5-Familienhaus zu verkaufen

Schönes 5-Familienhaus mit top Entwicklungspotential in bester Lage von Waldshut mit Rheinblick 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 - 7
Grundrisse	22 - 23
Bilder	8 - 21
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns & AGB's	26 - 27

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Großzügiges 5-Familienhaus mit einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen; teilweise gibt es Hanglage
- Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten; große Balkonflächen mit einmaliger Aussicht vorhanden
- Insgesamt 3 große Hauptwohnungen - momentan ist eine davon vermietet; 2 zusätzliche Einliegerwohnungen
- Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie vorhanden
- Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 5-Familienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet
- Waldshut als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie Nähe zur Schweizer Grenze und diversen Urlaubszielen im Schwarzwald
- Mit dem PKW sind die Flughäfen Basel und Zürich in 45 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbautes **5-Familienhaus** aus dem Jahr 1973 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 1.655 m²** verteilt auf 2 Flurstücke; **Nutzflächen** von ca. **56 m²** im KG

4 Stockwerke mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 587 m²**: **EG**: 5,5 Zimmer mit ca. 169 m²; **DG**: 4,5 Zimmer mit ca. 150 m²; **TG**: 4,5 Zimmer mit ca. 156 m²; **KG**: 2 Zimmer mit ca. 63 m² und 2 Zimmer mit ca. 49 m²

Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen **aus 2003; Elektronachtspeicheröfen** in der **DG**-Einheit (ohne Asbest) aus 1980; **PV-Anlage** mit **11 KW** Leistung aus **2009**; **doppelt** verglaste **Holzfenster**; moderater Instandhaltungsstau vorhanden

2 PKW-Garagen mit großem Hofplatz; **Garagengebäude** mit zusätzlichen **4 PKW-Garagen;** Garagengebäude steht auf **separatem Flurstück**

Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie;** Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung; **Aufteilungsprojekt** zur Schaffung von Eigentumswohnungen möglich

Kaufpreis: 1.065.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Schönes 5-Familienhaus mit top Entwicklungspotential in bester Lage von Waldshut mit Rheinblick zu verkaufen.

Dieses großzügige 5-Familienhaus in naturnaher Wohnlage von Waldshut vereint solide Bauqualität mit attraktivem Entwicklungspotenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich im Jahr 1973 in massiver Bauweise errichtet, bietet das Objekt heute fünf Wohneinheiten – drei Hauptwohnungen sowie zwei Einliegerwohnungen im Gartengeschoss. Die derzeitige Raumaufteilung ermöglicht sowohl eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch eine attraktive Grundlage für Projektentwickler oder Kapitalanleger, die Wohnraum neu strukturieren oder vermieten möchten.

Die drei Hauptwohnungen überzeugen durch großzügige Grundrisse, helle Wohnbereiche und jeweils große Balkonflächen mit herrlicher Aussicht auf die umliegende Natur und den Rhein. Man schwebt hier quasi über den Dächern der Stadt. Die beiden Einliegerwohnungen im Gartengeschoss sind aktuell nicht vollständig getrennt nutzbar, lassen sich aber mit überschaubarem Aufwand separat ausbauen oder zu einer weiteren Hauptwohnung zusammenführen. Eine der großen Hauptwohnungen ist aktuell vermietet, alle weiteren Wohnungen sind leerstehend, was sofortigen Gestaltungsspielraum für neue Konzepte bietet.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rund 587 m² und verteilt sich auf vier Geschosse. Die bauliche Substanz des Objekts ist als gut zu bewerten. Die Dachgeschosswohnung wurde in den 1980er Jahren ausgebaut und verfügt über elektrische Nachtspeicheröfen (asbestfrei), während die übrigen Wohnungen über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003 beheizt werden. Eine PV-Anlage mit 11 kW Leistung wurde 2009 installiert und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die Fenster sind doppelt verglaste Holzfenster mit integrierten Unterputzrollläden.

Auch im Außenbereich überzeugt das Objekt: Das ca. 1.655 m² große Grundstück, bietet nicht nur reichlich Platz für Gartenflächen und vielfältige Freizeitgestaltung, sondern eröffnet auch interessante Nutzungsperspektiven für Familien, Investoren oder Projektentwickler. Die weitläufige Außenfläche in teilweiser Hanglage -mit altem Baumbestand - eignet sich ideal für gemeinschaftliche Gartenprojekte, Kinderspielflächen oder die Erweiterung bestehender Außenbereiche. Auch die Parkplatzsituation ist hervorragend, da das Objekt über einen großzügigen Hofplatz sowie zwei PKW-Garagen verfügt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen zudem vier weitere, kleinere Garagen zur Verfügung.

