

Wohnung zu verkaufen



Charmante Eigentums-  
wohnung in beliebter Lage  
von Haltingen zu  
verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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 - 7

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 17

Grundrisse

---

18 - 19

Was wir Ihnen bieten

---

20 - 21

Über uns / AGB's

---

22 - 23





## HIGHLIGHTS

---



Charmante Wohnung aus dem Jahr 1982 mit 3 Balkonen in beliebter Lage von Haltingen



3,5 Zimmer verteilt auf 2 Ebenen mit hohen Decken und grenzenlosem Wohngefühl



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch einen PKW Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus



Große Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht in der gesamten Wohnung



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Haustechnik basierend auf einer Ölzentralheizung, ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnflächen



Haltingen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur im Dreiländereck mit direkter Nähe zu Basel

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Mehrfamilienhaus** aus 1982 mit insgesamt 2 Parteien; hoher Freizeitwert durch insgesamt **3 Balkone** an der Wohnung



Gesamtwohnfläche von **ca. 125 m<sup>2</sup>**, verteilt auf 2 Ebenen und **3,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Dusche und WC, 1 WC sowie **3 Balkone** und einen großen Keller



Charmantes Objekt **im speziellen Maisonette Stil mit Sichtdachstuhl und Echtholzböden** sorgt für ein ganz besonderes Wohngefühl; Objekt verfügt über doppelt verglaste Holzfenster



**1 PKW-Garagenstellplatz** zu der Wohnung zugeordnet; **weitere Besucherstellplätze** stehen ebenfalls in direkter Nähe zur Verfügung



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 2007** mit Radiatoren in der Wohnung und **zentraler Warmwasseraufbereitung; Stückholzofen** zur Unterstützung in der Wohnung



**Kaufpreis: 399.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Charmante Eigentumswohnung in beliebter Lage von Haltingen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses in beliebter Lage von Weil am Rhein - Haltingen.

Das gesamte Objekt wurde im Jahr 1982 erbaut und verfügt über insgesamt 2 Wohneinheiten. Die harmonische Hausgemeinschaft sowie die professionelle Hausverwaltung bilden die Basis für eine nachhaltige Werterhaltung dieser Immobilie.

Direkt beim Betreten dieser Wohnung empfängt Sie der praktische Eingangsbereich, der sich neben dem Ausgang zum Maisonettegeschoss ideal zur Aufbewahrung von Kleidung und Schuhen eignet. Außerdem befindet sich hier das großzügige Hauptschlafzimmer dieser Wohnung, welches mit einem Bad en Suite für einen angenehmen Komfort sorgt. Abgerundet wird diese Ebene durch einen der drei Balkone, der direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Die zweite Wohnebene, die über eine geschickt angeordnete Treppe zu erreichen ist, besticht schon beim Betreten durch ihren unvergleichlichen Charme und bildet sicherlich den Mittelpunkt dieser Wohnung. Gleich rechter Hand befindet sich der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit harmonisch integrierter Küche. In diesem Raum befindet sich auch der traditionelle Kaminofen, der für ein besonders behagliches Raumklima sorgt und die Zentralheizung unterstützt. Neben einem kleinen Balkon nach Norden gelangt man von hier aus auch auf den zweiten großen und überdachten Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist und die Strahlen der Abendsonne genießen lässt. Im weiteren Verlauf der Wohnung befindet sich ein weiteres Zimmer, das ideal als Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie ein weiterer kleiner Raum, der sich ideal als Arbeitszimmer eignet. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, sodass die sanitären Anlagen auf beiden Wohnebenen gewährleistet sind und ein Abstellraum, der das Raumangebot komplettiert.

Ein Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Gebäude sowie ein großer Kellerraum sind der Wohnung zugeordnet und runden die privaten Nutzflächen ab. Für die Gemeinschaft steht im Keller noch ein Waschaum mit Waschmaschinenanschluss für jede Partei zur Verfügung. Zusätzlich steht noch ein Raum für Müll und Fahrräder zur Verfügung.

Energetisch befindet sich das Objekt in einem moderaten Zustand. Die vorhandene Ölzentralheizung wurde 2007 eingebaut und befindet sich in einem guten Zustand. Ein Gasanschluss für eine zukünftige Heizungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt über effizient platzierte Heizkörper, so dass eine Möblierung problemlos möglich ist.



# UNSER FAZIT

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, eine äußerst gepflegte Wohnung in der begehrten Stadt Haltingen zu erwerben. Haltingen verfügt über eine erstklassige Infrastruktur und ist ein beliebtes Ziel für viele Familien und Grenzgänger, vor allem durch die direkte Nähe zu Basel und zum Elsass als kulturelle Zentren.



## LAGE BESCHREIBUNG

### Haltingen – eine kleine Stadt im Dreiländereck!

Haltingen ist ein attraktiver Stadtteil von Weil am Rhein im äußersten Südwesten Deutschlands, nahe der Grenze zur Schweiz und Frankreich. Durch die direkte Anbindung an Basel und Lörrach bietet Haltingen eine hervorragende Infrastruktur und Nahverkehrsanbindung, was es insbesondere für Pendler ideal macht. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Landschaft mit Weinbergen, dem Rhein sowie zahlreichen Wander- und Radwegen, die hohe Freizeit- und Erholungswerte bieten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sodass Haltingen eine hohe Lebensqualität für alle Generationen verspricht.

























