waldshut. In einem ruhigen Wohngebiet etwas außerhalb der Innenstadt von Waldshut und von einem schönen Grundstück umgeben erfüllt dieses Objekt alle Anforderungen an ein naturnahes Wohnen. Aktuell diente dieses Objekt den Eigentümern als Ferienhaus und kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.

Diese charmante ca. 145 m² große 4,5 Zimmer Doppelhaushälfte kombiniert einen interessanten Grundriss mit einer gepflegten Innenausstattung und lässt somit keine Wünsche offen. Über den eigenen Eingang, welcher über eine traumhafte Sandsteintreppe führt, gelangt man direkt in die Einheit. Der kleine Eingangsbereich bietet ausreichend Platz und kann ideal mit einer praktischen Garderobe ausgestattet werden. Ebenso ist von hier aus das Gäste - WC zu erreichen, welches die sanitären Anlagen dieser Ebene abdeckt.

Direkt beim Eintreten besticht dieses Haus mit einem ganz besonderen Charme. Nach dem Eingangsbereich gelangt man in das als Durchgangszimmer ausgeführte Esszimmer. Von hier aus sind alle weiteren Räume sowie das Obergeschoss zu erreichen. Die gepflegte Küche befindet sich direkt zur Rechten und kann somit bestens mit dem Esszimmer in Verbindung genutzt werden. Abschließend ist auf dieser Ebene das geräumige Wohnzimmer zu erreichen. Ein ganz besonderes Highlight ist in diesem Raum der moderne Stückholzofen, welcher gerade in den kälteren Monaten für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Zusätzlich ist von hier aus die Terrasse dieser Wohnung zu erreichen. Diese verfügt über einen direkten Zugang zum Gartengrundstück und eignet sich wunderbar als erholsamer Rückzugsort.

Das Dachgeschoss dieser Einheit ist über eine ästhetisch schwungvolle Treppe aus dem Esszimmer zu erreichen. Diese Wohnebene verfügt über insgesamt 3 Zimmer sowie ein Badezimmer. Das aktuell als Elternschlafzimmer genutzte Zimmer ist ausreichend dimensioniert und lässt sich über Rollläden vollständig verdunkeln. Das weitere Schlafzimmer ist über ein Durchgangszimmer zu erreichen und kann optimal mit diesem zusammen genutzt werden. Ob als Kombination aus Schlafzimmer und Ankleidezimmer, oder mit einem Arbeitszimmer verbunden, die Möglichkeiten sind vielfältig. Das Badezimmer dieser Ebene ist in einem gepflegten Zustand und rundet das sanitäre Angebot dieser Einheit perfekt ab.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Zum Objekt dazu gehören ein Stellplatz im gemeinschaftlichen Carport. Weitere Stellplätze sind in direkter Nähe zum Objekt vorhanden.

