

Exklusive Eigentumswohnung zu verkaufen

Einmalige Chance!

Einzigartige 3,5 Zi. Wohnung
im Herzen der Waldshuter
Altstadt zu verkaufen



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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 – 10
Grundriss und Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12–13
Über uns / AGB's	14–15



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Hochwertige und exklusive Wohnung in einem der ältesten, historisch bedeutenden Gebäude der Waldshuter Innenstadt – 2010 aufwendig kernsaniert



3,5-Zi. Eigentumswohnung in gepflegtem 5-Familienhaus; die Kaiserstraße ist trotz naturnaher Lage fußläufig erreichbar



Historisches Gebäude aus dem Jahr 893; Objekt wurde 2011 mit dem Architekturpreis für vorbildliche Bauwerke ausgezeichnet



Hochwertig ausgestattete und lichtdurchflutete Räume mit offener Gestaltung sorgen für erstklassiges Wohngefühl



Die Wohnung verfügt über eine Sonnterrasse mit herrlichem Ausblick; Wohnung ist technisch auf einem sehr modernen Standard



Eine moderne Aufzugsanlage gewährleistet durchgehende Barrierefreiheit – von der Doppelgarage bis zur Wohnung



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute und **frisch sanierte 3,5-Zimmer Eigentumswohnung** mit einem modernen und hochwertigen Wohngefühl



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 188 m²** verteilt auf 3,5 Zimmer, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, **Doppelgarage** sowie einem zugeordneten Kellerabteil



Die **Haustechnik** basiert auf einer **Gasetagentherme** aus dem **Jahr 2010**, inklusive Warmwasseraufbereitung; im Rahmen der **umfassenden Kernsanierung** wurden ausschließlich **hochwertige Materialien** verwendet; **Einbauküche** mit separatem **Hauswirtschaftsraum**; WC ist mit **komfortabler Duravit SensoWash** (Bidet-Toilette) Funktion ausgestattet



Perfekt für **Eigennutzer** geeignet die ein **besonderes & exklusives** Wohnambiente suchen



Objekt wurde im **Jahr 2010 hochwertig** und **aufwendig kernsaniert**; kein Instandhaltungsstau vorhanden; **technisch** ist das Objekt auf dem **modernsten Standard**; **Barrierefreiheit** durch die Aufzugsanlage gewährleistet



Kaufpreis: 995.000 €
Doppelgarage: 70.000 €
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Einmalige Chance! Einzigartige 3,5 Zimmer Wohnung im Herzen der Waldshuter Altstadt zu verkaufen.

Diese exklusive 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung inmitten der Waldshuter Altstadt vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Das Objekt befindet sich in einem der ältesten, denkmalgeschützten Gebäude der Stadt und wurde im Jahr 2010 aufwendig kernsaniert. Die Verbindung aus hochwertiger Ausstattung, stilvoller Architektur und einer außergewöhnlichen Lage macht diese Immobilie zu einer absoluten Rarität am Markt.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 188 m² Wohnfläche und beeindruckt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit erstklassiger Ausstattung und liebevollen Details. Bereits beim Betreten fällt der sorgfältig restaurierte, historische Treppenaufgang ins Auge, der der Wohnung seinen einzigartigen Charakter verleiht. Dank eines modernen Aufzugs ist die Wohnung dennoch vollständig barrierefrei – von der Doppelgarage bis zur Wohnungsebene.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse mit herrlichem Ausblick über die Dächer der Altstadt. Die gesamte Wohnung wurde mit exklusiven Solnhofer Natursteinplatten gefliest; die beiden Schlafzimmer verfügen über hochwertigen Echtholzboden, was ein besonders warmes und wohnliches Ambiente schafft. Für den idealen Lichteinfall und Sichtschutz sorgt eine hochwertige elektrische Beschattungsanlage in Form eleganter Markisen.

Die Haustechnik basiert auf einer zentralen Gasetagetherme mit Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt teils über eine Fußbodenheizung, teils über klassische Radiatoren – ideal kombiniert für ein angenehmes Raumklima. Eine integrierte Videosprechanlage mit eingebautem Radio sorgt für Komfort und Sicherheit im Alltag.

