

Eigentumswohnung zu verkaufen



Gepflegte 4,5 Zi.

Erdgeschoss Wohnung mit
großzügigem Garten in
familienfreundlicher Lage
von Waldshut



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



Sehr gepflegte Wohnung in ruhiger und angenehmer Familienlage von Waldshut



4,5-Zimmer Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück über Sondernutzungsrecht



Ideale Parkplatzsituation durch einen grundbuchlich getrennten Tiefgaragenstellplatz sowie zahlreiche Parkmöglichkeiten in direkter Nähe



Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



Praktische Nähe zur Waldshuter Innenstadt mit direkter öffentlicher Verkehrsanbindung vor dem Objekt



Hausgemeinschaft verfügt über eine hohe Summe zur nachhaltigen Instandhaltung in den Rücklagen



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gepflegte 4,5-Zimmer Eigentumswohnung

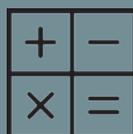
in einem ordentlichen und massivem Mehrfamilienhaus



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 111 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC, 3 Schlafzimmer



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** ausgeführt mit Radiatoren; Fenster sind **doppelt verglaste Holzfenster**



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet; Wohnung aktuell von den **Eigentümern** bewohnt; bei nachhaltiger Vermietung ist eine Soll-Miete von ca. **13.320 €** p.a. erzielbar



Gute Parkplatzsituation dank **zugeordnetem PKW-Tiefgaragenstellplatz** sowie zahlreicher Stellplätze in unmittelbarer Nähe



Kaufpreis: 299.000 €
zzgl. 20.000 € TG-Stellplatz
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegte 4,5 Zimmer Erdgeschosswohnung in familienfreundlicher Lage von Waldshut zu verkaufen.

Diese attraktive 4,5-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 12 Parteien überzeugt durch ihre ruhige und zugleich nahe Lage zu Waldshut. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 111 m², ergänzt durch eine einladende Terrasse in südwestlicher Ausrichtung, bietet sie ein durchdachtes Wohnkonzept für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das knapp 400 m² große über Sondernutzungsrecht zugeordnete Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert.

Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre regelmäßig saniert. Die Fenster basieren aktuell noch auf doppelt verglasten Holzfenstern, welche in einem ordentlichen Zustand sind. Sämtliche Wände und Böden wurden erneuert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Das Badezimmer ist in einem neutralen Zustand und erfüllt Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden und ideal mit dem Wohn- und Esszimmer gemeinsam nutzbar. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die mit Radiatoren in den einzelnen Räumen ausgeführt ist.

Die Wohnung besticht durch ihre helle und offene Gestaltung, die durch große Fensterflächen unterstützt wird und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die Grundrissaufteilung ist optimal durchdacht und bietet eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen, sodass die Räume vielseitig genutzt werden können.

Durch die Erdgeschosslage ist die Wohnung über nur eine kleine Treppe erreichbar und bietet somit einen angenehmen Zugang. Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der durch zahlreiche zusätzliche Parkplätze in der direkten Umgebung ergänzt wird – ideal für Bewohner und Besucher gleichermaßen. Abgerundet wird das Flächenangebot durch einen Kellerraum.

Zusätzlich wird das Gebäude von einer professionellen Hausverwaltung betreut, die sämtliche organisatorische und administrative Aufgaben zuverlässig übernimmt und somit für einen reibungslosen Ablauf sorgt. Dies umfasst unter anderem die Koordination von Instandhaltungsmaßnahmen, die Verwaltung, sowie die Kommunikation mit den Eigentümern und Mietern. Ein engagierter Hausmeister kümmert sich um die Pflege der Aussenanlagen und die Haustechnik.

Die Lage der Wohnung ist auch für Grenzgänger attraktiv, da die Schweizer Grenze in unmittelbarer Nähe liegt. Der Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar, und die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die umfassende Infrastruktur vor Ort bieten zusätzlichen Komfort. Sämtliche Schularten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die familienfreundliche Ausrichtung der Umgebung.



Unser Fazit: Eine durchdachte und gepflegte Wohnung in idealer Lage – ob als neues Eigenheim oder Kapitalanlage. Mit exzellenter Anbindung und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit seiner Kombination aus Komfort und geschickter Gestaltung. Optimal geeignet für unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche.

LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – die charmante Stadt am Hochrhein!

Eingebettet in die malerische Landschaft des Hochrheins liegt die Stadt Waldshut, die mit ihrer ruhigen und gleichzeitig lebendigen Atmosphäre überzeugt. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 50 bis 60 Autominuten erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung für Berufspendler. Die Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturfreunde ist. Schulen aller Art, Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende Infrastruktur befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar.

