

Wohnung zu vermieten

Stilvolle 3 Zimmer Wohnung  
in bester Innenstadt Lage  
mitten 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)



**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/>	



## HIGHLIGHTS



Stilvolle 3 Zimmer Wohnung mit hellen Räumlichkeiten und hochwertigem Echtholz Parkettboden



Moderne Einbauküche sowie freundliches Bad mit hochwertigen Materialien



Offen gestalteter Grundriss mit großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht



Zahlreiche öffentliche Stellplätze (Anwohnerstellplätze) und private Stellplätze (Tiefgarage) in unmittelbarer Umgebung verfügbar



Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants in der Innenstadt in direkter Umgebung



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



## Wohnfläche ca. 120m<sup>2</sup>

Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer mit 1 Wohnzimmer, 1 Küche mit Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Bad



## Gepflegte Hausgemeinschaft,

Hausmeisterservice sowie professionelle Hausverwaltung vorhanden



## Vermietungszeitpunkt

**ab 01.08.2024**; es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt



## Hochwertiger Parkettboden

sowie Gaszentralheizung mit Radiatoren auf der Fläche  
**Einbauküche** vorhanden



**PKW-Stellplatz** optional im Innenhof der Rheinstraße anmietbar für 75,00 € p. M.



## Mietpreis

1.350,00 € kalt  
zzgl. 180,00 € Nebenkosten  
**Kaution** 3 Monatsmieten kalt



## Nebenkosten

TV-Internet sowie Müllgebühren sind separat mit den Versorgern abzurechnen



## Provisionsanspruch:

die Vermietung erfolgt **provisionsfrei**



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Vermietet wird eine stilvolle 3 Zimmer Wohnung in bester Innenstadt Lage mitten in Waldshut.**

Diese sehr großzügige und modern eingerichtete 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einem Geschäftshaus im Herzen des malerischen Altstadtzentrums von Waldshut, parallel zur Fußgängerzone und der Haupteinkaufsstraße.

Die stilvolle Wohnung bietet großzügigen Raum für einen 1-2 Personenhaushalt. Der Eingangsbereich führt in alle Räume die völlig frei und individuell eingeteilt werden können. Das vorgesehene Wohnzimmer besticht nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine Helligkeit, und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der gegenüberliegende Raum eignet sich hervorragend als großzügige Küche mit Esszimmer. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden.

Die beiden weiteren Räume können je nach Bedarf als Schlafzimmer, Gäste- oder Kinderzimmer oder Büro eingerichtet werden. Das moderne Badezimmer mit Dusche und stilvollem Waschbecken ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Die Räumlichkeiten dieser Wohneinheit beeindrucken mit einer angenehmen Atmosphäre durch großflächige Fenster und hochwertigen Echtholz-Parkettboden.

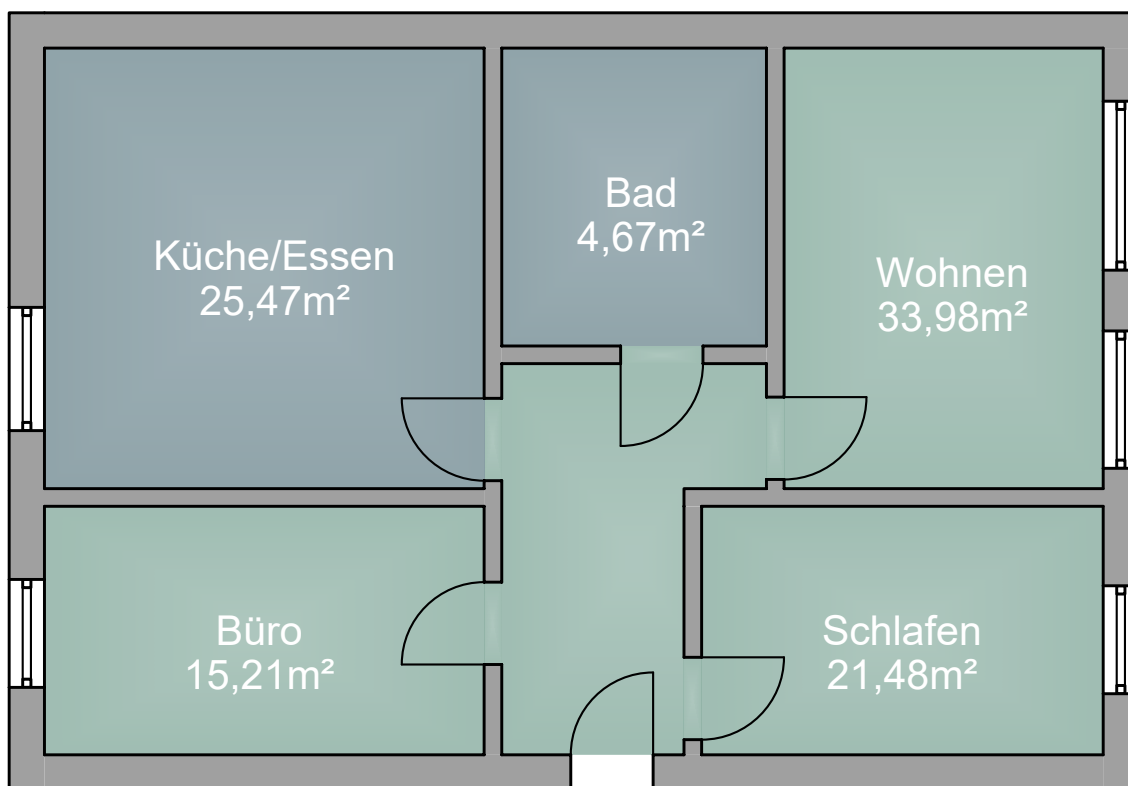
Das Gebäude befindet sich in ausgezeichnetem Zustand und verfügt über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren auf der gesamten Fläche. In den Nebenkosten sind Gas, Strom und Wasser enthalten. Müllgebühren sowie TV-Internet sind nicht inklusive und werden direkt über die entsprechenden Versorger abgerechnet. Ein PKW-Stellplatz ist optional für 75 €/Monat möglich im Innenhof in der Rheinstrasse. Sonstige Anwohnerparkplätze in direkter Umgebung können zu einem moderaten Preis pro Jahr von der Stadt angemietet werden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, ein Monatsticket in der nahegelegenen Tiefgarage über die Stadt zu erwerben.

