

2-Familienhaus zu verkaufen



Attraktives 2-Familienhaus
mit zusätzlicher Einlieger-
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
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügiges Zweifamilienhaus mit abtrennbarer Einliegerwohnung und großzügigem Grundstück mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Ansprechende und moderne Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten
- ✓ Objekt kann nach Absprache bezogen werden; keine bestehendes Mietverhältnis vorhanden
- ✓ Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie
- ✓ Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 3-Parteienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet
- ✓ Waldshut als beliebter Wohnort mit moderner Infrastruktur, diversen Freizeitmöglichkeiten sowie der Nähe zur Schweizer Grenze
- ✓ Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes und **kernsaniertes** 2-Familienhaus mit abtrennbarer **Einliegerwohnung** und einer **Grundstücksfläche** von **ca. 586 m²**



Insgesamt 2 Wohneinheiten mit einer **Gesamtwohnfläche** von **ca. 245 m²**

- **EG** ca. 95 m²
- **DG** ca. 75 m²
- **UG** ca. 75 m²



Heizkonzept basierend auf zwei **Gasetagenthermen**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**; doppelt verglaste **PVC-Fenster**; **UG** kann durch Einbau einer Küche und Dusche mit moderatem Aufwand in eine **dritte Wohneinheit** umgewandelt werden (wird momentan gemeinsam mit EG genutzt); **Dach** neu eingedeckt inkl. **Aufdachdämmung**



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Garage** sowie weitere Abstellmöglichkeiten auf dem großzügigen Hofplatz



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder als Kombination aus eigennutzen und vermieten zur Unterstützung der Investition



Kaufpreis: 699.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes 2-Familienhaus mit ausbaufähiger Einliegerwohnung in beliebter Lage von Waldshut

Dieses gepflegte 2-Familienhaus, mit der Möglichkeit, es in ein 3-Parteienhaus umzuwandeln, bietet ein großzügiges Wohnkonzept in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die Gesamtwohnfläche von ca. 245 m² erstreckt sich über drei Etagen und steht auf einem ansprechenden Grundstück von ca. 586 m², das mit einem überdachten Freisitz und vollständiger Einzäunung sehr überzeugt.

Das Haus wurde 1953 in massiver Bauweise errichtet und in den letzten Jahren umfassend kernsaniert. Zu den Modernisierungen zählen eine neue Dacheindeckung mit hochwertiger Dämmung, gedämmte Fassaden mit Edelputz, doppelt verglaste PVC-Fenster sowie erneuerte Innenoberflächen. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind mit modernen Einbauküchen (2021 und 2022) ausgestattet und bieten großzügige, helle Räume mit durchdachter Grundrissgestaltung.

Die Einheit im Untergeschoss bietet besonderes Potenzial: Mit moderatem Aufwand, einschließlich des Einbaus einer Küche und einer Dusche, lässt sich diese Fläche in eine vollständig eigenständige, dritte Wohneinheit umwandeln. Diese Anpassung macht das Objekt noch vielseitiger und besonders attraktiv – sei es für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung zur Refinanzierung der Investition oder als Wohnraum. Der klare Vorteil liegt in der einfachen und kosteneffizienten Umsetzbarkeit dieser Erweiterung, die die Immobilie nachhaltig aufwertet.

Das Heizkonzept des Objekts umfasst zwei moderne Gasetagethermen, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Gasetagenheizung des Obergeschosses mittelfristig erneuert werden muss. Ein stilvoller Stückholzofen im Erdgeschoss sorgt zusätzlich für ein angenehmes und gemütliches Wohnambiente. Parkmöglichkeiten sind durch drei Außenstellplätze und eine geräumige Garage ausreichend vorhanden.

Genießen Sie den großzügigen Garten, der nicht nur viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet, sondern auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offenlässt. Ob entspanntes Sonnenbaden, ein geselliges Grillfest oder ein Spielbereich für Kinder – hier ist für jeden etwas dabei. Ein weiteres Highlight ist die überdachte Sitzecke.



Unser Fazit: Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein hochwertig saniertes und vielseitig nutzbares Objekt zu erwerben, das nicht nur durch seine exzellente Wohnqualität, sondern auch durch sein beeindruckendes Entwicklungspotenzial überzeugt. Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die geschmackvollen Modernisierungen und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder auch als Investitionsobjekt.

LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – eine attraktive Stadt am Hochrhein!

