

Zweifamilienhaus zu verkaufen



Attraktives Zweifamilienhaus  
mit unvergleichlicher Aussicht  
in bester 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 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Zweifamilienhaus in attraktiver Lage von Waldshut mit unvergleichlichem Ausblick über ganz Waldshut; Objekt ist teilweise unterkellert



Teilung der oberen Einheit möglich, um eine dritte Wohneinheit zu schaffen (Dachgeschoss ist bereits fast vollständig ausgebaut); EG und DG werden momentan zusammen genutzt



Objekt kann sofort übernommen werden; Mietverhältnis in der unteren Einheit endet am 31.03.2025



Instandhaltungstau im Innen- und Außenbereich des Hauses



Attraktives Entwicklungspotenzial: als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt mit bis zu 3 Wohneinheiten



Infrastruktur und öf. Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe des Objektes; Schulen und Kindergärten in unter 5 Minuten erreichbar



Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in ca. 45 Minuten erreichbar; perfekt für Berufspendler

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Objekt aus dem Jahr 1979 mit **3 Stockwerken** und **Teilunterkellerung**; Grundstücksfläche beträgt **ca. 749 m<sup>2</sup>**



3 Stockwerke mit einer **Wohnfläche von ca. 253 m<sup>2</sup>**:

- **UG ca. 93 m<sup>2</sup>**
- **EG ca. 105 m<sup>2</sup>**
- **DG ca. 55 m<sup>2</sup>**



**Heizkonzept** basierend auf einer **Gaszentralheizung aus 2016** ausgeführt mit Radiatoren; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**; doppelt verglaste **Holzfenster aus 2009**; Instandhaltungstau im Innen- und Außenbereich; **Teilunterkellerung** des Objektes vorhanden



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Garage** direkt vor dem Objekt; zudem gibt es einen **Hofplatz** vor dem Objekt der **weitere Parkmöglichkeiten** bietet



Interessant für **Kapitalanleger** und **Investoren** die ein **Renditeobjekt** mit bis zu 3 Einheiten und attraktiver Lage suchen, oder als **Mehrgenerationenhaus** für eine **größere Familie** geeignet



**Kaufpreis: 549.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Attraktives Zweifamilienhaus mit unvergleichlicher Aussicht in bester Lage von Waldshut zu verkaufen.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1979 überzeugt durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit als Mehrgenerationenhaus oder renditestarkes Anlageobjekt mit bis zu drei Wohneinheiten. Die solide Massivbauweise mit hochwertiger Bausubstanz bietet eine hervorragende Grundlage für zukünftige Modernisierungen und individuelle Anpassungen.

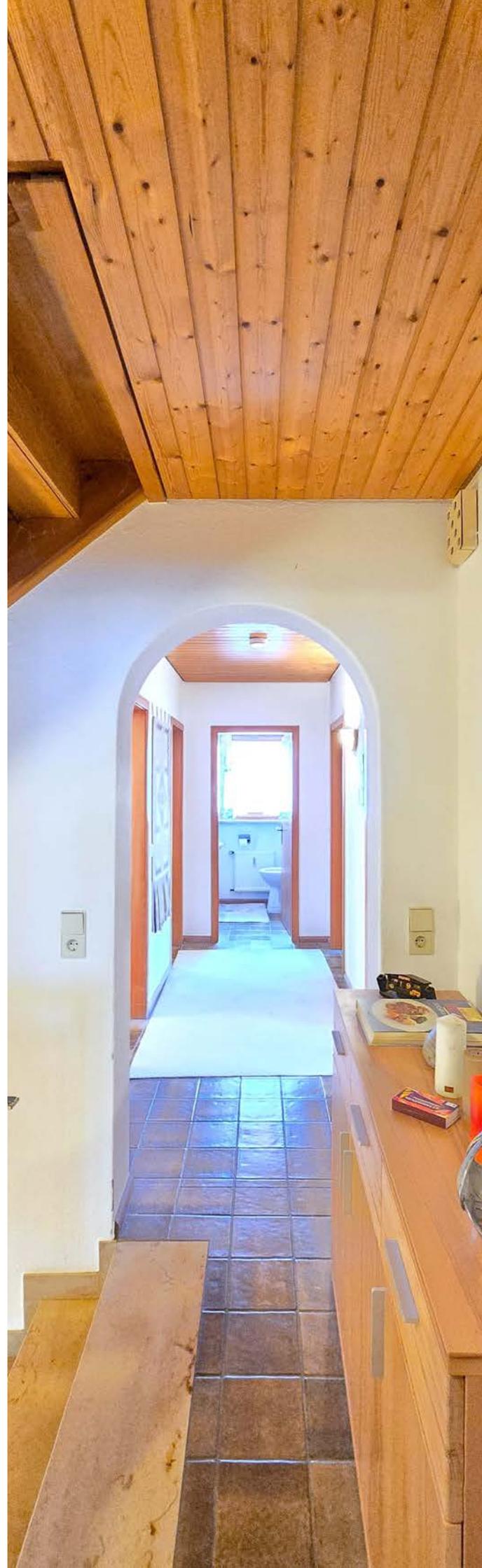
Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über eine Teilunterkellerung mit großzügigen Abstellräumen. Jede Wohneinheit ist mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet, die teilweise altersgerecht gestaltet sind, jedoch im Bereich der Oberflächen Instandhaltungsbedarf aufweisen. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung über Radiatoren in allen Räumen.

