

Eigentumswohnung zu verkaufen



Preiswerte 1,5 Zimmer  
Wohnung in beliebter  
Lage von Waldshut  
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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



1,5 Zimmer Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft



Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung, barrierefreiheit im Gebäude sowie in der Wohnung gewährleistet



Gute Bausubstanz; Wohnung befindet sich in ordentlichem Zustand; Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen



Wohnung verfügt über zugeordneten Kellerabteil; zusätzlich gibt es ein zugeordnetes Waschkellerabteil



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant



Gute Infrastruktur in Waldshut mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs



Attraktive Lage in Waldshut mit der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Mehrfamilienhaus aus **1983** in gepflegtem Zustand mit insgesamt **27** Einheiten; Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt



Insgesamt ca. **41 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf 1,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad sowie einen großzügigen Sonnenbalkon



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**; Fenster sind **2-fach** verglaste **Holzfenster**; Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch **eine Großzahl an öffentlichen Parkplätzen direkt an der Straße**; ein über Sondernutzungsrecht zugeordnetes **Kellerabteil** runden das Platzangebot ab



**Gepflegte Hausgemeinschaft** in beliebter Lage von Waldshut; eine professionelle **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



**Kaufpreis: 130.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Preiswerte 1,5 Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Wohnung präsentiert sich als idealer Rückzugsort in einer gepflegten und ruhig gelegenen Wohnanlage in Waldshut. Die Wohnung ist Teil eines soliden Mehrfamilienhauses, das 1983 in massiver Bauweise errichtet wurde und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> verteilt auf 1,5 Zimmer bietet sie eine optimale Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger, die eine rentable Investition suchen, oder für Eigennutzer, die ein gemütliches Zuhause schätzen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der Sie direkt in das großzügige Wohn- und Esszimmer führt. Dieses helle Zimmer lässt sich wunderbar im offenen Stil gestalten und bietet viel Platz, um einen Essbereich zu integrieren. Die großen Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen ein angenehmes Raumklima, das zum Verweilen einlädt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu einem sonnigen Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und einen wunderbaren Blick auf die Umgebung freigibt.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Hausgemeinschaft, die von einer professionellen Hausverwaltung betreut wird. Die Heiztechnik basiert auf einer zentralen Gasheizung, die in den Wohnräumen über Radiatoren für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral, was zu einer effizienten und komfortablen Nutzung beiträgt. Doppelverglaste Holzfenster bieten nicht nur eine gute Isolation, sondern tragen auch zum ruhigen Wohnklima bei.

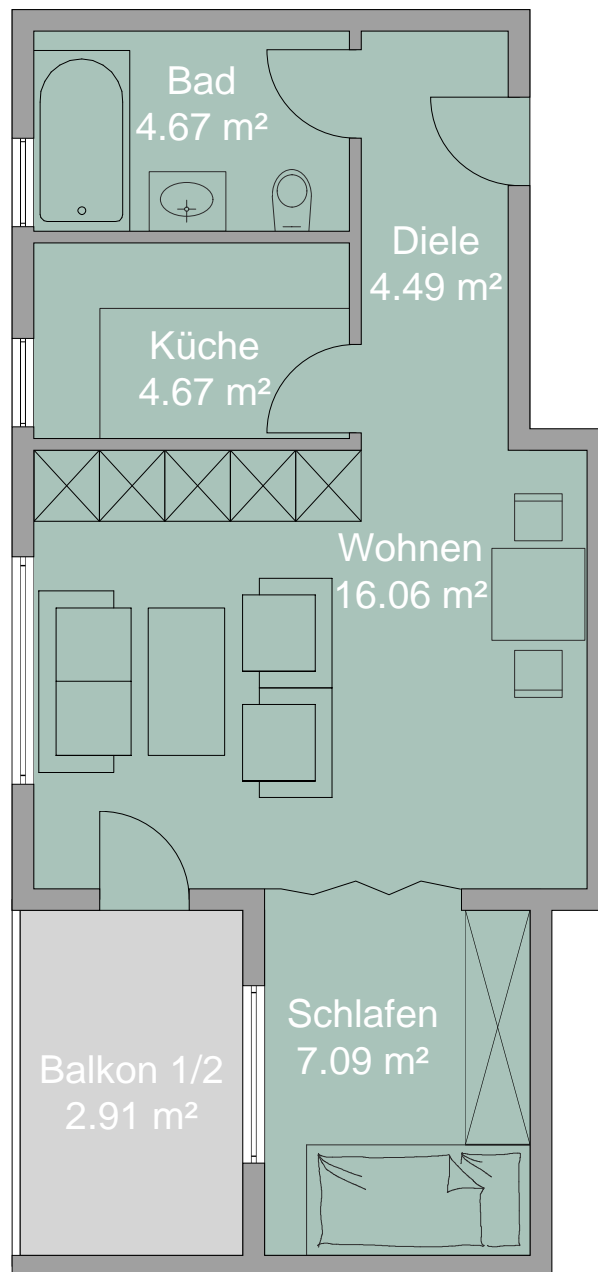
In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur, die den Alltag erleichtert. Durch die Nähe zur Schweizer Grenze ist die Lage auch für Grenzgänger äußerst attraktiv. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die barrierefreie Gestaltung, die über den Aufzug im Gebäude gewährleistet wird. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die eine uneingeschränkte Mobilität schätzen.

