

Wohnung zu vermieten

Renovierte 4-Zi. Wohnung  
in bester Lage von  
Waldshut zu vermieten



**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 2 - 3

---

Objektbeschreibung 4

---

Grundriss & Lagebeschreibung 5

---

Bilder 6 - 14

---

Immobilienblattdatenblatt 15

---

Was wir Ihnen bieten 16 - 17

---

Über uns & AGB's 18 - 19

---



## HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügige und renovierte 4 Zimmer Wohnung mit einem ausgezeichneten Wohngefühl
- ✓ Sehr durchdachter Grundriss mit hellen Räumen durch große Fenster in jedem Raum
- ✓ Gesamtwohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 Zimmer sowie einer schönen Einbauküche und einem Balkon
- ✓ Höchste Wohnqualität durch hohe Decken sowie einem stilvollen Echtholz Parkettboden
- ✓ Parkplätze für Bewohner stehen in unmittelbarer Nähe vor dem Objekt zur Verfügung
- ✓ Hochwertig saniertes Gesamtgebäude; Kellerraum sowie einen zusätzlichen Außen-Schuppen vorhanden
- ✓ Hervorragende Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse in direkter Umgebung (fußläufig); Bahnhof 5 Gehminuten entfernt
- ✓ Top Lage in direkter Nähe zu den Schulzentren von Waldshut



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



## Hochwertig saniertes Gesamtgebäude

mit professioneller Hausverwaltung  
sowie **Reinigungsservice**;  
insgesamt **5 Wohneinheiten**



Gesamt **ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
verteilt auf **4 Zimmer**, **1 Küche mit  
Einbauküche**, **1 Badezimmer** sowie  
**1 Balkon**



## Vermietung

Frei ab **01. Oktober 2024**  
Kaution: **3 netto Kaltmieten**



## TV und Internet

**TV-Kabelanschluss** und  
**DSL-Anschluss** vorhanden;  
Anmeldung erfolgt durch Mieter



## Nebenkosten

Verbrauchskosten werden über  
**Vorauszahlungen** abgerechnet;  
**Strom sowie Müllgebühren** sind **separat**  
mit den Versorgern abzurechnen



## Mietpreis:

Kaltmiete **950 €**  
zzgl. **50 €** Einbauküche  
zzgl. **250 €** Nebenkosten  
Vermietung erfolgt **Provisionsfrei**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Renovierte 4 Zimmer Wohnung in bester Lage von Waldshut zu vermieten.

Diese moderne 4 Zimmer Wohnung befindet sich in guter Lage, fußläufig zur malerischen Innenstadt von Waldshut und ist eine der wenigen Gelegenheiten für eine schöne Wohnung.

Über ein gemeinschaftliches Treppenhaus eines 5 Parteien Haus ist die ca. 89 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. OG zu erreichen. Durch eine geschickte Anordnung der Räumlichkeiten bietet diese Wohnung Platz für eine Familie mit 1 - 2 Kindern.

Bereits beim Eintreten wirkt die Wohnung durch eine hohe Deckenhöhe sowie dem ansprechenden Echtholzparkettboden sehr hell und einladend. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und bietet ideale Flächen zur individuellen Anordnung eines Garderobenbereichs. Über den Eingangsbereich gelangt man in jedes Zimmer der Wohnung.

Die Küche ist mit einer ansprechenden Einbauküche ausgestattet. Sie ist ausreichend dimensioniert und bietet ein ideales Platzangebot zur Anordnung eines kleinen Essbereichs. An die Küche schließt der nach Osten ausgerichtete Balkon an.

Das geräumige Wohn- und Esszimmer liegt gegenüber von der Küche und bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Durch die direkte Verbindung dieser Räume bietet sich der hintere Raum sowohl als Wohnzimmer als auch als Schlafzimmer an. Der vordere Bereich kann ideal als Wohnzimmer oder auch als geräumiges Esszimmer eingerichtet werden.

Die Schlafzimmer sind über den Flur zu erreichen und ausreichend dimensioniert. Große Fenster bieten reichlich Tageslicht und können über Rollläden vollständig verdunkelt werden. Das Badezimmer ist geschickt angeordnet und ist mit einer modernen Materialisierung sowie einer Dusche ausgestattet.

