

Stilvolle 3 Zimmer Wohnung
mit einer exklusiven
Ausstattung in Waldshut
zu vermieten



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

Grundriss & Lagebeschreibung 7

Bilder 8 - 14

Immobilienblattdatenblatt 15

Was wir Ihnen bieten 16 - 17

Über uns & AGB's 18 - 19



HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügige und luxuriöse 3 Zimmer Wohnung mit einer ausgezeichneten Materialisierung
- ✓ Sehr durchdachter Grundriss mit hellen Räumen durch großflächige Fensterfronten in jedem Raum
- ✓ Gesamtwohnfläche von ca. 128 m² verteilt auf 3 Zimmer sowie einer sonnenreichen Terrasse
- ✓ Höchste Ansprüche im Hinblick auf die Gebäudetechnik mit einem Belüftungs- und Kühldecken-System sowie einer flächendeckenden Fußbodenheizung
- ✓ Parkplätze sowie PKW-Garagen direkt in dem Objekt im Innenhof anmietbar
- ✓ Hochwertiges Gesamtgebäude mit Aufzugsanlage für einen barrierefreien Wohnungszugang
- ✓ Hervorragende Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse in direkter Umgebung
- ✓ Top Lage in direkter Nähe zum Grenzübergang (Waldshut/Koblenz); Optimal für Grenzgänger in die Schweiz



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Hochwertiges Gesamtgebäude

mit professioneller Hausverwaltung sowie **Reinigungsservice**; **Aufzugsanlage** für das gesamte Objekt



Gesamt **ca. 128 m² Wohnfläche** verteilt auf **3 Zimmer**, **1 Küche**, **1 Badezimmer**, **1 WC**, **1 Abstellraum** sowie **1 Terrasse**



Vermietung

Frei ab **01. Juni** (oder nach Absprache)
Kautions: **3 netto Kaltmieten**



TV und Internet

TV-Kabelanschluss und **DSL-Anschluss** vorhanden;
Anmeldung erfolgt durch Mieter



Nebenkosten

Verbrauchskosten werden über **Vorauszahlungen** abgerechnet;
Strom sowie Müllgebühren sind **separat** mit den Versorgern abzurechnen



Mietpreis: Kaltmiete **1.300 €**

zzgl. **250 €** Nebenkosten
optional PKW Außen-Stellplatz & Garage anmietbar
Vermietung erfolgt **Provisionsfrei**

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Luxuriöse 3 Zimmer Wohnung mit exklusiver Ausstattung in grenznaher Lage in Waldshut.

Diese exklusive 3 Zimmer Wohnung befindet sich in guter Lage in direkter Nähe zum Grenzübergang Waldshut / Koblenz und ist eine der seltenen Gelegenheiten auf Ihre Traumwohnung.

Über einen Personenaufzug ist die ca. 128 m² große Wohnung barrierefrei zu erreichen. Die Wohnung selbst ist durch einen bodengleichen Terrassenzugang sowie einer bodengleichen Dusche barrierefrei begehbar. Durch eine geschickte Anordnung der Räumlichkeiten bietet diese Wohnung Platz für einen 2 – 3 Personenhaushalt.

In dieser hochwertigen und sehr stilvollen Wohnung beeindrucken viele Details. Bereits beim Eintreten besticht die Wohnung durch eine edle und hochwertige Materialisierung. Über den Eingangsbereich inkl. Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und einem eingebauten Garderobenbereich mit vollflächiger Spiegelwand, gelangt man in die offene Küche mit anschließendem Wohn- und Essbereich. Die Küche überzeugt durch eine Kochinsel mit stilvollen Materialien. Ein eleganter Fliesenboden in schwarz schafft mit einer schwarzen Arbeitsfläche einen edlen Kontrast zur weißen Küchenfront. Dezentere Farben als Akzente schaffen ein elegantes Raumgefühl.

Das offene Wohn- und Esszimmer ist mit einem Echtholzboden ausgestattet. Insgesamt wirkt der Raum durch bodentiefe Fensterfronten mit Zugang auf die überdachte Terrasse sehr luxuriös und freundlich.

Die beiden Schlafzimmer sowie das Badezimmer schließen direkt an diesen Raum an. Die Schlafzimmer sind ausreichend dimensioniert und lassen sich durch elektrische Jalousien vollständig verdunkeln. Das edel ausgestattete Badezimmer ist mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Eine hochwertige Badewanne sowie eine bodengleiche Dusche schaffen einen exklusiven Charme.

Der Abstellraum der Wohnung befindet sich geschickt versteckt hinter den Einbauschränken der Küche und rundet das Platzangebot dieser Wohnung zudem ab.

