

Eigentumswohnung zu verkaufen



Barrierefreie 4 Zimmer  
Erdgeschosswohnung mit  
großem Garten in  
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

Objekt- & Lagebeschreibung

---

6

Grundriss

---

7

Bilder

---

8 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGB's

---

18 - 19





## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Gepflegte 4 Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss in ruhiger und sehr beliebter Lage von Waldshut



Ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit schönen Terrassenflächen; vollständiger Gartenanteil über Sondernutzungsrecht zugeordnet



1x PKW-Stellplatz zur Wohnung zugeordnet direkt vor dem Objekt; 2 weitere PKW - Garage sind von den aktuellen Eigentümern angemietet und können übernommen werden



Einwandfreies Erscheinungsbild der Immobilie durch gepflegte Nutzung der aktuellen Eigentümergemeinschaft



Sehr intime Hausgemeinschaft durch nur 3 Parteien



Sehr beliebte und ruhige Lage in Waldshut; bestens geeignet für junge Familien



Hohe Attraktivität der Gemeinde Waldshut direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Barrierefreie** Eigentumswohnung im **Erdgeschoss** eines **Dreifamilienhauses**; Baujahr 1996 in Massivbauweise errichtet



Gesamt ca. **117 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf **4 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 WC sowie **2 Terrassen**



Haustechnik auf einem guten Stand; 2-fach verglaste **Holzfenster**; **Gaszentralheizung aus 2024** mit **Radiatoren ausgeführt** und zentrale Warmwasseraufbereitung



Sehr gepflegtes Erscheinungsbild der gesamt Immobilie **in modernem Zustand**



**Ideales Eigenheim** für eine kleine Familie



**Kaufpreis: 399.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Barrierefreie 4 Zimmer Erdgeschosswohnung in Waldshut zu verkaufen

Diese moderne 4 Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten 3-Parteienhauses und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl. Mit einer geschickten Raumaufteilung und einer schönen Lage überzeugt diese Wohnung sofort und stellt einen idealen Wohnsitz für ein Paar oder eine junge Familie dar.

Die Wohnung ist barrierefrei über den Haupteingang zu erreichen und besticht bereits beim Betreten durch ein offenes Wohnkonzept. Die gesamte Wohnung überzeugt sowohl durch die geschickte Grundrissgestaltung als auch durch zwei schön angelegte Terrassenflächen und bietet ausreichend Platz.

Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und bietet viel Raum für eine individuelle Raumgestaltung mit geschickt angeordnetem Essbereich und kreativ durch einen Tresen abgetrennter Küche. Über den zentralen Flur erreicht man alle 3 Schlafzimmer sowie das Badezimmer und das Gäste-WC. Die Schlafzimmer sind ausreichend dimensioniert und bieten genügend Platz für einen Haushalt mit bis zu 4 Personen. Das Bad befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist bereits mit einer großzügigen bodengleichen Dusche ausgestattet, so dass alle Ansprüche an ein modernes Bad erfüllt werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein praktisches Gäste-WC, das die sanitären Anlagen komplettiert. Die Nutzfläche der Wohnung wird durch einen kleinen Abstellraum direkt in der Wohnung und einen zusätzlichen Kellerraum im Untergeschoss abgerundet.

Die beiden Terrassen des Hauses bieten neben einem hohen Freizeitwert auch ein ruhiges Wohngefühl. Zur Erdterrasse gehört auch die gesamte Rasenfläche des Objektes, die liebevoll mit einer Naturhecke eingefriedet ist und somit für ausreichend Privatsphäre sorgt.

Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024 mit Heizkörpern in der Wohnung und zentraler Warmwasserbereitung. Doppelverglaste Holzfenster aus dem Jahr 1996 und kaum Instandhaltungsstau machen diese Wohnung zu einem wunderbaren Angebot.

**Unser Fazit:** Die Gelegenheit einen idealen Sitz für Ihre junge Familie zu erwerben in bester Familienlage mit praktischem Grundstücksanteil für einen unbeschreiblichen Freizeitwert.





# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Waldshut – Eine charmante Stadt mit historischem Flair und moderner Lebensqualität

Waldshut, eine reizvolle Stadt im Südwesten Deutschlands nahe der Schweizer Grenze, besticht durch ihre idyllische Lage am Hochrhein, umgeben von sanften Hügeln und dichten Wäldern des Südschwarzwaldes. Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Durch die Nähe zu Naturattraktionen wie dem Rhein und den Wutachschlucht zieht Waldshut sowohl Touristen als auch Einheimische an. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren, Wassersport und im Winter Skifahren in den umliegenden Schwarzwaldgebieten.

Die Stadt selbst überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Waldshut ist besonders attraktiv für Familien, da es über ein breites Bildungsangebot verfügt, darunter Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie berufsbildende Einrichtungen. Die exzellente Verkehrsanbindung, die Nähe zur Schweiz und die hohe Lebensqualität machen Waldshut zu einem begehrten Wohnort sowohl für Einheimische als auch für Zuzügler und Besucher.

## GRUNDRISS

































**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

# 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.



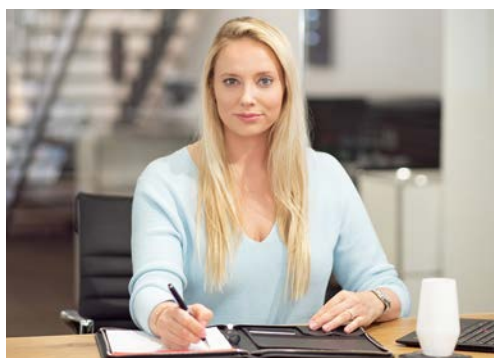
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



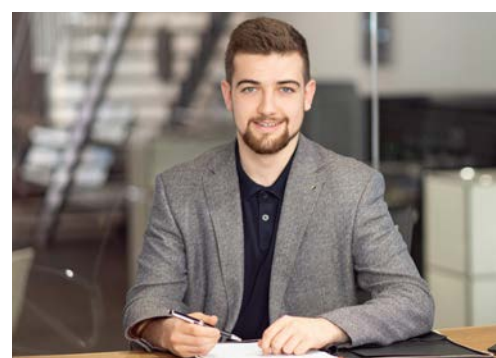
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



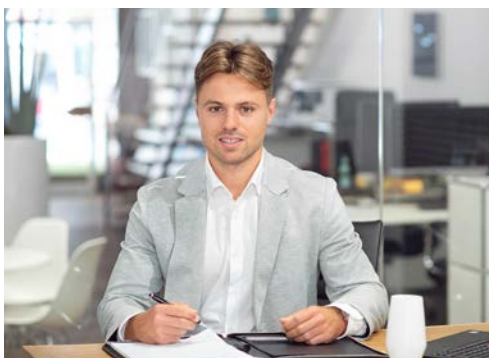
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



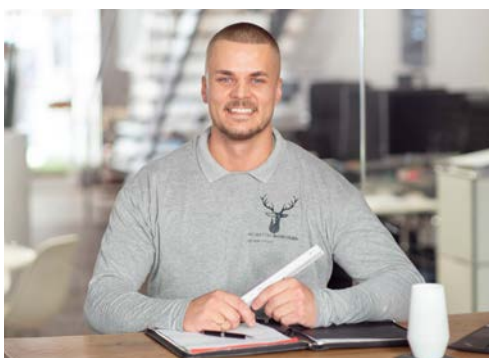
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



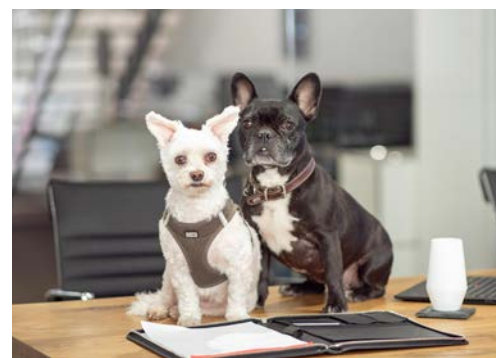
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision 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 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