Die Wohneinheiten verfügen jeweils über 1–2 Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Die Holzfenster mit 2-fach-Verglasung stammen aus dem Jahr 2009 und sind in einem soliden Zustand. In den Küchen der Einheiten im Erd- und Untergeschoss sind ältere Einbauküchen vorhanden, deren Elektrogeräte teilweise nicht mehr voll funktionstüchtig sind. Im Dachgeschoss sind Anschlüsse für eine Küche bereits vorhanden, sodass hier mit geringem Aufwand eine weitere Wohnmöglichkeit geschaffen werden kann.

Ein besonderes Highlight ist das ausbaufähige Zimmer im Dachgeschoss, das die Wohnfläche nachhaltig erweitern kann. Darüber hinaus bietet das Objekt durch zahlreiche Kellerräume viel Stauraum. Das Haus kann möbliert übernommen werden, was eine sofortige Nutzung oder Vermietung erleichtert.

Die Parkplatzsituation ist durch eine Doppelgarage sowie Stellplätze auf dem Hofplatz ideal gelöst und bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Das großzügige und weitläufige Grundstück bietet zudem viel Potenzial für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Dank der attraktiven Lage in Waldshut mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten sowie einer schnellen Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel eignet sich das Objekt hervorragend für Familien, Pendler oder Investoren, die ein renditestarkes Wohnobjekt suchen.



**Unser Fazit:** Diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Mehrgenerationenhaus, renditestarkes Anlageobjekt oder als individuelle Wohnlösung mit Erweiterungspotenzial. Dank der vorhandenen Infrastruktur, der durchdachten Raumaufteilung und der soliden Bausubstanz bietet das Objekt langfristige Perspektiven für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Mit gezielten Modernisierungen und einer geschickten Anpassung an moderne Wohnstandards lässt sich der Wohnkomfort weiter optimieren und der Wert der Immobilie nachhaltig steigern, wodurch sie eine zukunftssichere Investition darstellt.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

---

### Waldshut – Attraktive Stadt am Hochrhein mit hoher Lebensqualität

Waldshut zählt zu den gefragtesten Wohnorten am Hochrhein. Die Stadt bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung mit hohem Erholungswert. Durch die direkte Lage an der Schweizer Grenze ist Waldshut besonders attraktiv für Pendler und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Zudem verfügt die Stadt über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Apotheken, Fachärzten und einem Krankenhaus. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sporteinrichtungen, Wanderwege und kulturelle Angebote, machen Waldshut zu einem idealen Wohnort für Menschen, die eine lebendige Stadt mit guter Anbindung und naturnahem Wohnen verbinden möchten.









