

Wohnung zu vermieten

Gepflegte 3 Zi. Wohnung  
in grenznaher Lage von  
Waldshut zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemít demHirsch

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

---

Grundriss & Lagebeschreibung 7

---

Bilder 8 - 14

---

Immobilienblattdatenblatt 15

---

Was wir Ihnen bieten 16 - 17

---

Über uns & AGB's 18 - 19

---



## HIGHLIGHTS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

- ✓ Großzügige Wohnung mit ausreichend Platz für einen 2 - 3 Personenhaushalt
- ✓ Sehr durchdachter Grundriss mit hellen Räumen durch großflächige Fensterfronten in jedem Raum
- ✓ Gesamtwohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer mit einer architektonisch ansprechenden Raumgestaltung
- ✓ Gute Gebäudetechnik mit einem Kühlsystem sowie einer Gaszentralheizung ausgeführt mit Radiatoren in der Wohnung
- ✓ Parkplätze in direkter Nähe stehen optional zur Anmietung zur Verfügung
- ✓ Angenehmer Teppichboden in der gesamten Wohnung
- ✓ Hervorragende Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse in direkter Umgebung
- ✓ Top Lage in direkter Nähe zum Grenzübergang (Waldshut/Koblentz); Optimal für Grenzgänger in die Schweiz

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Ruhige Hausgemeinschaft**  
(insgesamt 3 Parteien) mit  
professioneller Hausverwaltung  
sowie **Reinigungsservice**



Gesamt **ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
verteilt auf **3 Zimmer, 1 Küche, 1  
Badezimmer, 1 Gäste-WC** sowie  
**1 Abstellraum**



**Vermietung**  
Frei ab **01. Juni 2025**  
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 **800 €**  
zzgl. **50 €** Einbauküche  
zzgl. **250 €** Nebenkosten  
Vermietung erfolgt **Provisionsfrei**



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

---

**Schöne 3 Zimmer Wohnung in grenznaher Lage von Waldshut zu vermieten.**

Diese optimal angeordnete 3 Zimmer Wohnung befindet sich in guter Lage mit direkter Nähe zum Grenzübergang Waldshut / Koblenz und ist eine der seltenen Gelegenheiten für Ihre neue Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines 3 Parteienhauses und ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen. Durch eine geschickte Anordnung der Räumlichkeiten bietet diese Wohnung ideal Platz für einen 2 – 3 Personenhaushalt.

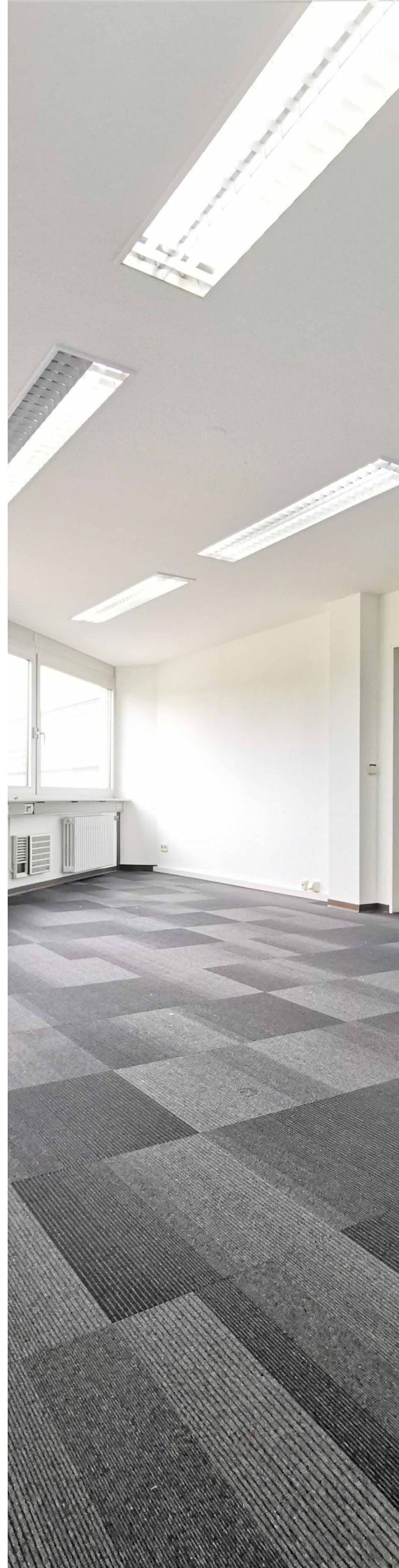
Der Eingangsbereich dieser Wohnung ist großzügig gestaltet und bietet ideale Flächen für einen Garderobenbereich zur individuellen Gestaltung. Über den Eingangsbereich gelangt man sowohl in die Küche als auch in das Wohnzimmer von wo aus die weiteren Räume zugänglich sind. Die Küche ist ausreichend dimensioniert und im Jahr 2022 erneuert worden.

Das großzügige und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer ist über den Eingangsbereich zu erreichen. Durch große Fensterelemente im gesamten vorderen Bereich überzeugt der Raum mit viel Tageslicht. Über einen weiterführenden Flur vom Wohnzimmer aus gelangt man in die beiden Schlafzimmer sowie das Badezimmer der Wohnung.

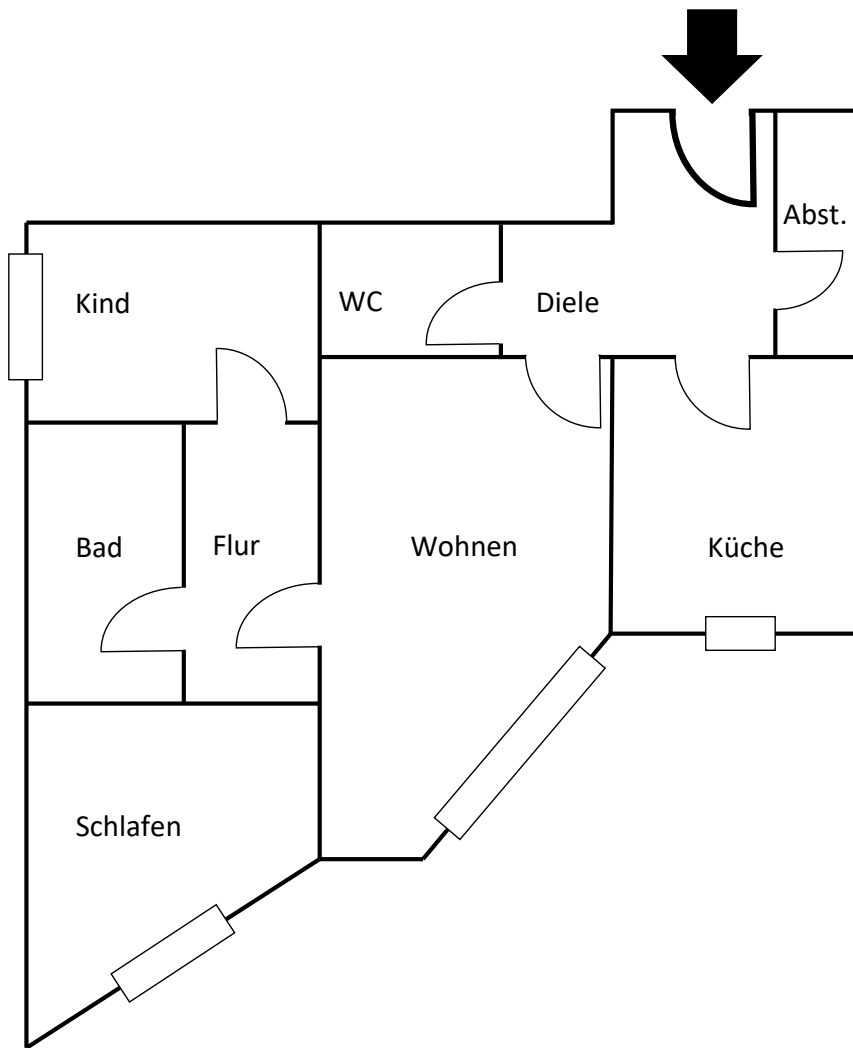
Die beiden Schlafzimmer sind ausreichend dimensioniert und lassen sich durch elektrische Jalousien vollständig verdunkeln. Das Badezimmer überzeugt mit einer geräumigen Anordnung und bietet viel Platz. Ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein Abstellraum im Eingangsbereich runden zudem das Platzangebot ab.

Die gesamte Wohnung ist mit einem Teppichboden ausgestattet und verfügt über elektrische Jalousien in jedem Zimmer. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, welche mit Radiatoren in den Räumen ausgeführt ist. Für eine angenehme Klimatisierung im Sommer sorgt zudem ein Klimagerät in fast jedem Raum.

**Unser Fazit:** Durch die direkte Nähe zur Schweiz bietet sich diese Wohnung ideal für Grenzgänger an und ist eine der seltenen Gelegenheiten auf Ihre neue Wohnung in guter Lage von Waldshut.



# FAZIT & GRUNDRISS



Wohnen:	Ca. 29,85 m <sup>2</sup>
Küche:	Ca. 8,28 m <sup>2</sup>
WC:	Ca. 3,80 m <sup>2</sup>
Kind:	Ca. 15,30 m <sup>2</sup>
Bad:	Ca. 10,07 m <sup>2</sup>
Schlafen:	Ca. 19,80 m <sup>2</sup>
Diele:	Ca. 7,00 m <sup>2</sup>
Flur:	Ca. 7,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	Ca. 1,60 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>Ca. 103,10 m<sup>2</sup></b>

## LAGE BESCHREIBUNG

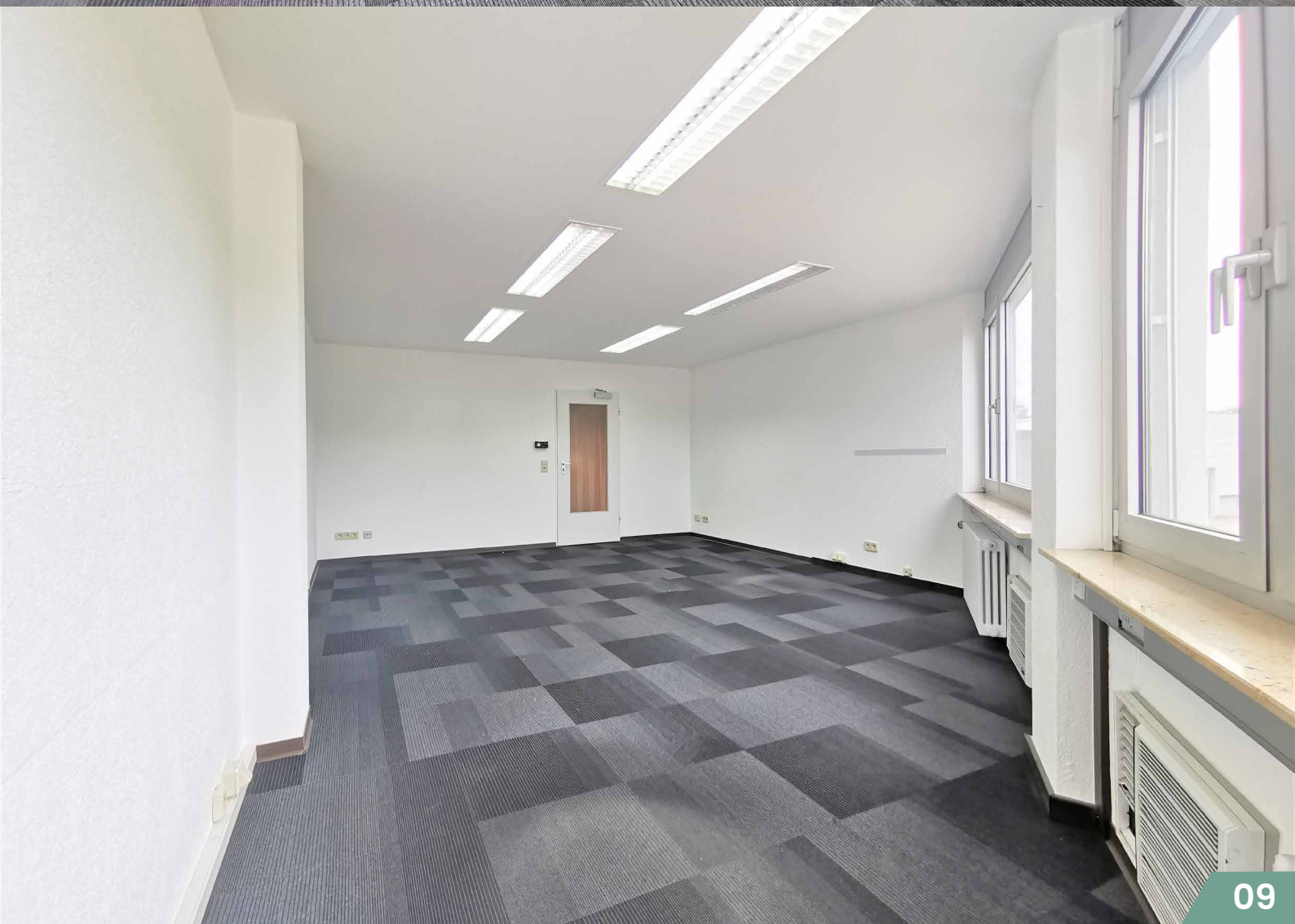
Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

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.

















# 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.



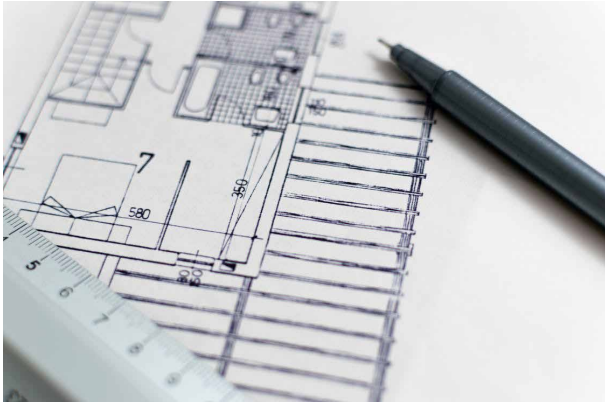
## Facility Management Beratung

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.



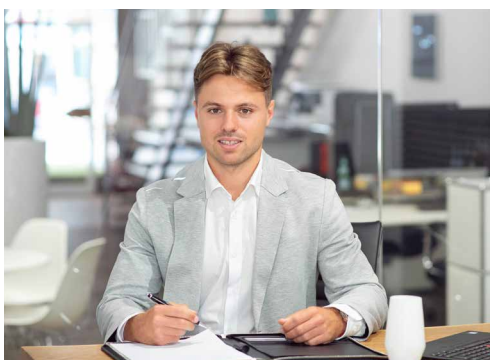
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



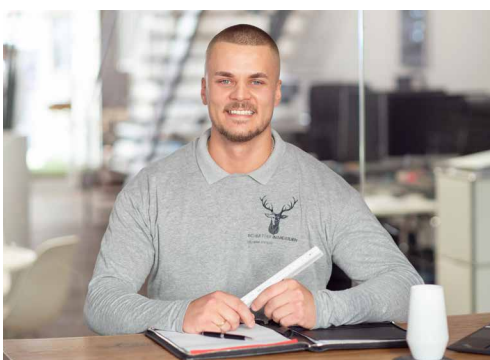
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



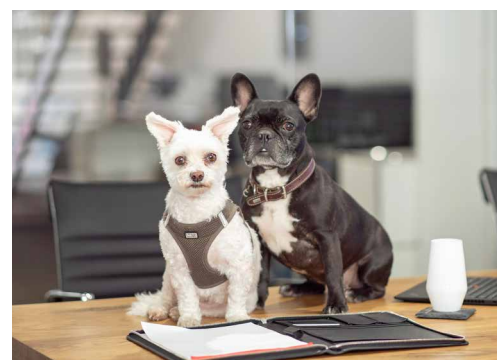
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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. 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