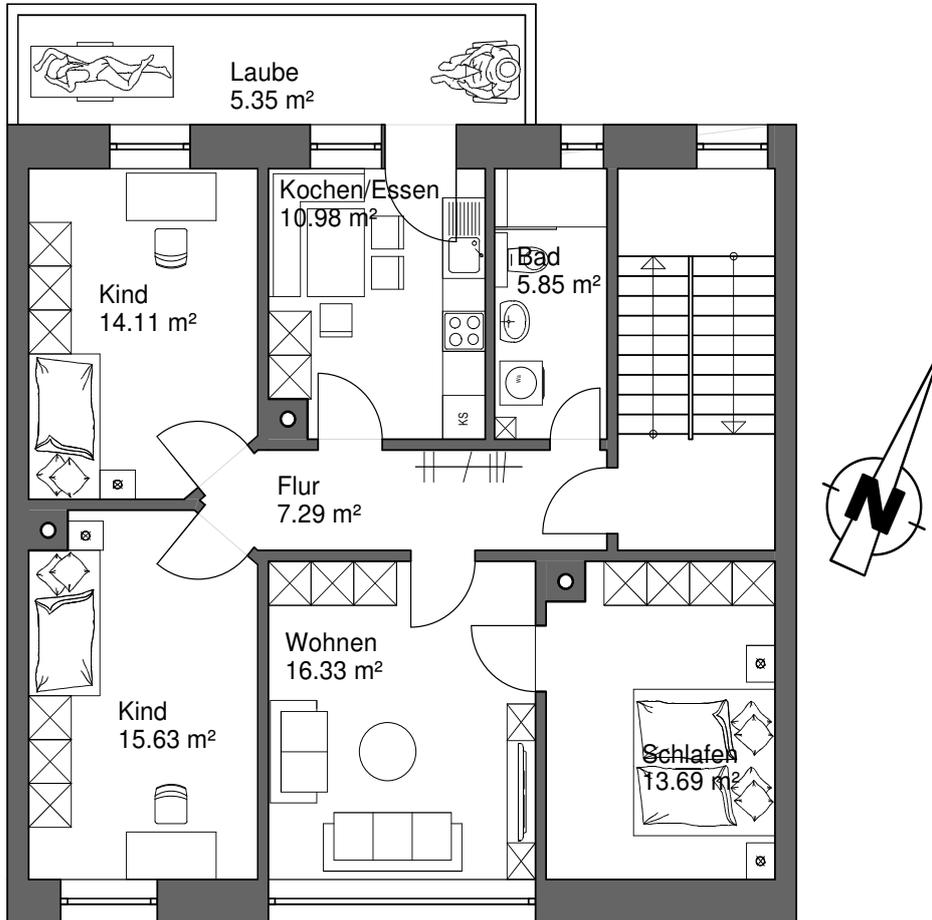
Die gesamte Wohnung wurde erst vor wenigen Jahren vollständig kernsaniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Räumen.

Die Wohnung steht zum 01. Oktober 2024 zur Anmietung zur Verfügung. Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt.



# FAZIT & GRUNDRISS

**Unser Fazit:** Hier erhält der neue Mieter eine tolle Wohnung mit einer modernen Wohnqualität. Durch die direkte Nähe zur Schweiz bietet sich diese Wohnung ideal für Grenzgänger an und ist eine der seltenen Gelegenheiten auf Ihre neue Wohnung mit einem schönen Wohngefühl.



4-Zimmer-Wohnung  
mit 89,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## 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 Hoahrhein Spital abgerundet.















# IMMOBILIEN

## DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 3-fach verglast
Verdunklung	Jalousie sowie Vorhänge vorhanden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Aufzugsanlage	Nein
Generelles	
Max. Anzahl Nutzer	3 - 4
Anzahl Räumlichkeiten	4 Zimmer, 1 Bad, 1 Küche, 1 Balkon, 1 Keller, 1 Schopf
Kaltmiete	1.000 € pro Monat inkl. Einbauküche
Parkplatz	Bewohnerparkplätze von der Stadt in direkter Nähe vor dem Objekt vorhanden; Parkkarte kostet 30 € pro Jahr
Nebenkosten	250 € pro Monat
Fläche gesamt	Ca. 89 m <sup>2</sup>

# 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.



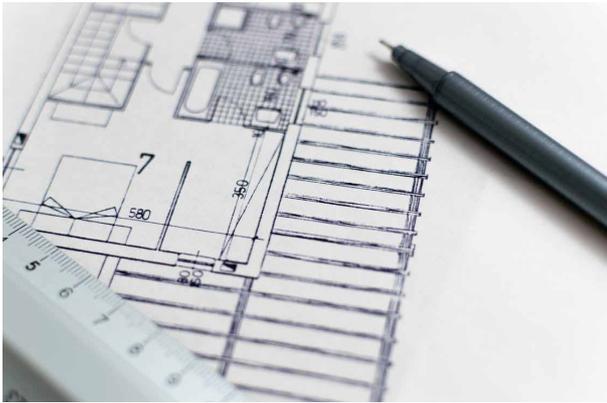
## Facility Management Beratung

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**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



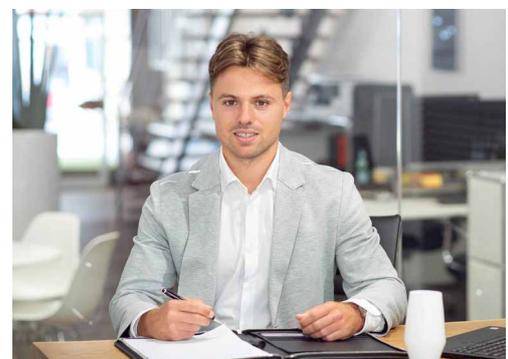
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG UND VERKAUF



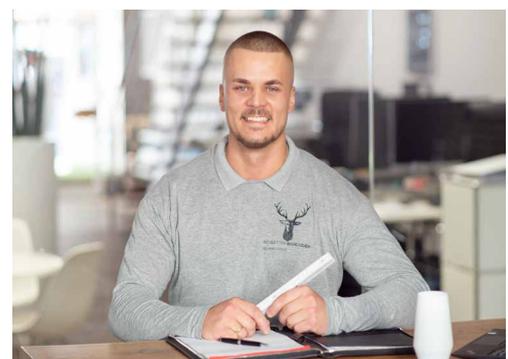
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG UND VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITER HAUSWARTUNG

# 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. 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



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