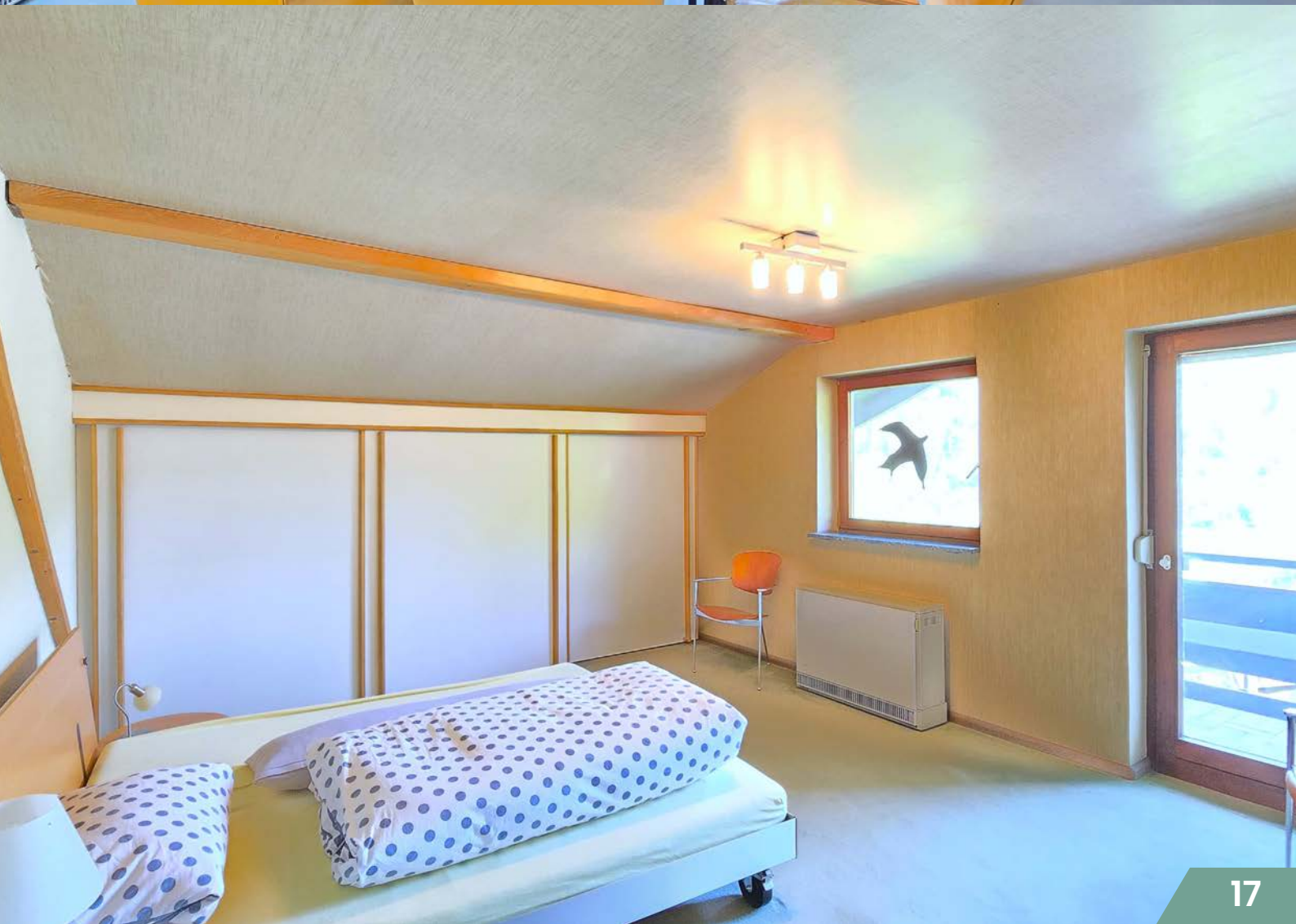
Unser Fazit: Dank seiner vielseitigen Struktur und der attraktiven Wohnlage bietet dieses Objekt ein hohes Maß an Flexibilität – sei es für die Eigennutzung, die schrittweise Vermietung oder eine vollständige Neuentwicklung. Ein besonderes Angebot für Investoren mit Weitblick oder Familien, die gemeinsam großzügig wohnen möchten.

LAGE
BESCHREIBUNG

Waldshut – lebendige Stadt mit historischem Flair am Hochrhein!