DAS GRUNDSTÜCK













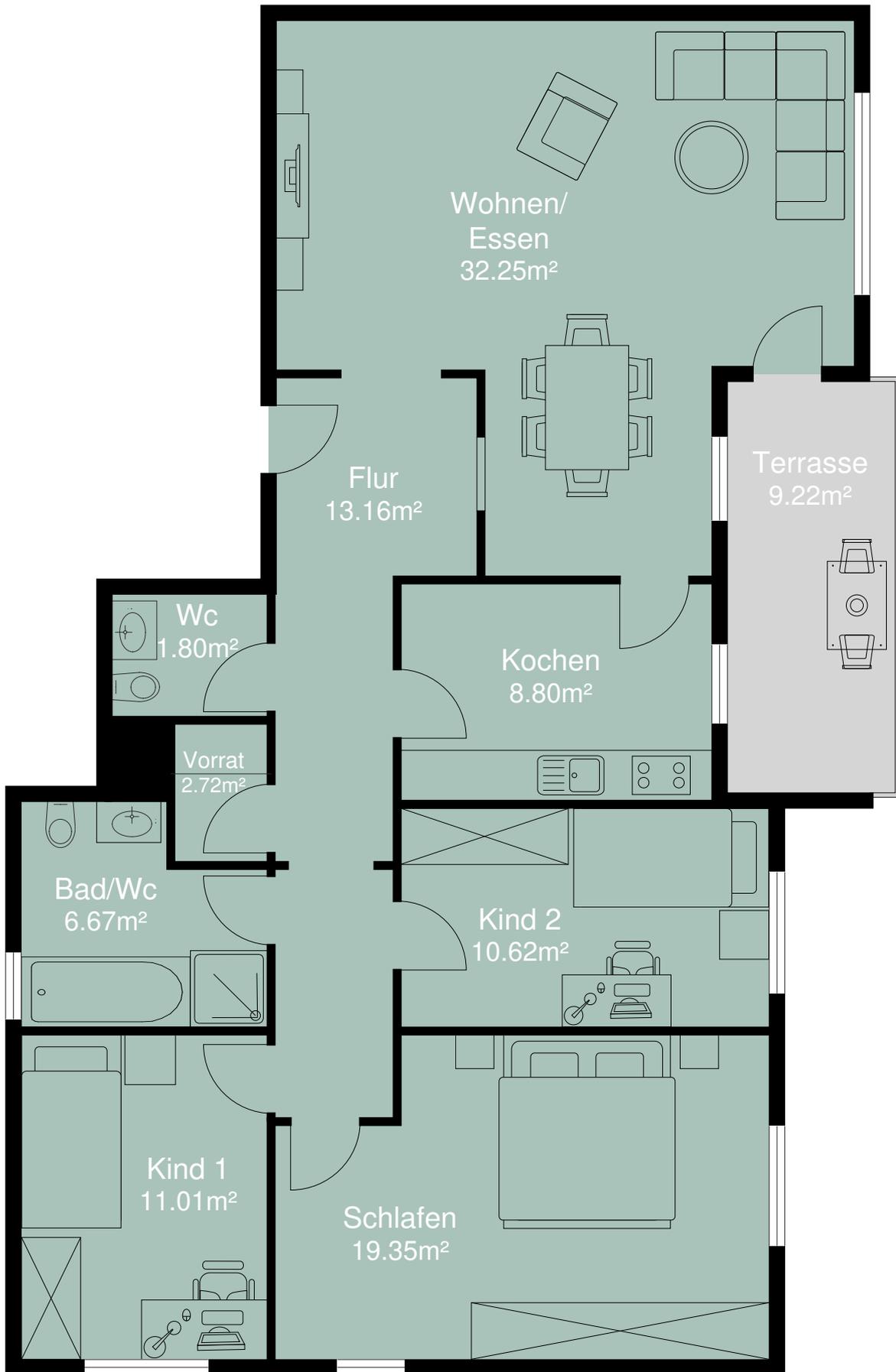




48

GRUNDRISS

CA. 111 M²



* Grundriss 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**



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



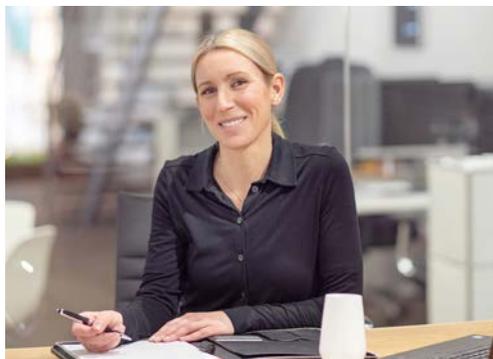
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



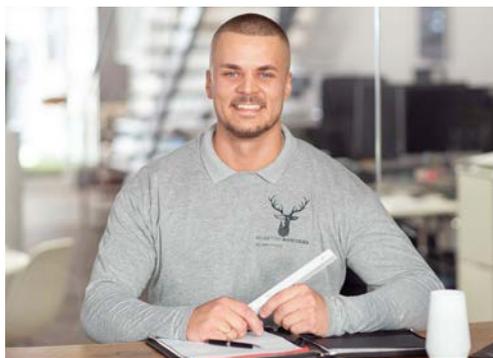
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



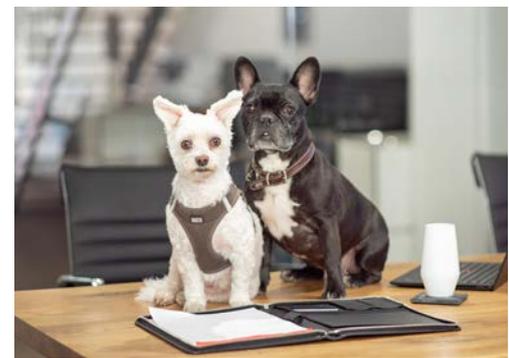
MARIUSZ KACZMARCZYK

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