Neben einer maßgeschneiderten Einbauküche, die vollständig mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten – inklusive integriertem Weinkühler – ausgestattet ist, sind in der gesamten Wohnung eigens angefertigte Einbaumöbel verbaut. Besonders hervorzuheben ist die stimmige Lichtgestaltung: Eine exklusive, durchdachte Beleuchtungslösung sorgt in allen Räumen für ein stilvolles Ambiente. Ergänzt wird dies durch edle Fenster- und Türgriffe, die konsequent im gesamten Objekt eingesetzt wurden und das hohe Ausstattungsniveau unterstreichen.

Die Wohnung überzeugt darüber hinaus mit einer modernen, auf dem neuesten Stand befindlichen Ausstattung, die sowohl in puncto Komfort als auch Effizienz höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sämtliche Systeme wurden im Rahmen der umfassenden Sanierung zeitgemäß integriert und bieten ein Wohnumfeld, das nicht nur stilvoll, sondern auch funktional durchdacht ist.

Unser Fazit: Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer mit gehobenem Anspruch, die urbanes Leben, hochwertige Architektur und eine zentrale Lage zu schätzen wissen – ein Zuhause mit absolutem Seltenheitswert im Herzen von Waldshut.





SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – lebendige Stadt mit historischem Flair am Hochrhein!

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Hochrheins liegt die Stadt Waldshut, die durch ihre historische Altstadt und die hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht Waldshut besonders attraktiv für Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 40 bis 60 Autominuten erreichbar und bieten damit eine gute Anbindung für Berufspendler. Die Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten für Familien, Aktive und Erholungssuchende. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar.