Waldshut zählt zu den beliebtesten Städten am Hochrhein. Nahe der Schweizer Grenze bietet Waldshut eine hervorragende Infrastruktur und verbindet modernes Stadtleben mit charmantem Flair. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an Bus, Bahn und das Straßennetz aus, was sie besonders attraktiv für Pendler macht. Das Objekt liegt zentral in Waldshut, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, befinden sich in der näheren Umgebung und bieten ein breites Bildungsangebot. Darüber hinaus verfügt Waldshut über zahlreiche medizinische Einrichtungen, Apotheken und ein vielfältiges Freizeitangebot, das die Lebensqualität in dieser Stadt zusätzlich erhöht.

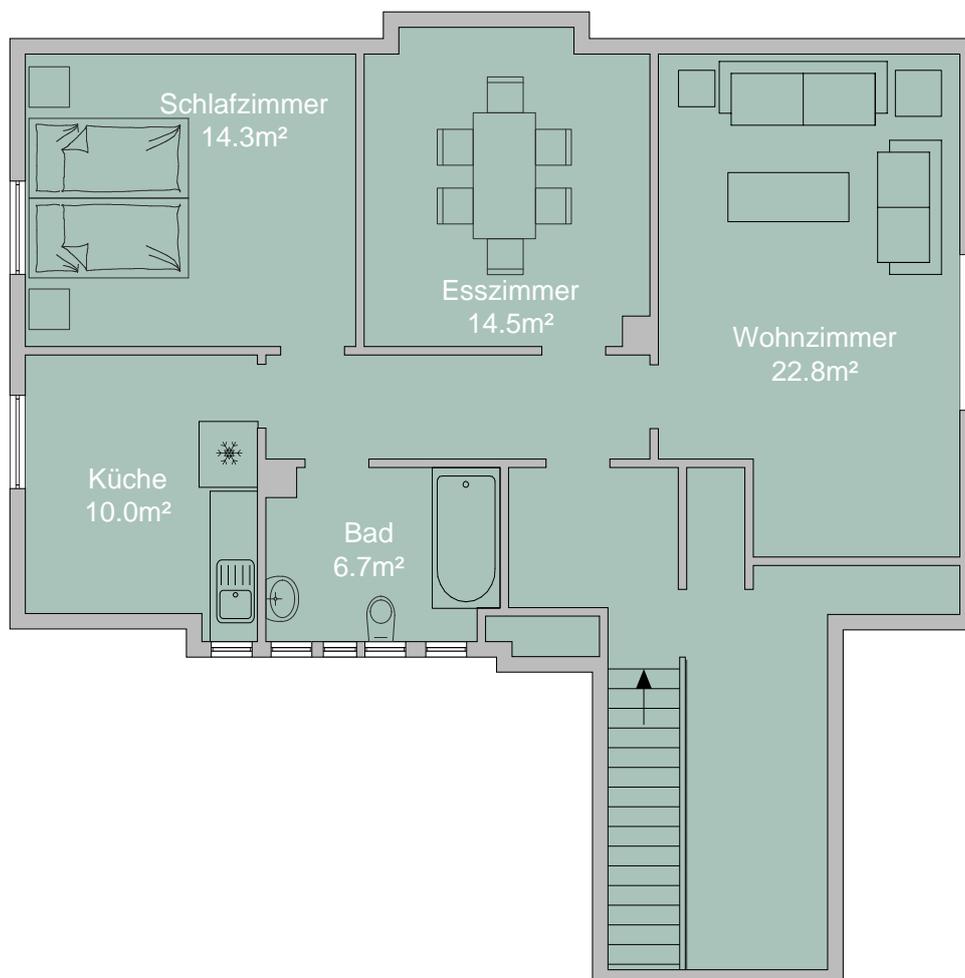








GRUNDRISS DG 75 m²

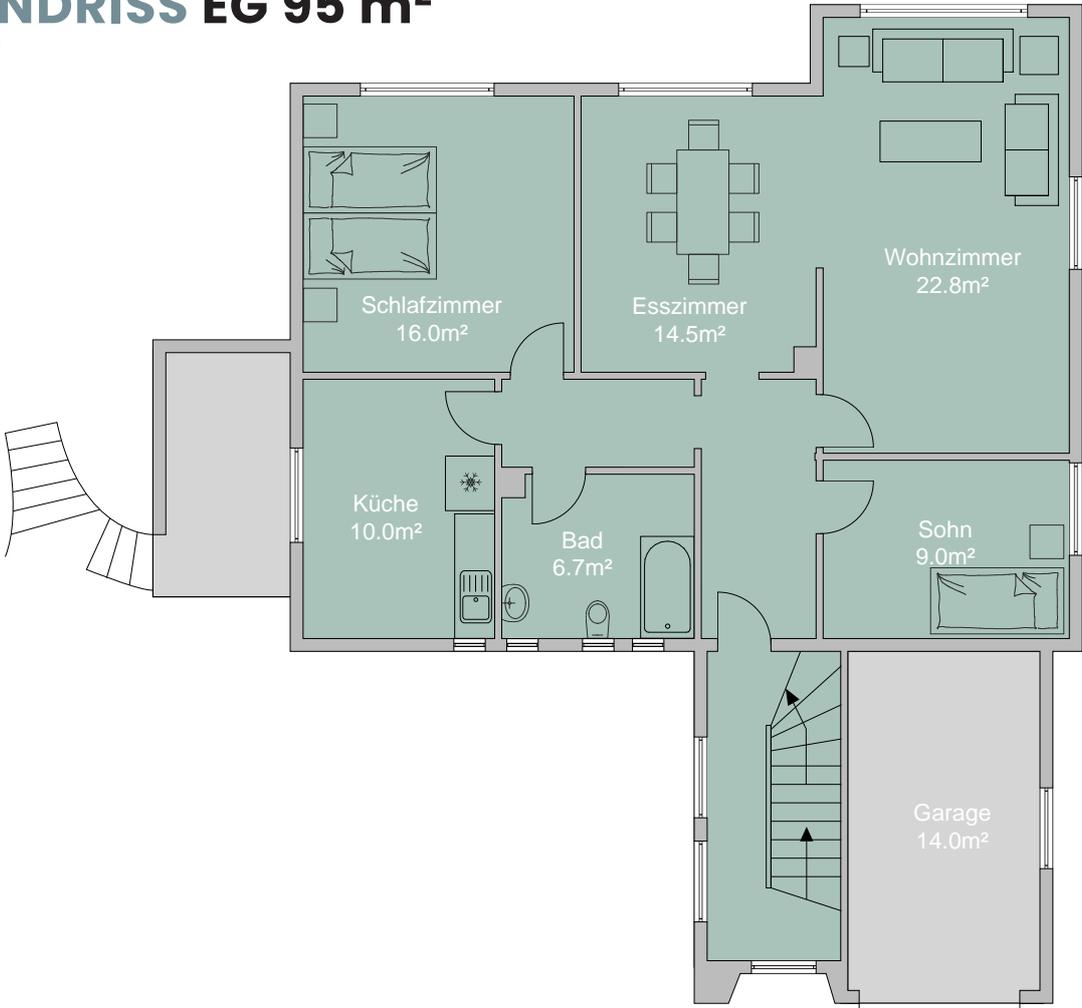








GRUNDRISS EG 95 m²

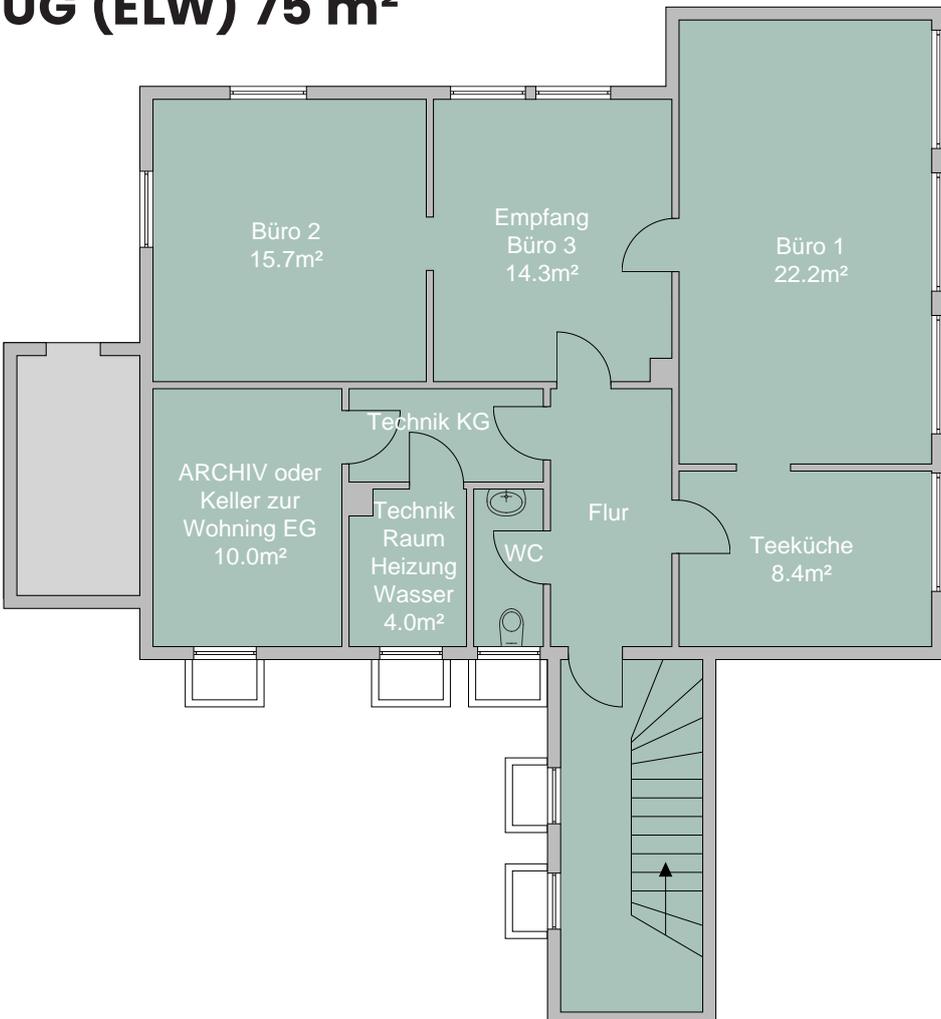


EINLIEGERWOHNUNG





GRUNDRISS UG (ELW) 75 m²



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**



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“).