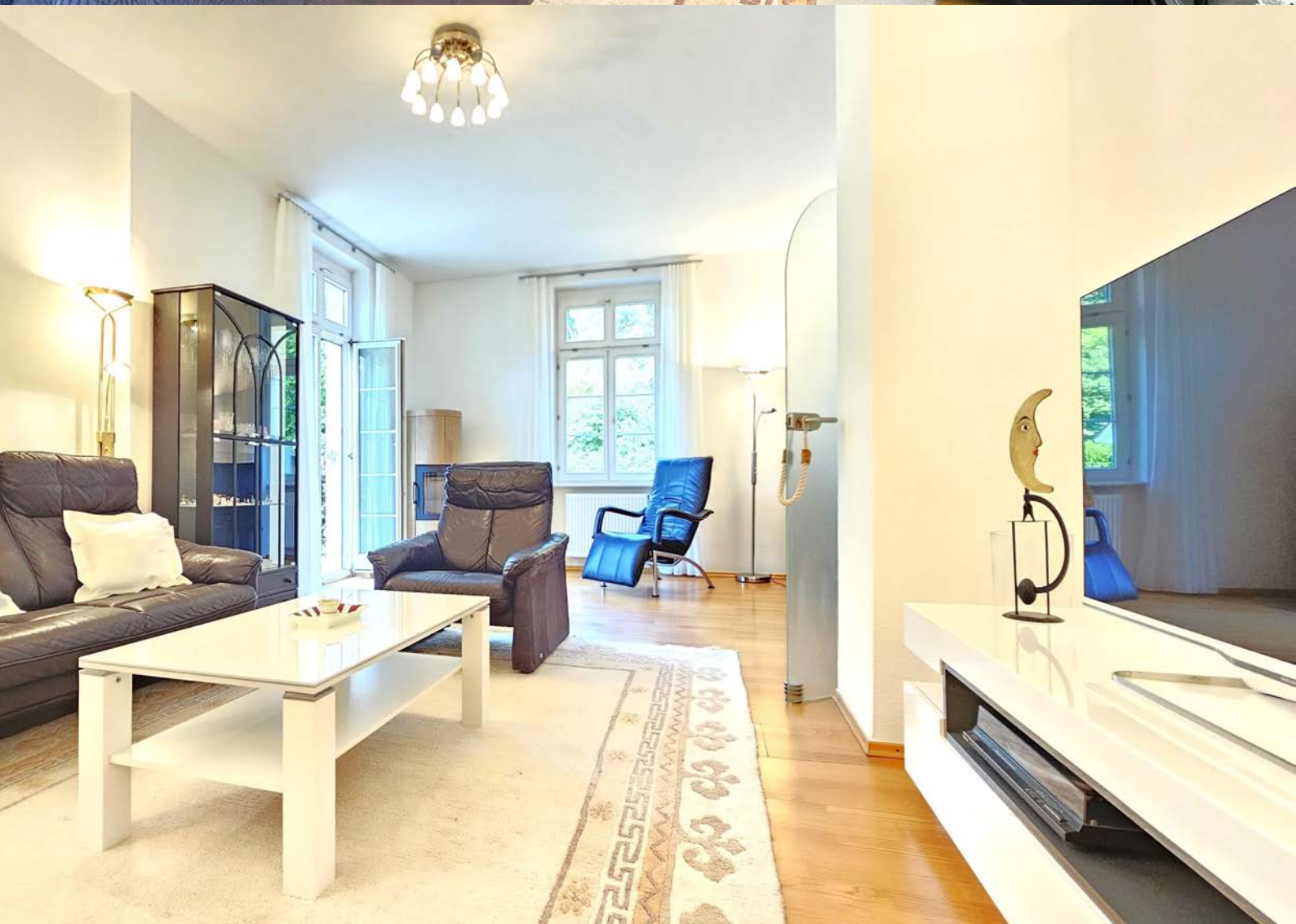
Technisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Die Gaszentralheizung ist funktional und wurde stets Wartungen unterzogen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Renovierungen sind immer wieder erfolgt, zum Beispiel neue Anstriche im Innen- und Außenbereich, das erneuern der Elektrounterverteilung sowie die Taster und Drücker in den Wohnflächen.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Wohnen in einem ganz besonderen Stil. Hier erhalten Sie die Möglichkeit Ihren Wohntraum in naturnaher Lage zu erfüllen. Freuen Sie sich auf Wohnen in einem ruhigen Wohngebiet mit praktischer Stadtnähe.