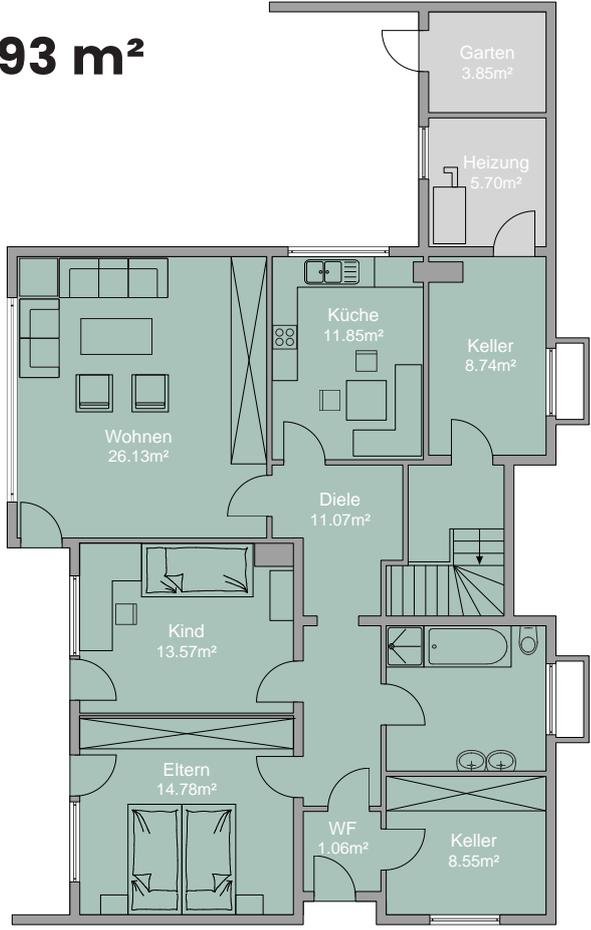








# GRUNDRISS UG CA. 93 m<sup>2</sup>

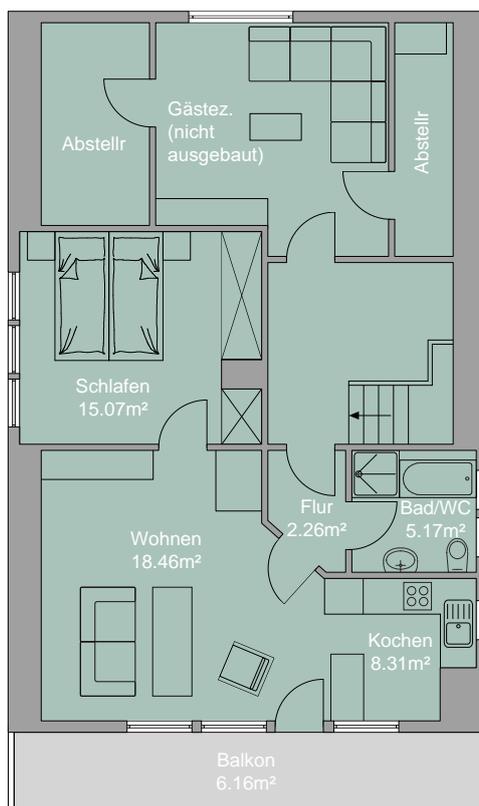


\* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

## GRUNDRISS EG CA. 105 m<sup>2</sup>



## GRUNDRISS DG CA. 55 m<sup>2</sup>



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

# 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



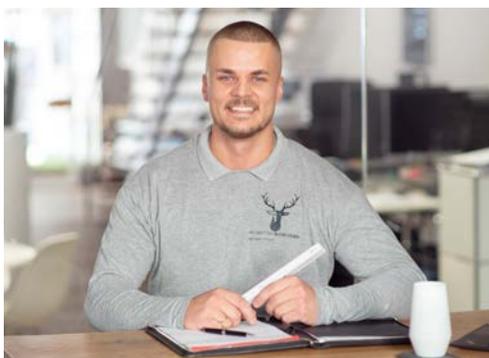
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



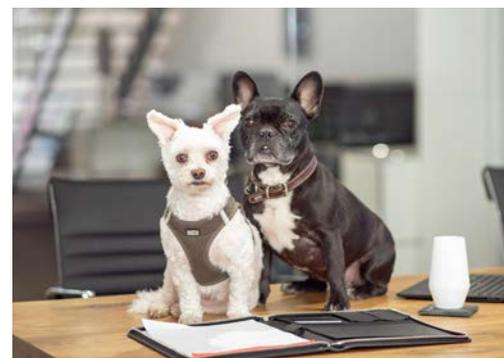
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*“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



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

