



Gepflegte 4,5 Zi. Wohnung in familienfreundlicher 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

Immobilienblat

---

7

Bilder

---

8 - 10

Grundriss und Lagebeschreibung

---

11

Was wir Ihnen bieten

---

12-13

Über uns / AGB's

---

14-15



## HIGHLIGHTS

---



Sehr gepflegte Wohnung in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Waldshut



4,5-Zimmer Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit einer großen Gesamtanlage; Barrierefreiheit durch neue Aufzugsanlage gegeben



Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch eine zugeordnete PKW-Tiefgarage sowie zahlreiche Stellplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden



Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



Sehr gute und offene Grundrissgestaltung der gesamten Wohnung und ein nach Südwesten ausgerichteter Balkon mit schöner Aussicht



Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine hervorragende Infrastruktur; alle Schularten sind in Waldshut vertreten



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



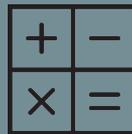
Massiv erbaute und **sanierte 4,5-Zimmer Eigentumswohnung** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 106 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC, 3 Schlafzimmer



**Haustechnik** basierend auf einer **Gaszentralheizung** ausgeführt mit Radiatoren; Fenster sind größtenteils **PVC-doppelt verglast**; **Barrierefreiheit** durch neue Aufzugsanlage gegeben



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



Gute Parkplatzsituation dank **zugeordnetem PKW-Tiefgaragenstellplatz** sowie zahlreicher Stellplätze in unmittelbarer Nähe



**Kaufpreis: 245.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Gepflegte und gut instandgehaltene 4,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Waldshut zu verkaufen.**

Diese attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre ruhige und zugleich nahe Lage zu Waldshut. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen einladenden Balkon in südwestlicher Ausrichtung, bietet sie ein durchdachtes Wohnkonzept für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre regelmäßig saniert. Die Fenster wurden größtenteils durch hochwertige PVC-doppelt verglaste Elemente ersetzt, während drei Originalfenster aus dem Baujahr, aus Holz und ebenfalls doppelt verglast, erhalten geblieben sind. Sämtliche Wände und Böden wurden erneuert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Das Badezimmer wurde barrierefrei und altersgerecht saniert und erfüllt Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Eine Einbauküche ist vorhanden, wobei die Geräte über die Jahre sukzessive erneuert wurden. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008, die mit Radiatoren in den einzelnen Räumen ausgeführt ist.

Die Wohnung besticht durch ihre helle und offene Gestaltung, die durch große Fensterflächen unterstützt wird und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die Grundrissaufteilung ist optimal durchdacht und bietet eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen, sodass die Räume vielseitig genutzt werden können.

Ein weiteres Highlight ist die Barrierefreiheit der gesamten Wohnanlage, die durch die Installation einer neuen Aufzugsanlage ermöglicht wurde. Zur Wohnung gehört eine eigener Tiefgaragenstellplatz, der durch zahlreiche zusätzliche Parkplätze in der direkten Umgebung ergänzt wird – ideal für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Zusätzlich wird das Gebäude von einer professionellen Hausverwaltung betreut, die sämtliche organisatorische und administrative Aufgaben zuverlässig übernimmt und somit für einen reibungslosen Ablauf sorgt. Dies umfasst unter anderem die Koordination von Instandhaltungsmaßnahmen, die Verwaltung, sowie die Kommunikation mit den Eigentümern und Mietern. Ein engagierter Hausmeister kümmert sich um die Pflege der Aussenanlagen und die Haustechnik.

Die Lage der Wohnung ist auch für Grenzgänger attraktiv, da die Schweizer Grenze in unmittelbarer Nähe liegt. Der Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar, und die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die umfassende Infrastruktur vor Ort bieten zusätzlichen Komfort. Sämtliche Schularten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die familienfreundliche Ausrichtung der Umgebung.



**Unser Fazit:** Eine durchdachte und gepflegte Wohnung in idealer Lage – ob als neues Eigenheim oder Kapitalanlage. Mit exzellenter Anbindung und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit seiner Kombination aus Komfort und geschickter Gestaltung. Optimal geeignet für unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Waldshut – die charmante Stadt am Hochrhein!

Eingebettet in die malerische Landschaft des Hochrheins liegt die Stadt Waldshut, die mit ihrer ruhigen und gleichzeitig lebendigen Atmosphäre überzeugt. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 50 bis 60 Autominuten erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung für Berufspendler. Die Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturfreunde ist. Schulen aller Art, Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende Infrastruktur befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar.











