

Eigentumswohnung zu verkaufen



Charmante Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Rheinheim 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

Immobilienblattdatenblatt

---

7

Bilder

---

8 - 10

Grundriss und Lagebeschreibung

---

11

Was wir Ihnen bieten

---

12-13

Über uns / AGB's

---

14-15



## HIGHLIGHTS

---



Charmante Wohnung aus dem Jahr 1976 in ruhiger und naturnaher Lage von Rheinhelm



2,5-Zimmer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten und einer gepflegten Gesamtanlage



Gute Parkmöglichkeit wird durch den zugeordneten PKW-Stellplatz direkt vor dem Objekt gewährleistet



Die hellen Räumlichkeiten schaffen ein grenzenloses Wohngefühl und sorgen für eine angenehme Atmosphäre



Das Objekt befindet sich 5 Gehminuten von der Rheinpromenade entfernt



Hoher Freizeitwert durch Lage des Objektes



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 40 Minuten erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



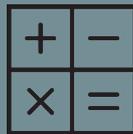
Massiv erbaute **2,5-Zimmer Eigentumswohnung** in einem **massiv erbauten 11-Parteinhaus** mit modernem Wohngefühl aus dem **Jahr 1976**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 78 m<sup>2</sup>** verteilt auf 2 Zimmer, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer, sowie **1 PKW-Stellplatz**



**Haustechnik** basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit **Radiatoren** in der Wohnung



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet



**Gepflegte Wohnung** mit **doppelt verglasten Kunststofffenstern**, die im **Jahr 2012** erneuert wurden



**Kaufpreis: 199.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Rheinheim zu verkaufen.**

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1976 befindet sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Lage von Rheinheim, im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Parteien. Die 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung bietet eine gut durchdacht aufgeteilte Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und verfügt über einen zugeordneten PKW-Stellplatz direkt vor dem Objekt, der für eine bequeme Parkmöglichkeit sorgt.

Beim Betreten überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und äußerst effiziente Grundrissgestaltung, die durch helle und großzügige Wohnräume ein nahezu grenzenloses Wohngefühl vermittelt und gleichzeitig eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Der einladende Eingangsbereich und der Flur führen direkt in die offen gestaltete Küche mit Essbereich. Die großzügigen Fensterflächen sorgen hier für reichlich Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die offene Einbauküche, die nahtlos in den Essbereich übergeht, ergänzt das moderne Wohngefühl und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Vom zentralen Flur aus sind alle weiteren Räume der Wohnung zugänglich. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, die über eine integrierte Duschköglichkeit verfügt, und bietet ausreichend Platz. Eine Toilette ist ebenfalls im Badezimmer integriert. Ein Fenster sorgt für reichlich Tageslicht und verleiht dem Bad eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit und bietet nicht nur Platz für einen großen Einbauschränk und ein komfortables Bett, sondern auch für zusätzliche Möbelstücke wie eine Kommode oder einen weiteren Kleiderschränk. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung, sodass Sie den Raum ganz nach Ihren Wünschen einrichten können. Die vollständig verdunkelbaren Fenster sorgen zudem für eine angenehme Ruhe und Privatsphäre, wodurch dieses Zimmer zu einem idealen Rückzugsort wird.

Der zentrale Höhepunkt dieser Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch die große Fensterfront mit Tageslicht versorgt wird. Diese großzügige und durchdachte Raumgestaltung schafft eine helle, freundliche und einladende Atmosphäre, die dem Wohnzimmer eine unverwechselbare Ausstrahlung verleiht. Ein besonderes Detail ist die Balkontür, die direkt vom Wohnzimmer auf den einladenden Balkon führt. Dieser Balkon liegt auf der ruhigen, grünen Seite des Hauses und bietet einen idyllischen Rückzugsort, der perfekt zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt. Hier können Sie in aller Ruhe die friedliche Umgebung genießen und den Tag ausklingen lassen.



Technisch präsentiert sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die Wärmeversorgung wird durch eine effiziente Ölzentralheizung zuverlässig gewährleistet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und durch zusätzliche, strategisch platzierte Radiatoren in den einzelnen Räumen optimal unterstützt wird. Die im Jahr 2012 vollständig erneuerten, doppelt verglasten Kunststofffenster tragen erheblich zur Energieeffizienz und zur spürbaren Reduzierung der Heizkosten bei, was nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch die Nachhaltigkeit der Immobilie nachhaltig unterstreicht.

Auch die Lage des Objekts ist hervorragend: In nur etwa 5 Gehminuten erreichen Sie die idyllische Rheinpromenade, die zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht diese Wohnung besonders attraktiv für Grenzgänger, die sowohl die Ruhe von Rheinheim als auch die Nähe zu internationalen Verbindungen schätzen. Der Flughafen Zürich ist zudem in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Anbindung an internationale Reiseziele komfortabel und zeitsparend gestaltet.

**Unser Fazit:** Eine ideale Gelegenheit, eine gemütliche und naturnahe Eigentumswohnung in Rheinheim zu erwerben – ob zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt, diese Immobilie bietet zahlreiche attraktive Perspektiven.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS















# GRUNDRISS



\* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

## LAGE BESCHREIBUNG

### Rheinheim – Das charmante Dorf in der Gemeinde Küssaberg

Das Dorf Rheinheim, mit seinen rund 1.300 Einwohnern, liegt idyllisch am Hochrhein auf etwa 330 Metern Höhe in der Gemeinde Küssaberg im Landkreis Waldshut. Geografisch liegt Rheinheim direkt an der Grenze zur Schweiz, was es besonders attraktiv für Pendler macht. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen, befinden sich in der nahegelegenen Umgebung und sind schnell erreichbar. Die Stadt Waldshut-Tiengen liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet zusätzliche Infrastruktur sowie kulturelle Angebote.

# 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**

MARKETING & VERKAUF



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



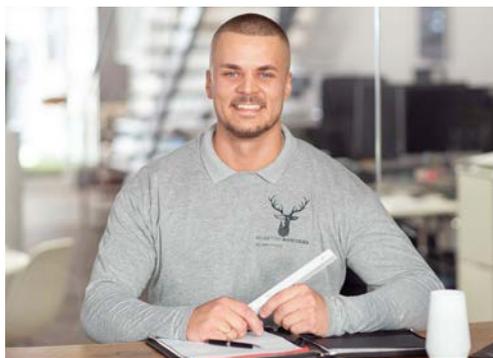
**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



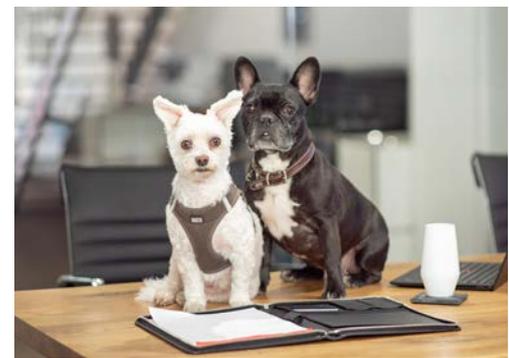
**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*„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. 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



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