Die Anmietung ist ab dem **01.08.2024** möglich und es wird ein langfristiger Mietvertrag mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt.

**Unser Fazit:** Eine tolle Gelegenheit eine schöne Wohnung in bester Lage mitten in Waldshut zu erhalten.



# 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 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.

Insgesamt bietet Waldshut mit seiner unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze seinen Bürgern eine hohe Lebensqualität mit einer gelungenen Mischung aus Geschichte, Kultur, Natur und modernen Annehmlichkeiten.















may SPORT

A Schöner  
Lowa



# 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

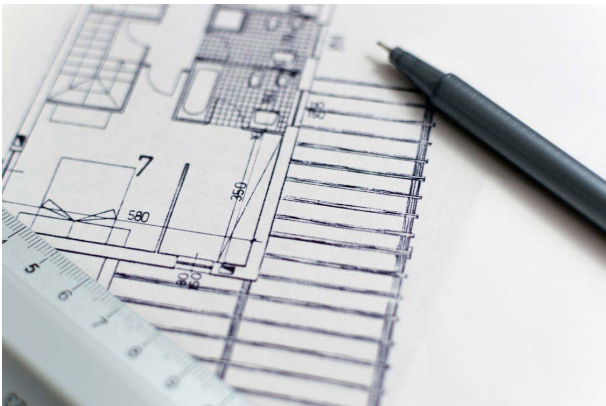
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Finanzierungsvermittlung

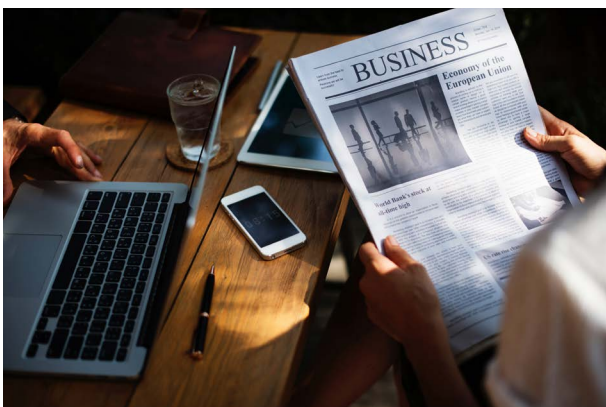
Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.





## 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.**



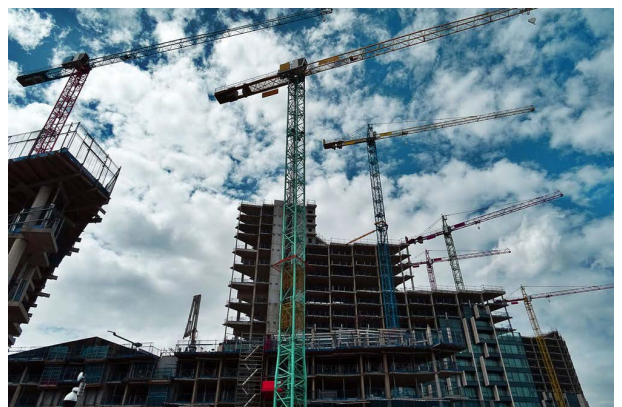
## Verwaltung von Immobilien

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.



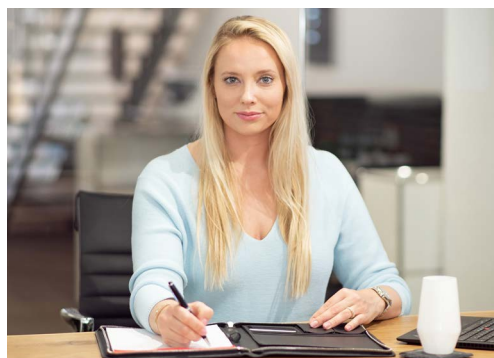
**DAVIDE ROSATO**

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



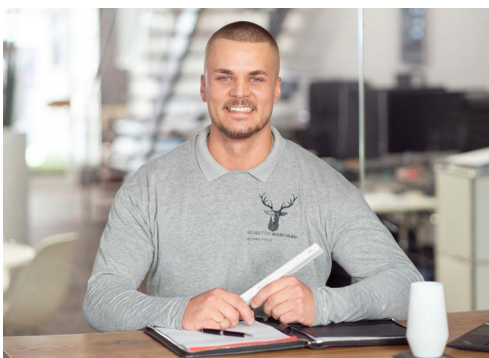
**BIRGIT RÖSCH**

VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

*“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 Vermietung provisionsfrei 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 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