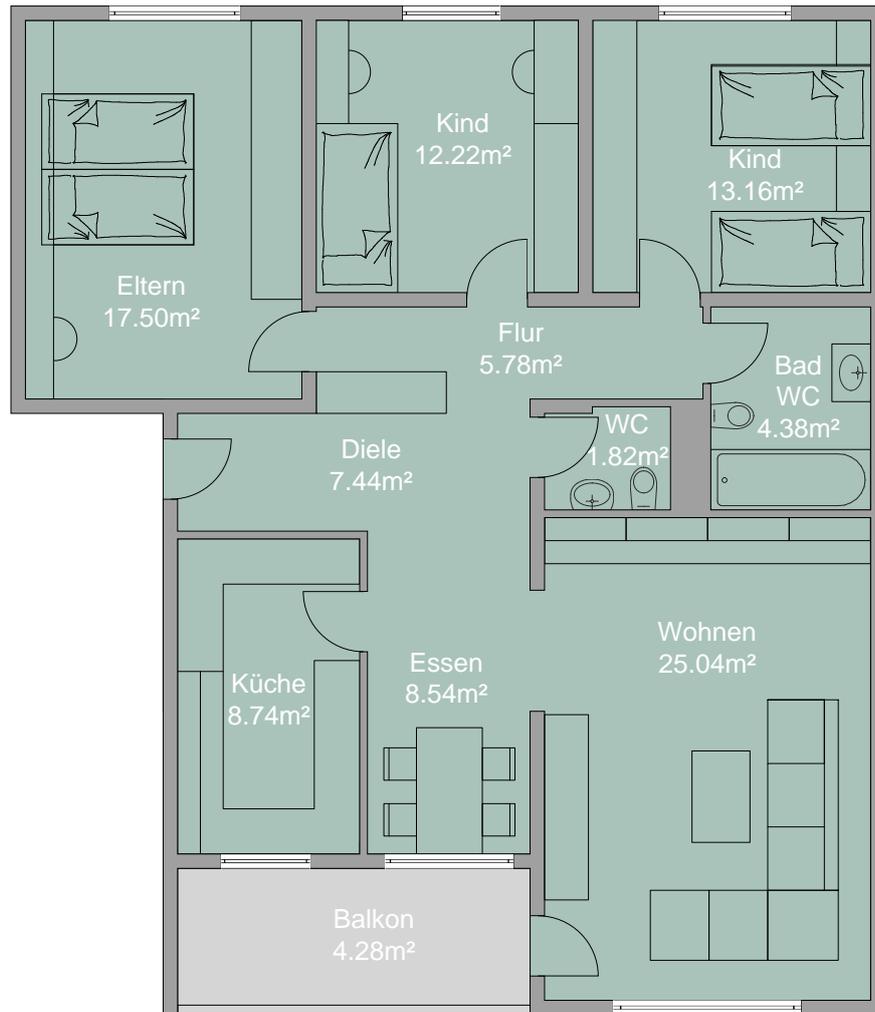






# GRUNDRISS

CA. 106 M<sup>2</sup>



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



**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**

MARKETING & VERKAUF



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



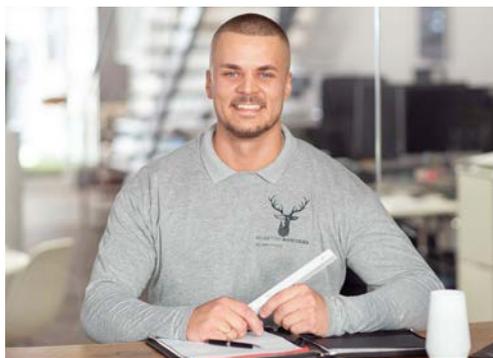
**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



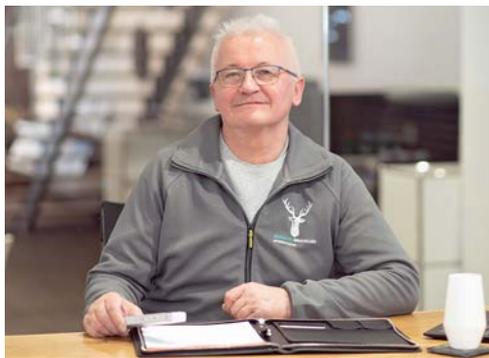
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



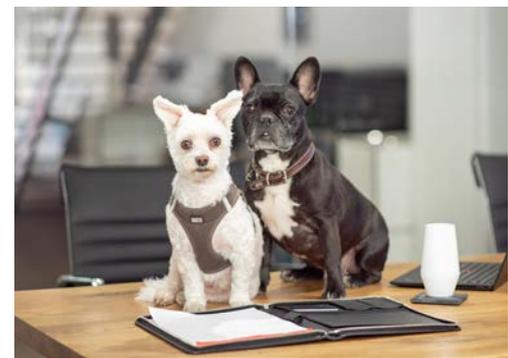
**MARIUSZ KACZMARCZYK**

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



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