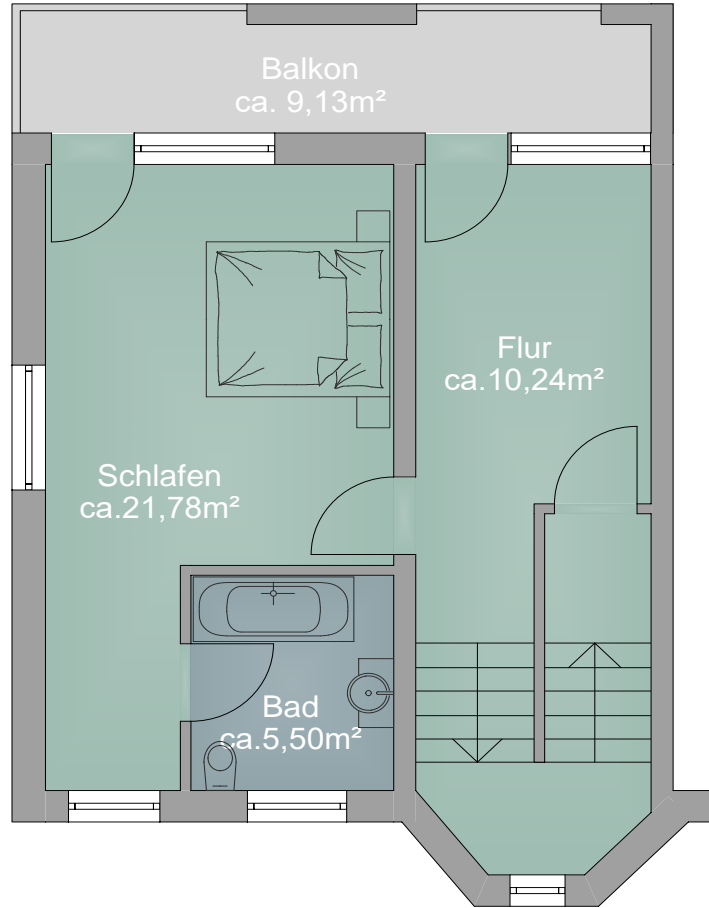




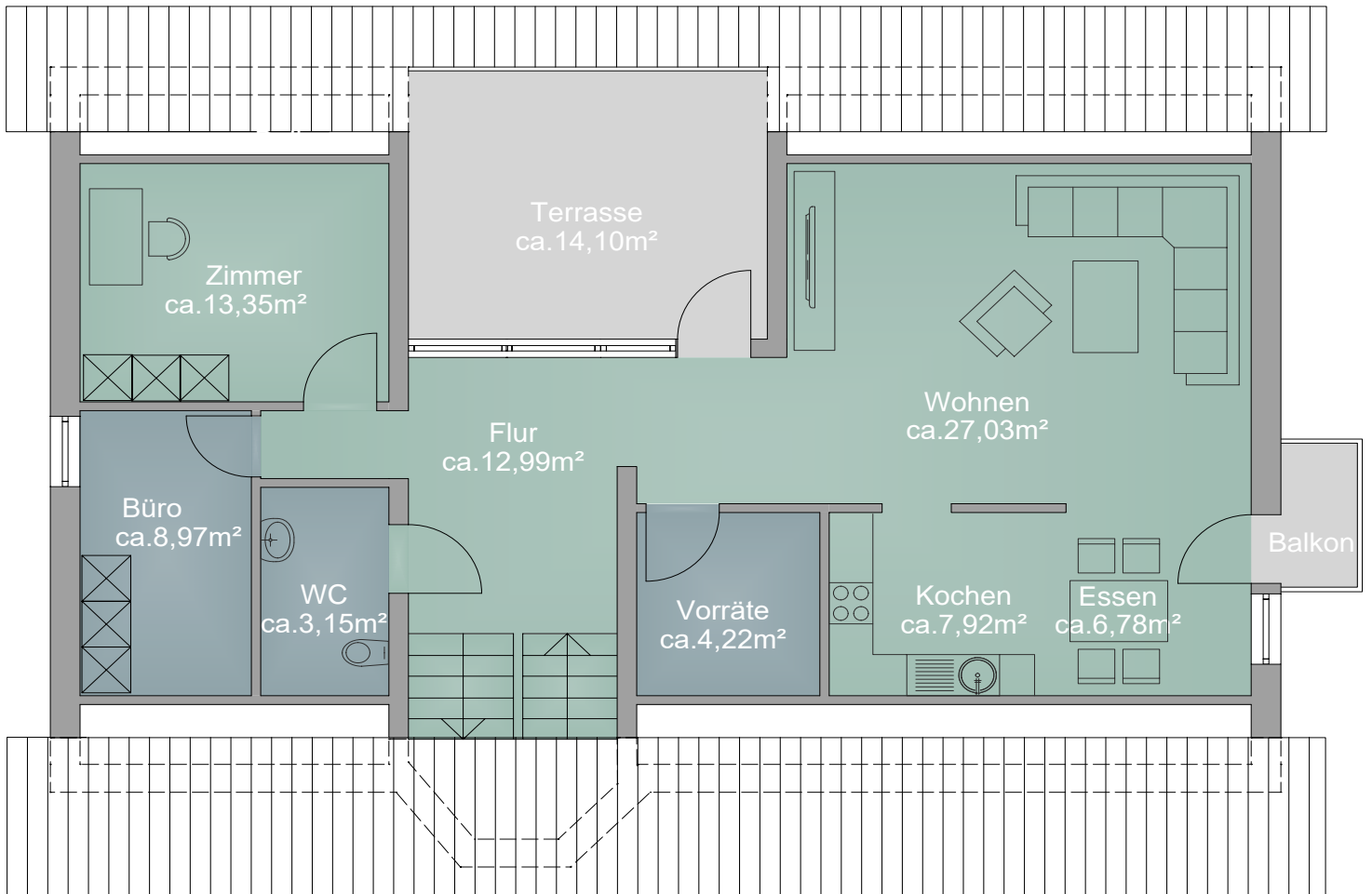


# GRUNDRISSSE

OG



DG





# 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.

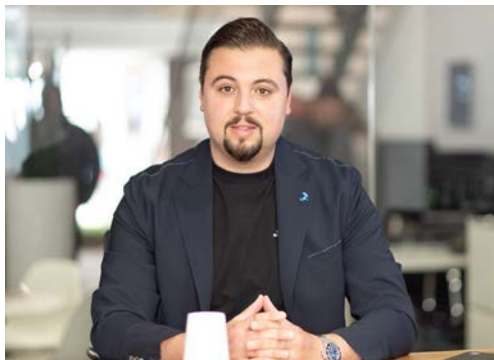


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



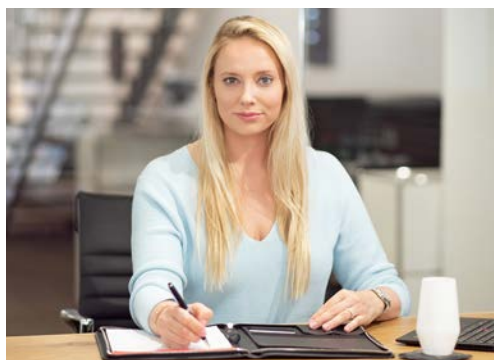
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



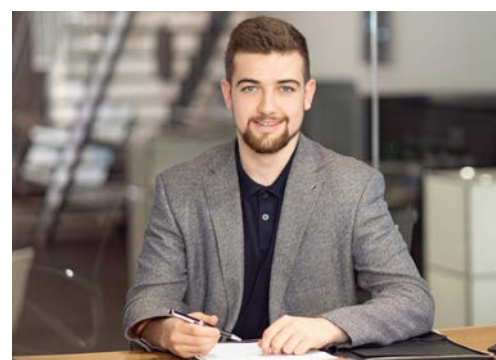