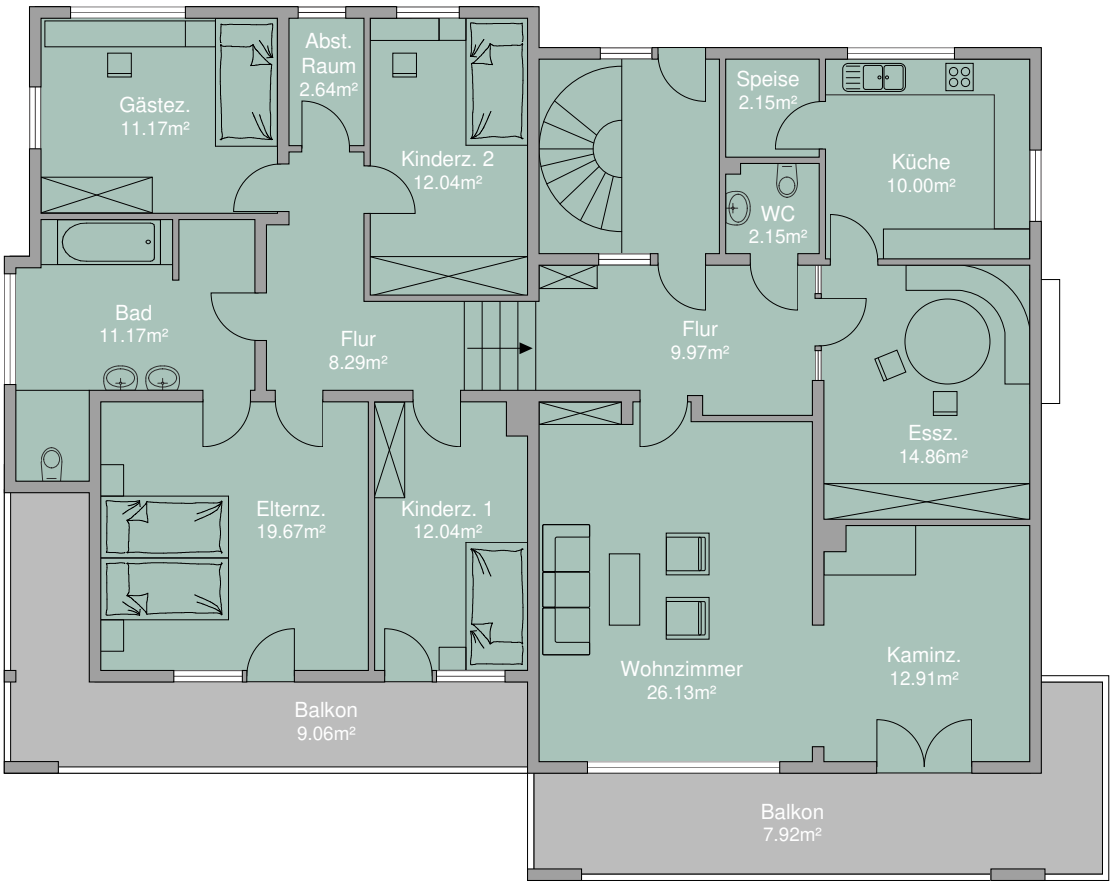
Inmitten der attraktiven Landschaft des Hochrheins gelegen, begeistert Waldshut durch seine gut erhaltene Altstadt und eine ausgezeichnet ausgebaute Infrastruktur. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht die Stadt besonders interessant für Berufspendler und Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in rund 40 bis 60 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgen für eine verlässliche internationale Anbindung. Die gelungene Verbindung aus urbanem Flair und naturnaher Lage schafft eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitangeboten für Familien, Naturfreunde und sportlich Aktive. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich unmittelbar vor Ort und sind komfortabel erreichbar.