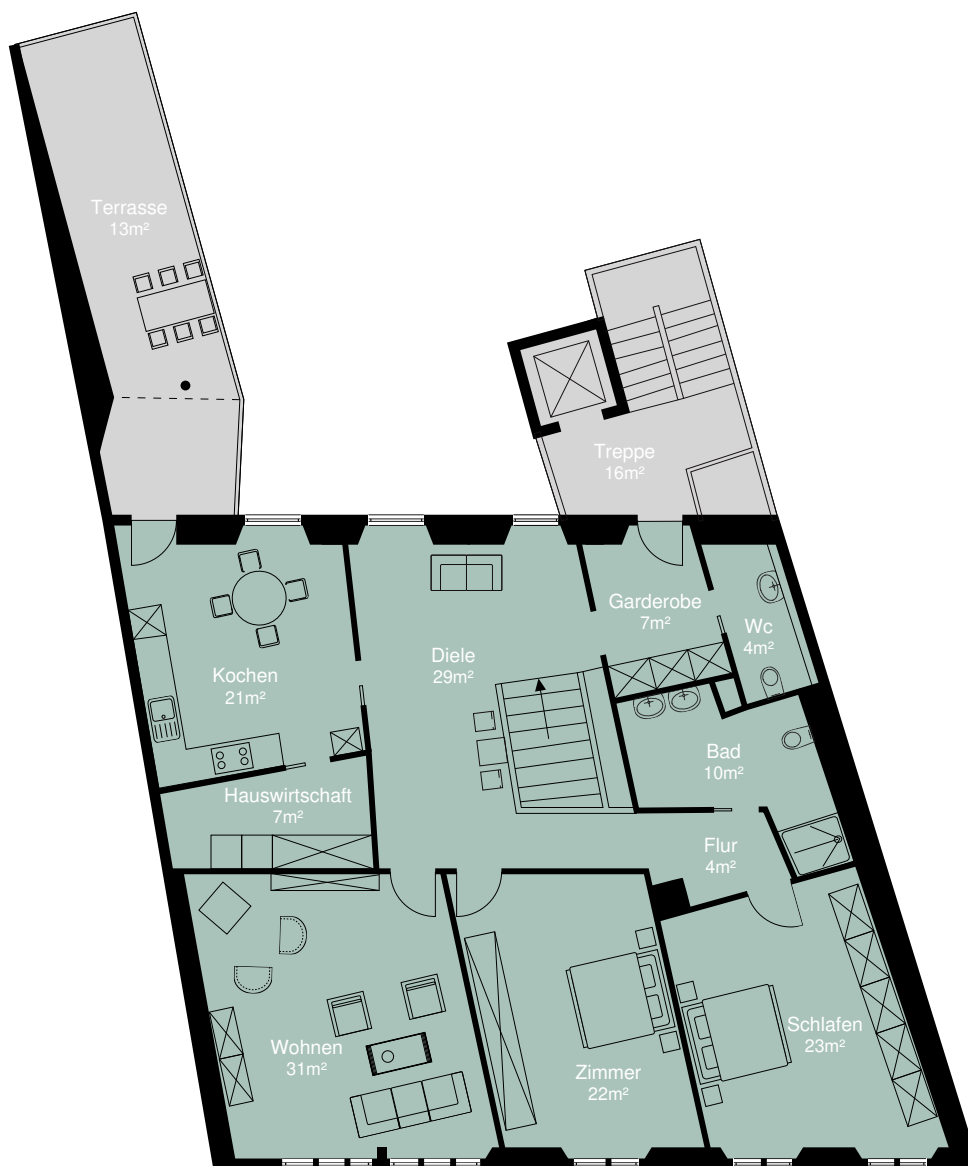






GRUNDRISS

CA. 188 M²



* 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.



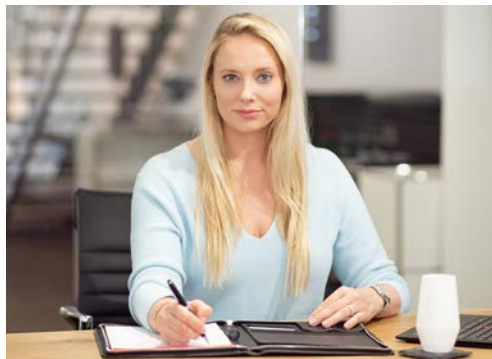
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



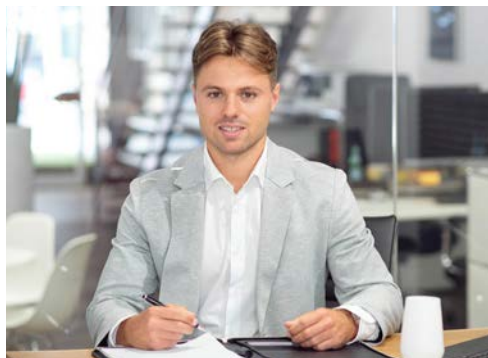
LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



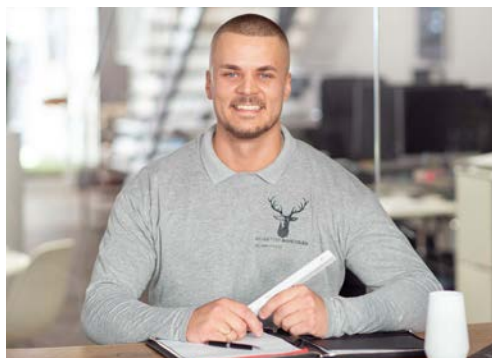
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



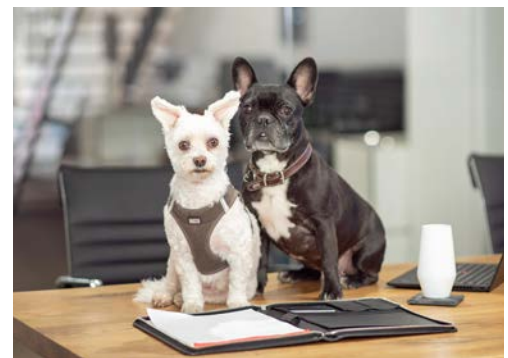
MARIUSZ KACZMARCZYK

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