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



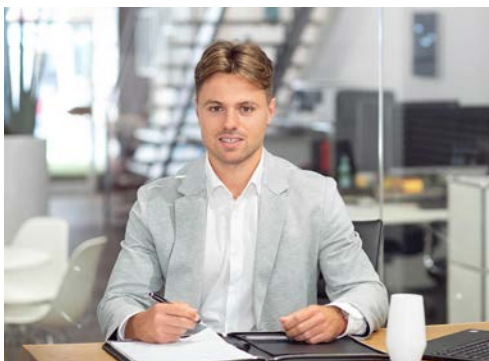
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



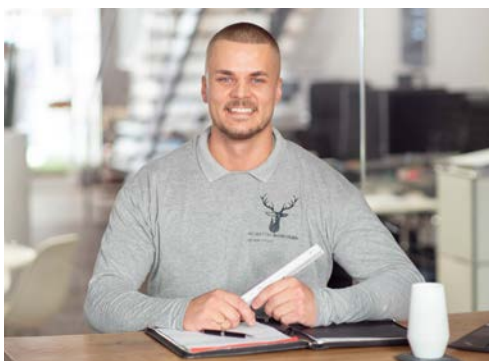
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



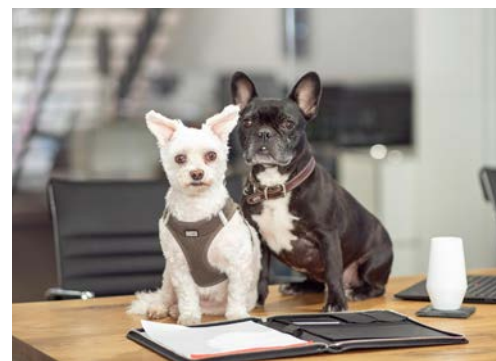
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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 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

