

Wohnung zu vermieten

Großzügige 5,5-Zimmer
Wohnung in Waldshut
Grenznähe zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

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



HIGHLIGHTS



Hochwertig ausgestattete Wohnung mit exklusivem Charme – einfach einziehen und wohlfühlen



Großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung mit 3 Badezimmer, Balkon und Dachterrasse



Viel Platz für Familien, Paare oder Home-Office – clever geschnitten und lichtdurchflutet



Im Obergeschoss eines ruhigen 5 Parteienhauses (2. Obergeschoss)



PKW-Doppelgarage mit Keller vorhanden; auf Wunsch zusätzlich anmietbar



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



Einkauf, ÖPNV, Schulen und Freizeitangebote fußläufig erreichbar – Wohnen in angenehmer Nachbarschaft



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ruhige Hausgemeinschaft mit
gesamt 5 Einheiten mit
professioneller Hausverwaltung



Gesamt ca. **215 m² Wohnfläche**
verteilt auf 5,5 Zimmer, 3
Badezimmer, 1 Balkon sowie
1 Dachterrace



Vermietung

Frei ab 01.07.2025

Kaution: 3 netto Monatsmieten kalt

Langfristiges Mietverhältnis wird bevorzugt



TV und Internet

TV-Kabelanschluss und
DSL-Anschluss vorhanden;
Anmeldung erfolgt durch Mieter



Nebenkosten

Verbrauchsdaten werden über
Vorauszahlungen abgerechnet;
Strom sowie Müllgebühren sind separat
mit den Versorgern abzurechnen



Mietpreis

Kaltmiete 1.950 €

zzgl. 250 € Nebenkosten

zzgl. 120 € PKW-Doppelgarage

Vermietung erfolgt Provisionsfrei

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügige und exklusive 5,5-Zimmer Wohnung in Waldshut Grenznähe zu vermieten

Die zur Vermietung stehende, 5,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 5-Parteienhauses in guter Lage. Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch eine exklusive Ausstattung und dem hellen, freundlichen Gesamteindruck. Eine durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und schafft optimale Voraussetzungen für verschiedenste Lebenskonzepte.

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 215 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Menschen, die komfortables Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine klare Raumstruktur und optimale Funktionalität: Alle Zimmer sind bequem über den zentralen Flur erreichbar. Auf der rechten Seite der Wohnung befinden sich vier Schlafzimmer sowie das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und zur angrenzenden Dachterrasse. Die linke Seite beherbergt drei moderne Badezimmer, ein praktisches Ankleidezimmer, einen Abstellraum sowie die hochwertige Küche mit angrenzendem Essbereich.

Besonderes Highlight ist das großzügige Hauptschlafzimmer im hinteren Bereich der Wohnung. Es bietet nicht nur viel Platz, sondern verfügt auch über ein offenes Bad und ein eigenes Ankleidezimmer. Durch seine abgeschiedene Lage lässt es sich ideal als private Rückzugsoase vom restlichen Wohnbereich abgrenzen.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Offenheit und die Fensterfronten, die viel Licht in den Raum bringen und ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Von hier aus gelangt man direkt auf den großen Balkon – zusätzlich bietet die Dachterrasse weiteren Raum zum Entspannen und Genießen.

Insgesamt besticht die Wohnung mit einer sehr guten und hochwertigen Materialisierung in einem modernen Charme. Eine PKW-Doppelgarage mit Sektionaltor im Unteregeschoss inkl. Kellerraum bietet zudem beste Wohnbedingungen für die ganze Familie.

Unser Fazit: Diese Wohnung ist ideal für Familien, die grenznah zur Schweiz wohnen und gleichzeitig von einem kurzen Arbeitsweg profitieren möchten. Auch für Berufstätige im Homeoffice bietet das großzügige Raumangebot optimale Bedingungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