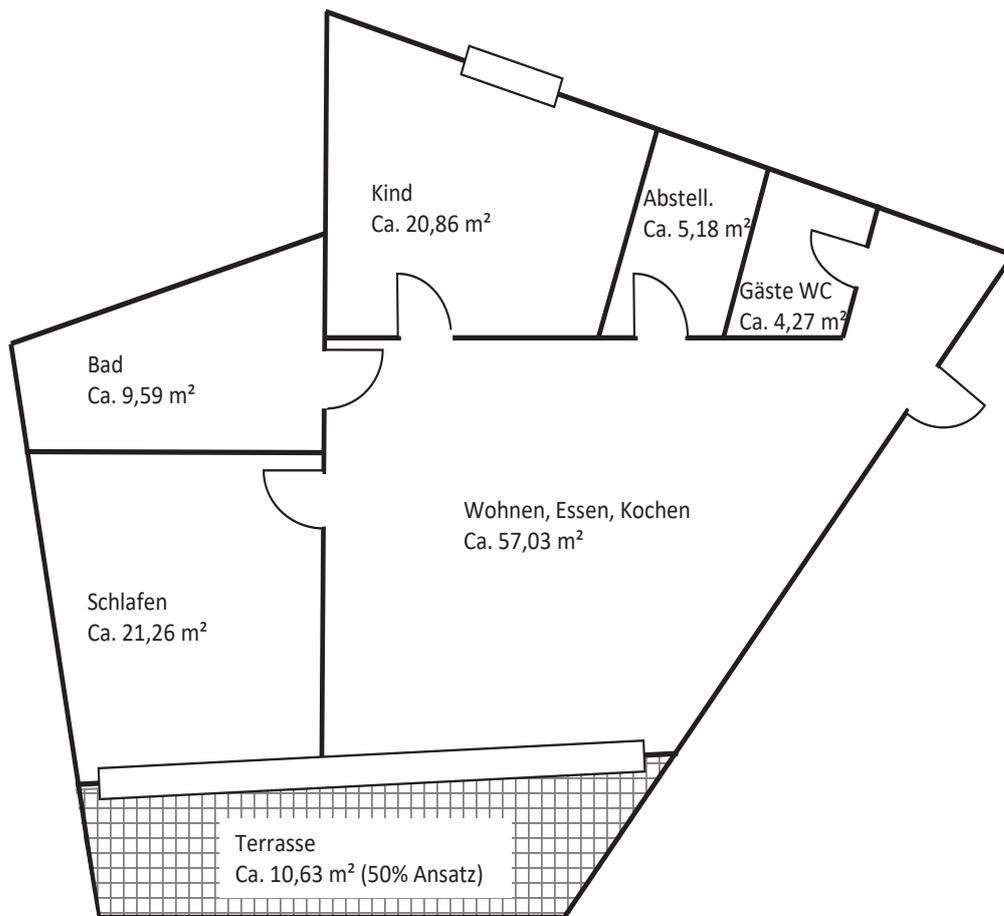
Die gesamte Wohnung ist mit ausgezeichneten Materialien ausgestattet und verfügt über effiziente LED-Spots in jedem Zimmer.



FAZIT & GRUNDRISS

Die Wärmeerzeugung der Wohnung erfolgt über eine Wärmepumpe, welche als Fußbodenheizung ausgeführt wurde. Für eine angenehme Klimatisierung im Sommer sorgt zudem ein geschicktes Kühldecken-System. Hierdurch erhält der neue Mieter eine optimale Möglichkeit für eine individuelle Raumgestaltung ohne störende Heizkörper oder Klimageräte.

Unser Fazit: Hier erhält der neue Mieter eine luxuriöse Wohnung mit einer ausgezeichneten Wohnqualität. Die direkte Nähe zur Schweiz bietet sich ideal für Grenzgänger an und ist eine der seltenen Gelegenheiten auf Ihre Traumwohnung mit einem exklusiven Charme.