**Unser Fazit:** Eine charmante Wohnung in gefragter Lage mit vielseitigen Möglichkeiten. Sie lädt zur kreativen Nutzung ein und kann flexibel gestaltet werden – ideal für alle, die eine nachhaltige Investition oder ein gemütliches Eigenheim suchen.



# GRUNDRISS

CA. 41 M<sup>2</sup>



## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Aarberg-Waldshut – Schönes Wohnen im Grünen direkt am Rhein

Am Hochrhein, eingebettet in die malerische Landschaft des südlichen Schwarzwaldes, liegt der idyllische Ort Aarberg in der Nähe von Waldshut. Mit seiner naturnahen Umgebung und seiner Lage an der Grenze zur Schweiz bietet Aarberg eine attraktive Wohnqualität, insbesondere für Grenzgänger. Die Nähe zur Schweizer Grenze ermöglicht eine bequeme Anbindung, und die Flughäfen in Zürich und Basel sind in etwa 40 bis 50 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die ruhige und grüne Lage von Aarberg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Der nahegelegene Rhein lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein und schafft eine hohe Lebensqualität. Familien profitieren von einer gut entwickelten Infrastruktur – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind bequem zu Fuß erreichbar.













Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Holzfenster isolierverglast (doppelt verglast)
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektronunterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Barrierefreiheit	Liftanlage vorhanden
Generelles	
Baujahr	1983
Wohnfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Hausgeld	199 € p. M.
Instandhaltungsrücklagen	20 € p. M.
Miteigentumsanteile	45/1.000
Keller	Kellerabteil per ausschließlichem Sondernutzungsrecht zugeordnet



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
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 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.



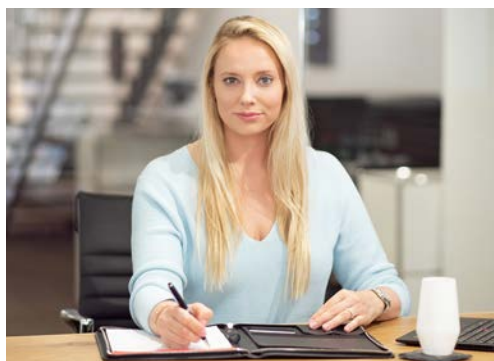
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



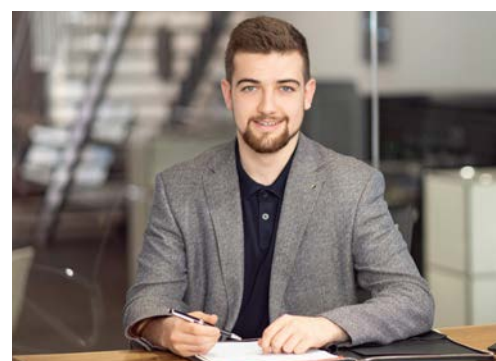
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



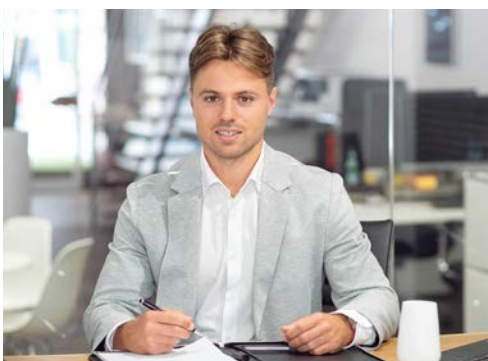
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



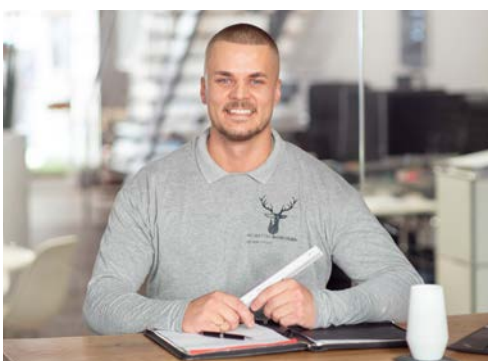
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



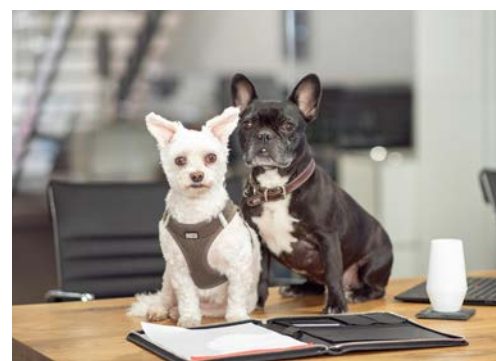
**SIMON JENKE**

BAULEITUNG



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG SICHERHEITSTECHNIK



**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



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