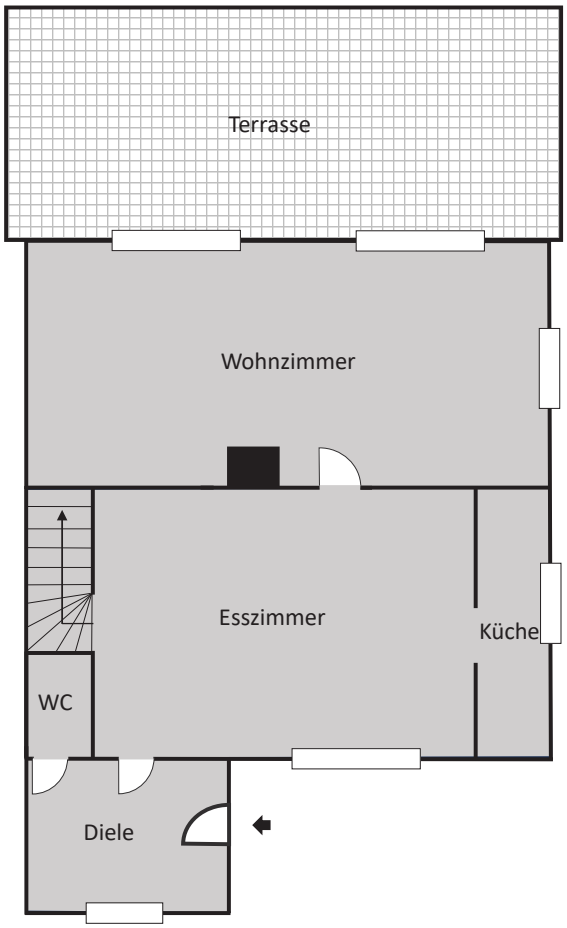
LAGE BESCHREIBUNG

Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

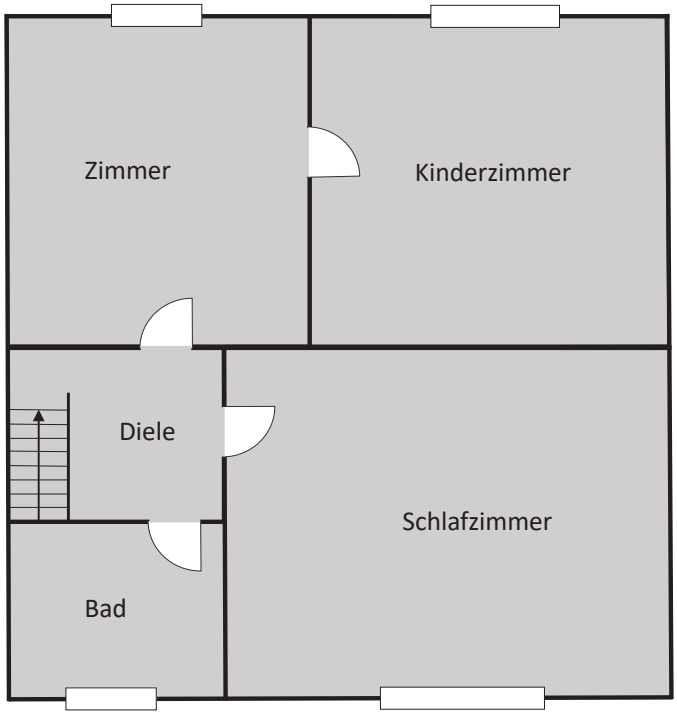
Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer liegt, bietet den vielen Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen 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.



Grundriss



Diele	ca. 06,13 m²
WC	ca. 01,47 m²
Esszimmer	ca. 25,63 m²
Küche	ca. 07,40 m²
Wohnzimmer	ca. 29,21 m²
Terrasse	ca. 16,13 m²
Gesamt	ca. 85,96 m²



Kinderzimmer	ca. 16,06 m²
Schlafzimmer	ca. 18,54 m²
Zimmer	ca. 15,84 m²
Diele	ca. 03,55 m²
Bad	ca. 05,17 m²
Gesamt	ca. 59,14 m²

* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

Immobiliendatenblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holz 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz-Rollläden; Fensterläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1920; diverse Sanierungen erfolgt
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 145 m²
Nutzfläche	Keller
Parkplätze	Carport und Stellplätze in direkter Nähe

"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 Instandhaltungsstaus 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.**

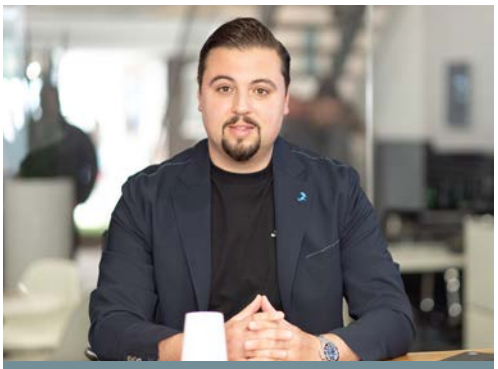
Bauherrenberatung

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

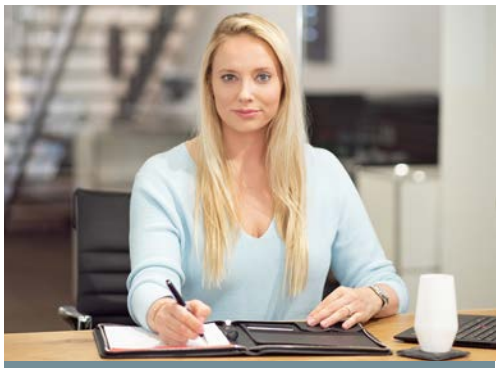
UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



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

DAVIDE ROSATO
LEITER VERTRIEB & FINANZIERUNG

LINA SAUER
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER
MARKETING & BACKOFFICE

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
ADMINISTRATION & BACKOFFICE

LEONIE LORENZ
BACKOFFICE & MARKETING

MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

BELLA & RUBI
SICHERHEITSDIENST

EXTERNE PROJEKTPARNER
BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. 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 Exposéeinsicht. 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 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

Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de

OS.RE