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.



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.



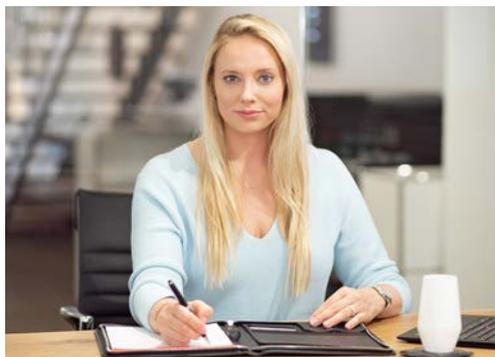
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



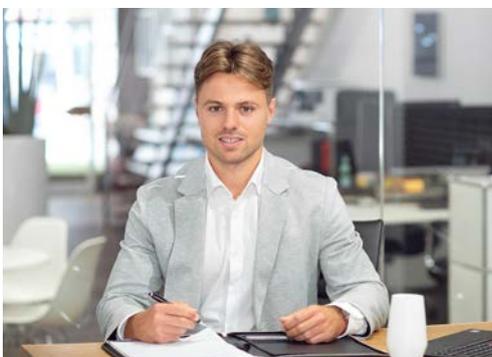
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



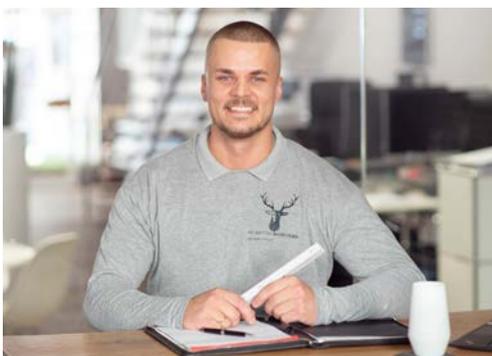
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



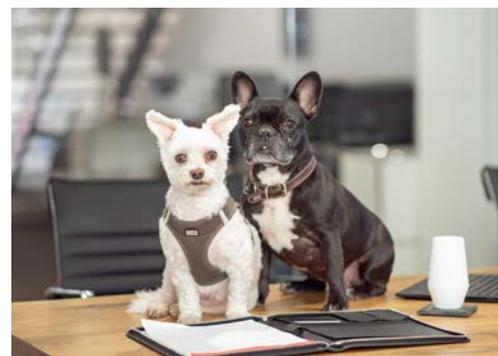
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