LAGE BESCHREIBUNG

Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

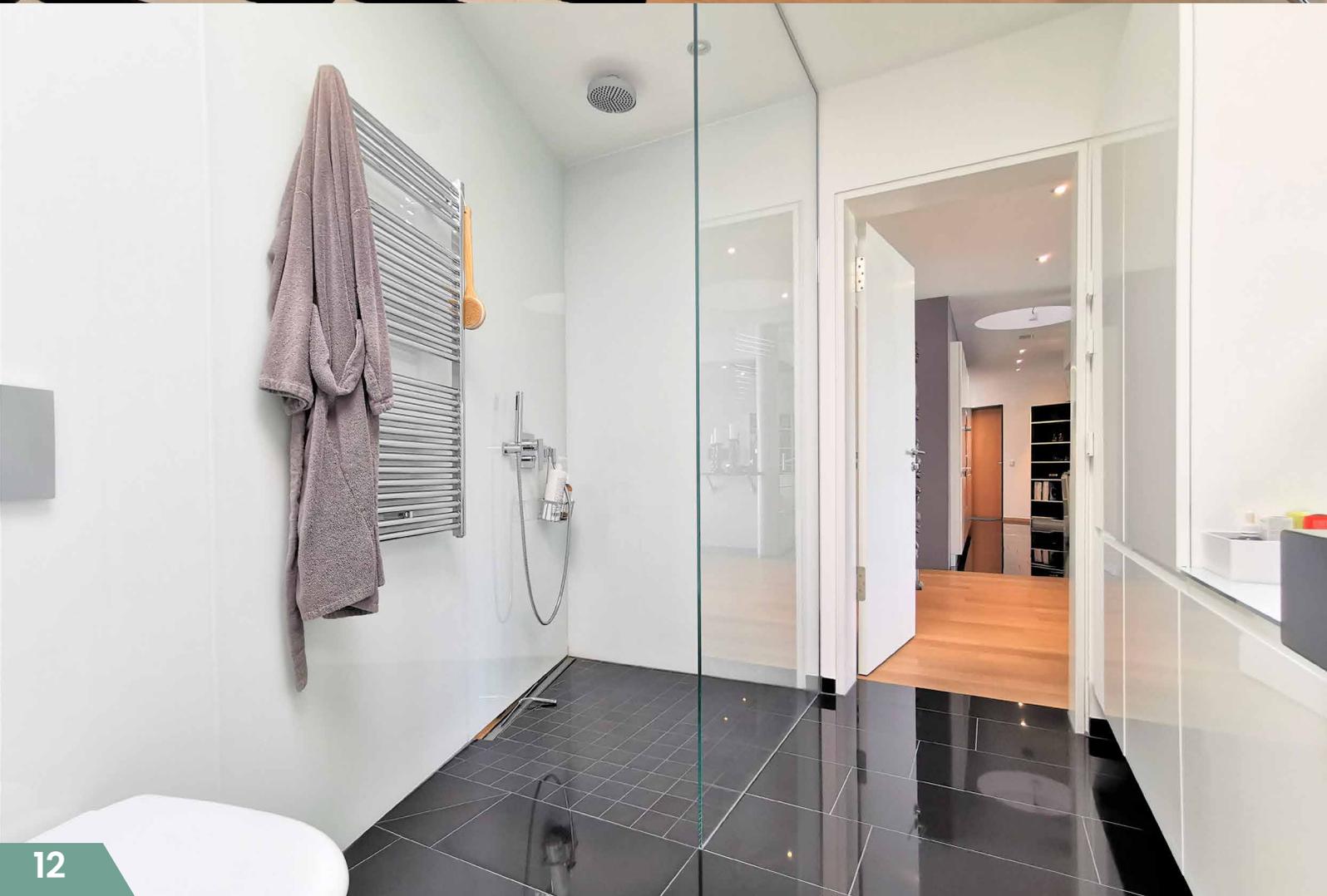
Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer liegt, bietet den vielen Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Waldshut bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Hochrhein Spital abgerundet.















IMMOBILIEN

DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststofffenster 3-fach verglast
Verdunklung	Elektrische Jalousien an jedem Fenster
Haustechnik	
Heizung	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung
Belüftung	Lüftungsanlage
Aufzugsanlage	Ja
Klimatisierung	Kühldecken-System
Beleuchtung	LED-Spots
Generelles	
Max. Anzahl Nutzer	2 - 3
Anzahl Räumlichkeiten	3 Zimmer, 1 Gäste-WC, 1 Bad , 1 Abstellraum, 1 Terrasse
Kaltmiete	1.300 € pro Monat
Parkplatz	15 € pro PKW Außenstellplatz im Hof pro Monat ca. 70 € pro PKW-Garage pro Monat
Nebenkosten	250 € pro Monat
Fläche gesamt	Ca. 128 m ²

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.



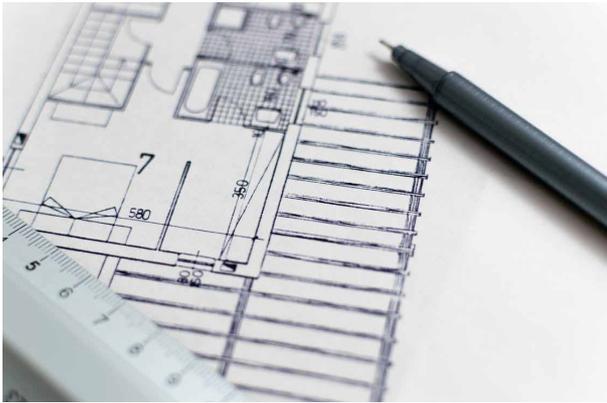
Facility Management Beratung

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 Instandhaltungsstaus 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



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



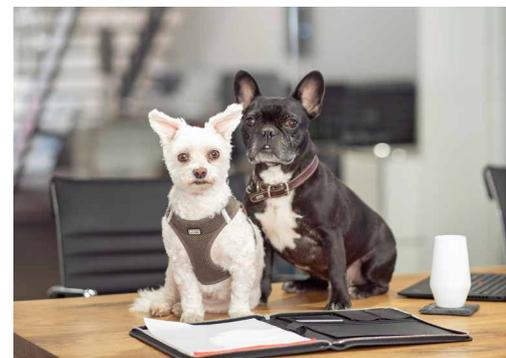
KAZIMIERZ MROCZYK

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 2,5% 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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