HUNDERTWASSER

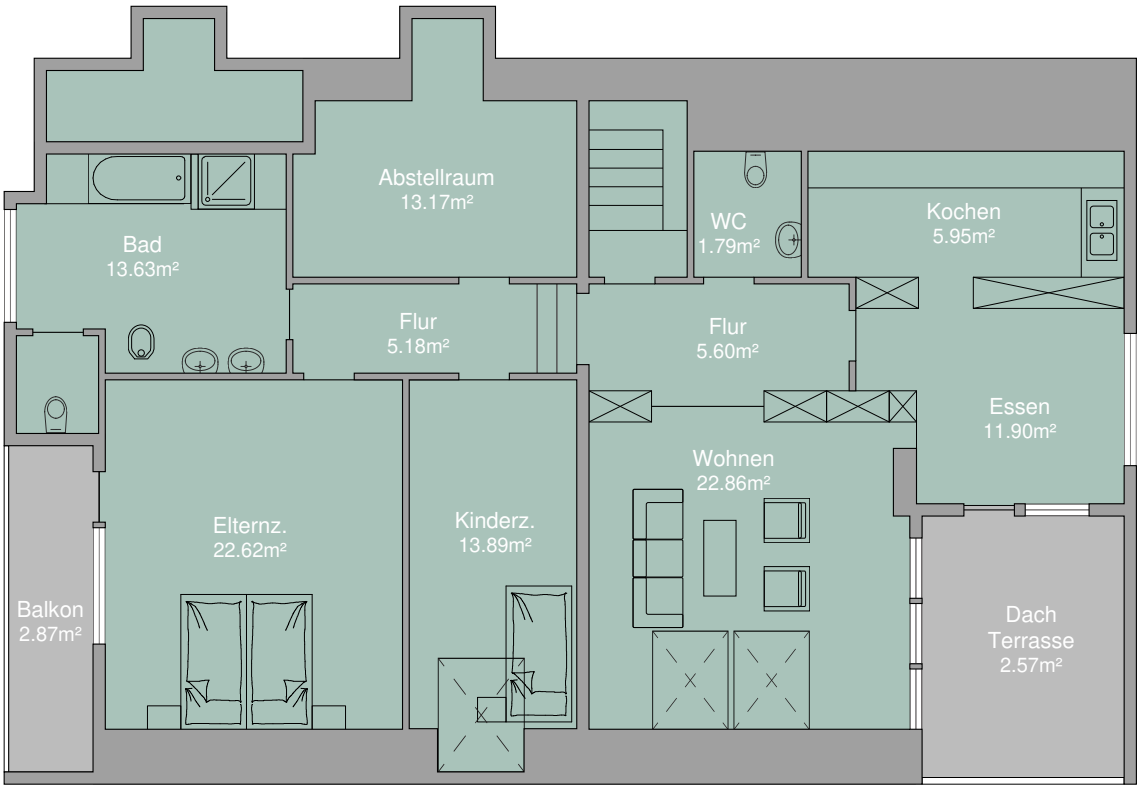


GRUNDRISSE

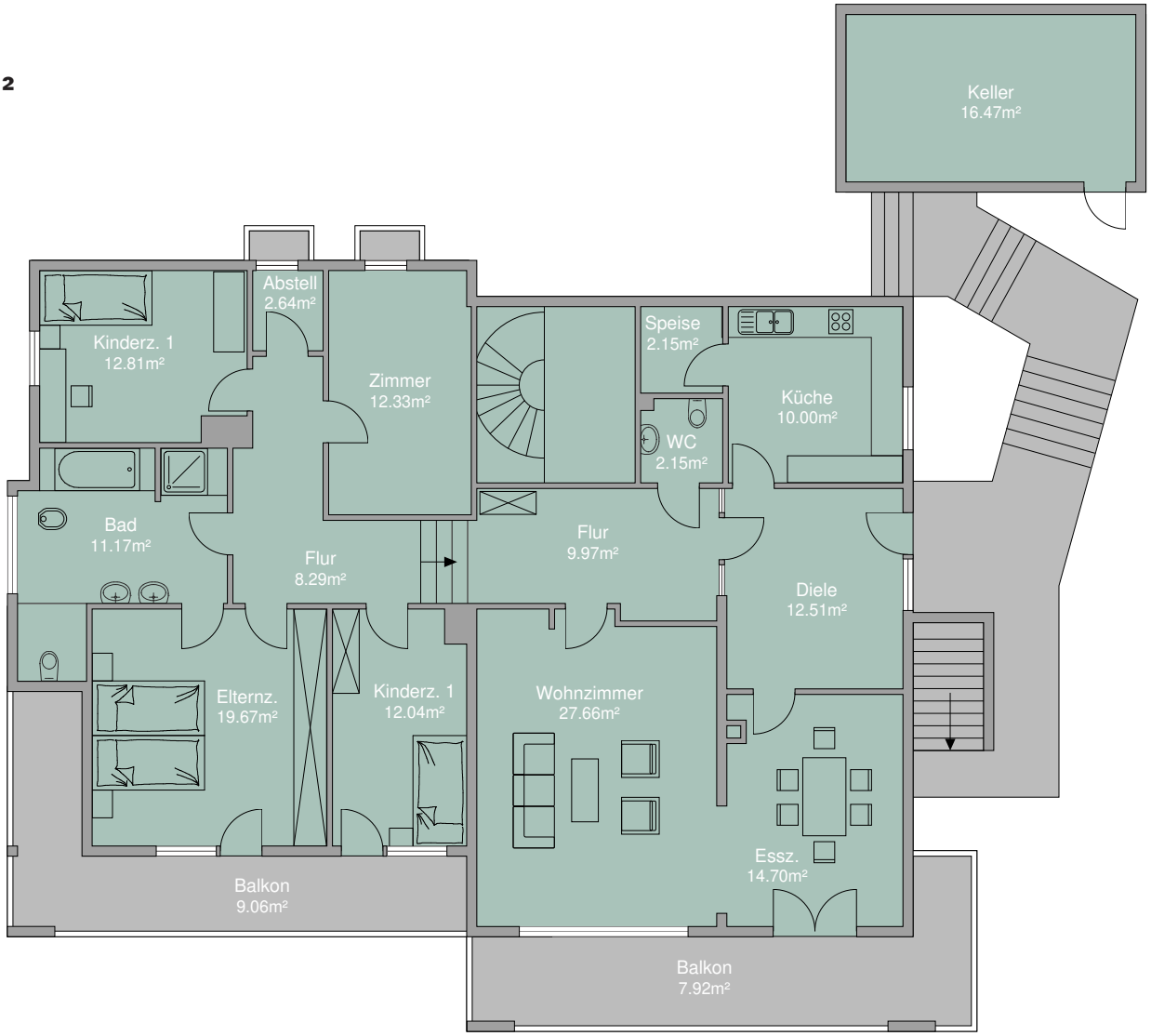
EG
ca. 169 m²



DG
ca. 150 m²



TG
ca. 156 m²



GG
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 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

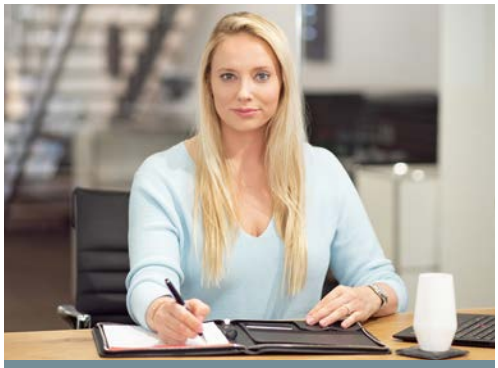
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

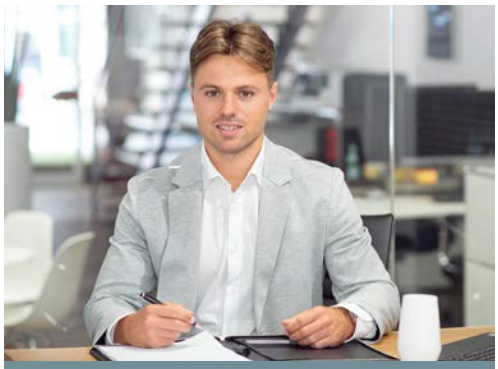
LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

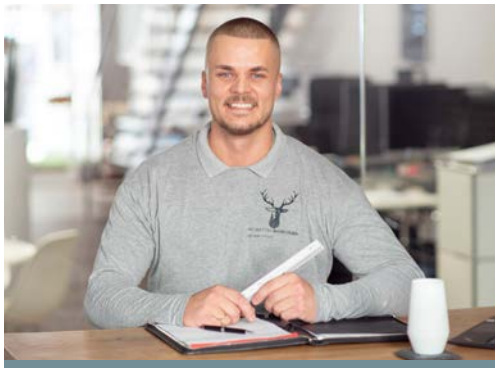


DOMINIK KÖNIG
IMMOBILIENMAKLER

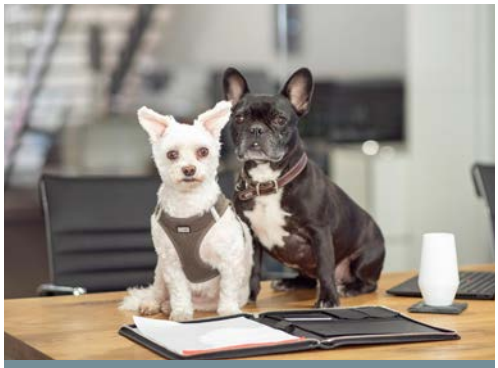
MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

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. 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 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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS