

Wohnung zu vermieten

2 neu renovierte 1-Zimmer  
Apartments in Waldshut  
Grenznähe zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstr. 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
<hr/>	
Objektbeschreibung und Flächenbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 – 15
<hr/>	



## HIGHLIGHTS



Neu renoviert mit moderner Ausstattung, neue Böden, frisch gestrichen – einfach einziehen und wohlfühlen



Ideal angeordnete 1-Zimmer Apartments im EG sowie 1. OG mit großen Fensterflächen



Perfekte geeignet für Singles oder Pendler in die Schweiz



Wohnung im EG barrierefrei geschnitten mit stufenlosem Zugang



Ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden



In direkter Nähe zum Zoll – ideal für Pendler in die Schweiz mit kurzen Wegen



Einkauf, ÖPNV, Schulen und Freizeitangebote fußläufig erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ruhige Hausgemeinschaft mit  
gesamt 4 Einheiten mit  
**professioneller Hausverwaltung**



Wohnung 1 - EG: 34 m<sup>2</sup>  
Wohnung 2 - 1. OG: 42 m<sup>2</sup>  
Kein Kelleranteil



## Vermietung

Frei per sofort  
Kaution: 3 netto Monatsmieten kalt  
Langfristiges Mietverhältnis wird bevorzugt



## 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

Wohnung 1 - EG: Kaltmiete 480 €  
Wohnung 2 - 1. OG: Kaltmiete 570 €  
zzgl. 150 € Nebenkosten  
Vermietung erfolgt Provisionsfrei

# LAGE & OBJEKT

## 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.

### **2 neu renovierte 1-Zimmer Apartments in Waldshut Grenz- nähe zu vermieten**

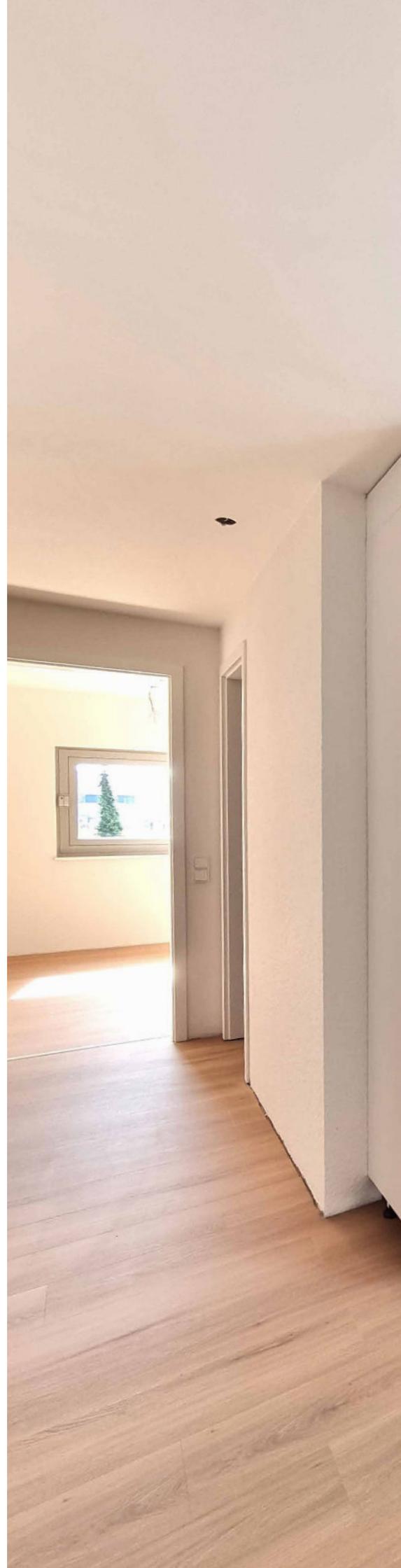
Die zur Vermietung stehende, frisch renovierten 1-Zimmer Apartments befinden sich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses in guter Lage. Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre moderne Ausstattung und einem hellen, freundlichen Gesamteindruck. Eine ideal durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und schafft optimale Voraussetzungen für verschiedenste Lebenskonzepte.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche und diese im 1. Obergeschoss mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der praktische Grundriss beider Wohnungen ermöglicht eine klare Raumtrennung von Ess- und Wohn/Schlafbereich.

Die beiden Wohnungen sind mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Ein zusätzliches Wohn- und Schlafzimmer ist ideal dimensioniert.

Ein besonderes Plus: Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Zoll in Waldshut. Damit ist sie vor allem für Pendler, die in der Schweiz arbeiten, eine äußerst attraktive Wohnlösung.

**Unser Fazit:** Eine frisch renovierte, großzügige Wohnung mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und idealer Lage für Grenzgänger. Ob als Singlewohnung oder stilvoller Rückzugsort – dieses Zuhause bietet beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen in gut angebundener Lage.













# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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.



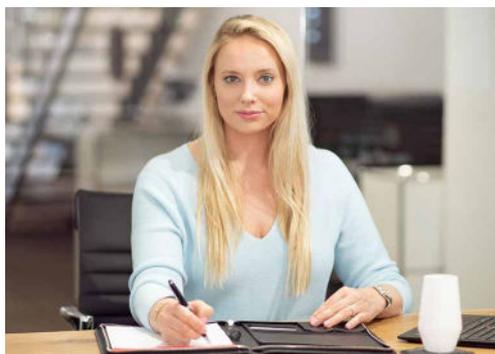
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



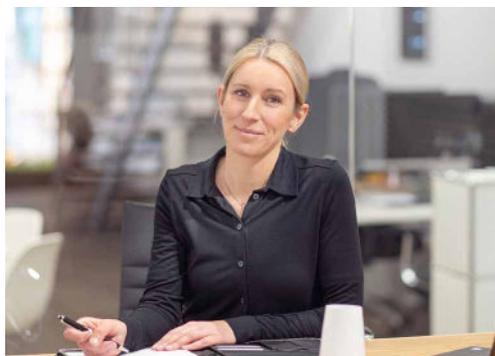
**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENWIRT DIA



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG UND VERKAUF



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG UND VERKAUF



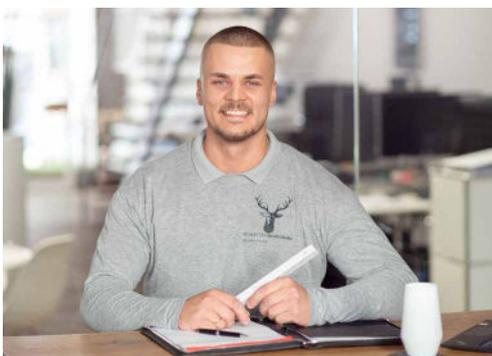
**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG UND VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**RUBI & BELLA**

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 3 Monatsmieten kalt 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)



OS RE