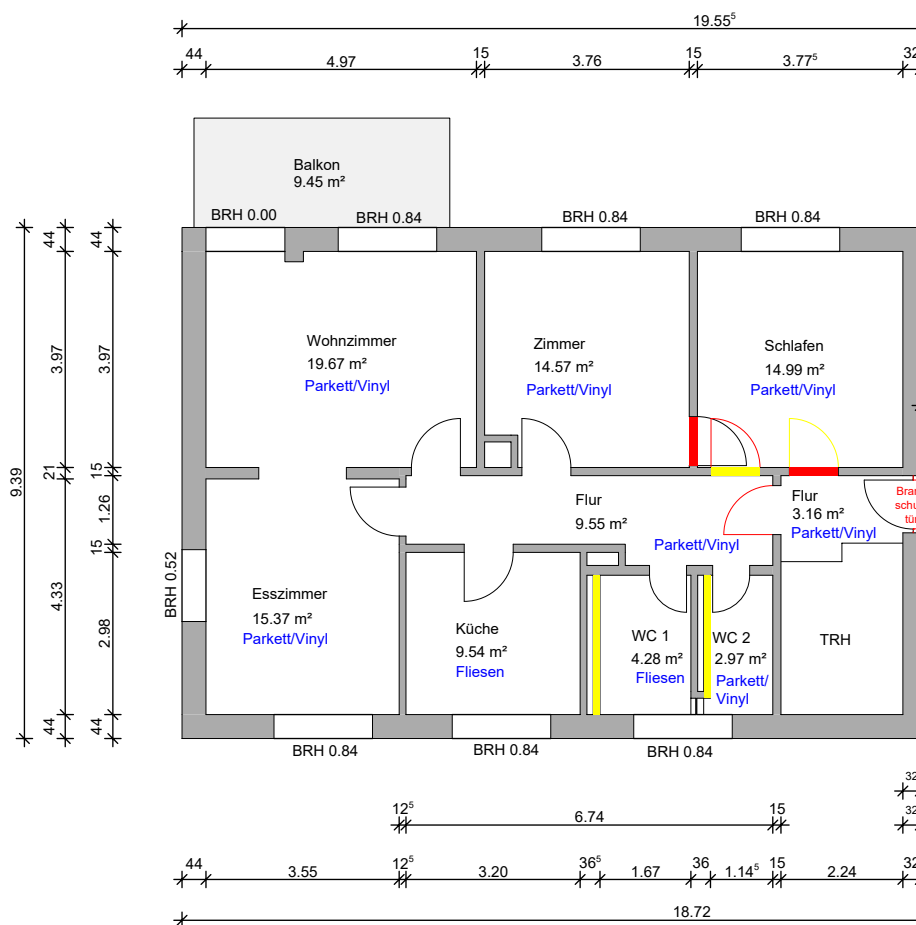
LAGE

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.

GRUNDRISS











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



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.



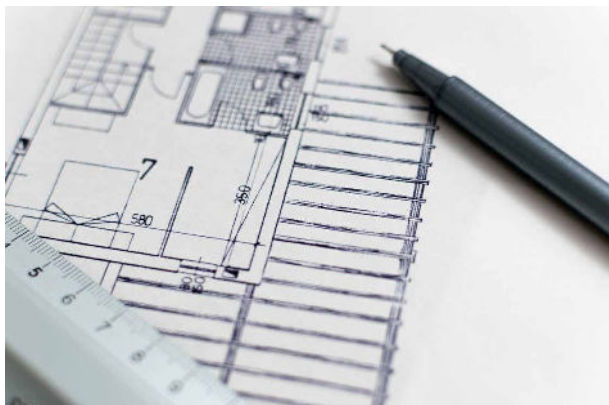
Facility Management Beratung

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.**



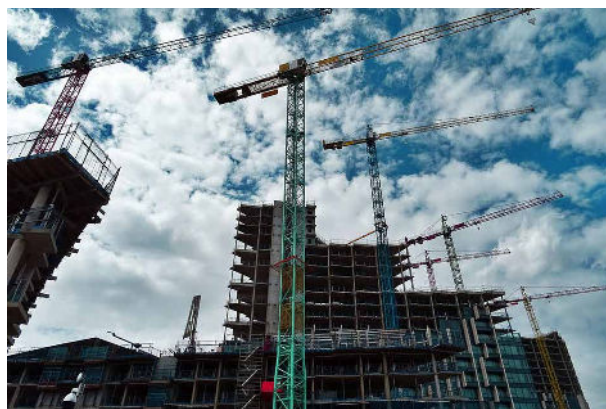
Verwaltung von Immobilien

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

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

IMMOBILIENWIRT DIA



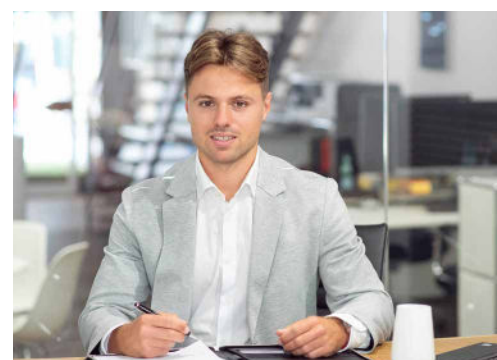
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG UND VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG UND VERKAUF



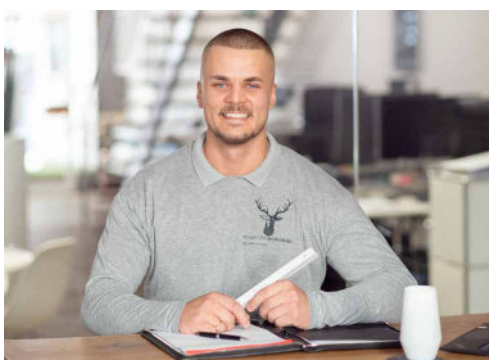
DOMINIK KÖNIG

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 Exposéeinsicht. 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



OS-RE

