

4-Familienhaus zu verkaufen



Attraktives und gepflegtes
4-Familienhaus in
bevorzugtem Wohngebiet
von Waldshut 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
Bilder	8 – 21
Grundrisse	22 – 23
Was wir Ihnen bieten	24 – 25
Über uns & AGB's	26 – 27



HIGHLIGHTS



Großzügiges & gepflegtes 4-Familienhaus mit einem schönen Grundstück und vier separaten Einheiten



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten; schöne Balkonflächen mit Ausblick



Solides Mehrfamilienhaus welches aktuell mit 3 von 4 Wohnungen zuverlässig vermietet ist



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld für angenehme Wohnqualität in gefragter Lage



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 4-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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **4-Familienhaus** aus dem Jahr 1977; vollständig unterkellert mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 364 m²** mit schöner **Balkonanlage** und liebevoll angelegten Grünflächen



Gesamtwohnfläche von ca. 327 m²

- **KG** 2 Zimmer mit ca. 50 m²
- **EG** 3,5 Zimmer mit ca. 98 m²
- **OG** 5,5 Zimmer mit ca. 120 m²
- **DG** 2 Zimmer mit ca. 60 m²



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen **aus 2022; doppelt** verglaste **Holzfenster** mit Unterputzrolläden; gepflegter und ordentlicher **Zustand**; technisch voll funktionsfähig und betriebsbereit



1 PKW-Garage sowie diversen **Stellplätzen** auf dem Hof und vor dem Objekt



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; ob als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar
3 Wohneinheiten sind vermietet; 1 Wohneinheit leerstehend
IST-Miete = 19.800 € p.a.; SOLL-Miete = 29.160 € p.a.



Kaufpreis: 650.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktives und gepflegtes 4-Familienhaus in bevorzugtem Wohngebiet von Waldshut zu verkaufen.

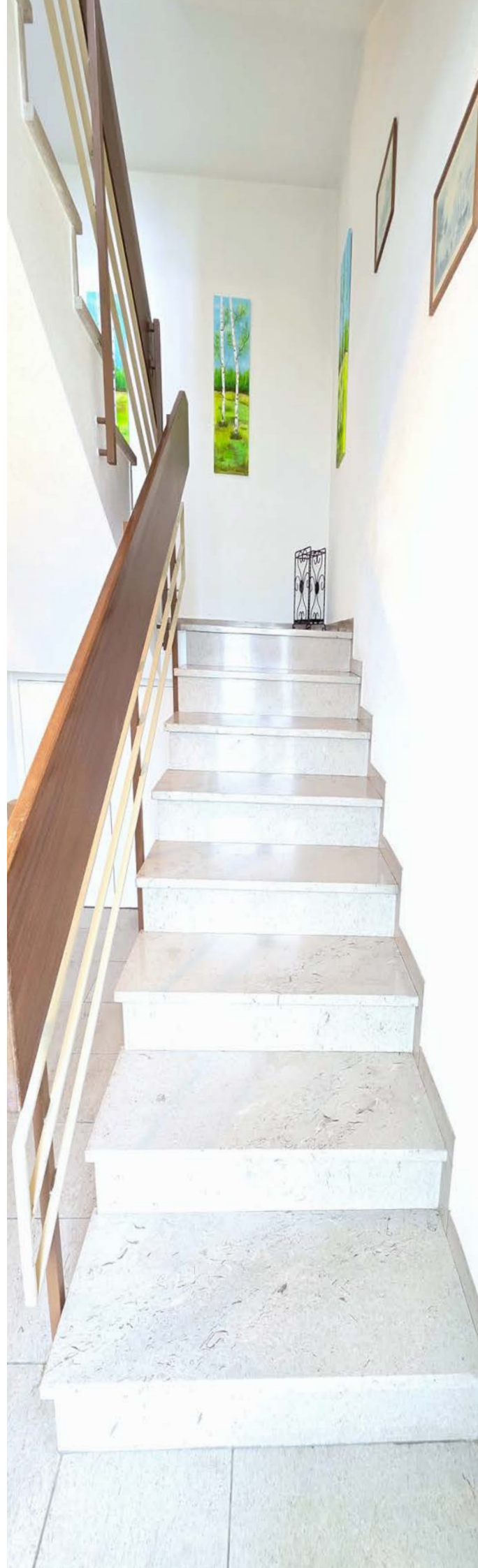
Dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten befindet sich in naturnaher Lage von Waldshut und überzeugt durch seine solide Bauweise sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1977 in massiver Bauart errichtete Gebäude bietet heute ein durchdachtes Raumkonzept, das unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als Investitionsobjekt für Kapitalanleger und Projektentwickler – die bestehende Aufteilung eröffnet vielfältige Optionen für neue Wohnkonzepte, Umbauprojekte oder eine nachhaltige Vermietung.

Die zum Verkauf stehenden vier Wohnungen zeichnen sich durch großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche aus, die eine angenehme und freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Jede der Einheiten verfügt über eigene Balkonflächen, die nicht nur zusätzlichen Lebensraum im Freien bieten, sondern auch eine herrliche Aussicht auf die umliegende Natur ermöglichen. Die naturnahe Lage und der weite Blick ins Grüne machen das Wohnen hier besonders reizvoll – sei es zur Eigennutzung oder als attraktives Mietobjekt.

Drei der vier Wohnungen sind derzeit solide vermietet und bieten somit eine sofortige, kontinuierliche Einnahmequelle – ideal für Kapitalanleger, die auf Stabilität setzen. Die vierte Wohnung steht leer und eröffnet somit spannende Perspektiven für individuelle Gestaltungswünsche. Ob als sofort bezugsfertige Eigennutzung, zur Ferienvermietung oder für ein modernes, neues Nutzungskonzept – hier besteht die Möglichkeit, eigenen Vorstellungen ohne Einschränkungen freien Lauf zu lassen.

Diese Kombination aus laufender Vermietung und gleichzeitig freiem Wohnraum stellt eine gute Gelegenheit dar: Sie erlaubt es Käufern, sowohl vom bestehenden Mietertrag zu profitieren als auch aktiv Einfluss auf die zukünftige Entwicklung eines Teils der Immobilie zu nehmen.

Ergänzend zur Wohnfläche von rund 327 m² bietet die Immobilie auch im Außenbereich eine durchdachte und komfortable Ausstattung. Neben einer geschlossenen PKW-Garage, stehen Ihnen zusätzliche Stellplätze zur Verfügung – sowohl im Hofbereich als auch direkt vor dem Haus. Dies stellt einen weiteren Mehrwert dar, sowohl für die Bewohner selbst als auch für Gäste oder Besucher.



Unser Fazit: Dank seiner vielseitigen Struktur und der attraktiven Wohnlage bietet dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in naturnaher Lage von Waldshut vereint solide Bauqualität mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die vier Wohneinheiten bieten attraktives Wohnen – teils vermietet, teils sofort verfügbar. Die ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne steigert die Lebensqualität und Mietattraktivität gleichermaßen. Kapitalanleger profitieren von laufenden Einnahmen und Entwicklungspotenzial durch die freie Wohnung. Zusätzliche Stellplätze und eine Garage erhöhen den Komfort für Bewohner und Gäste.

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 ausgezeichnete 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.







WOHNUNG 2 EG









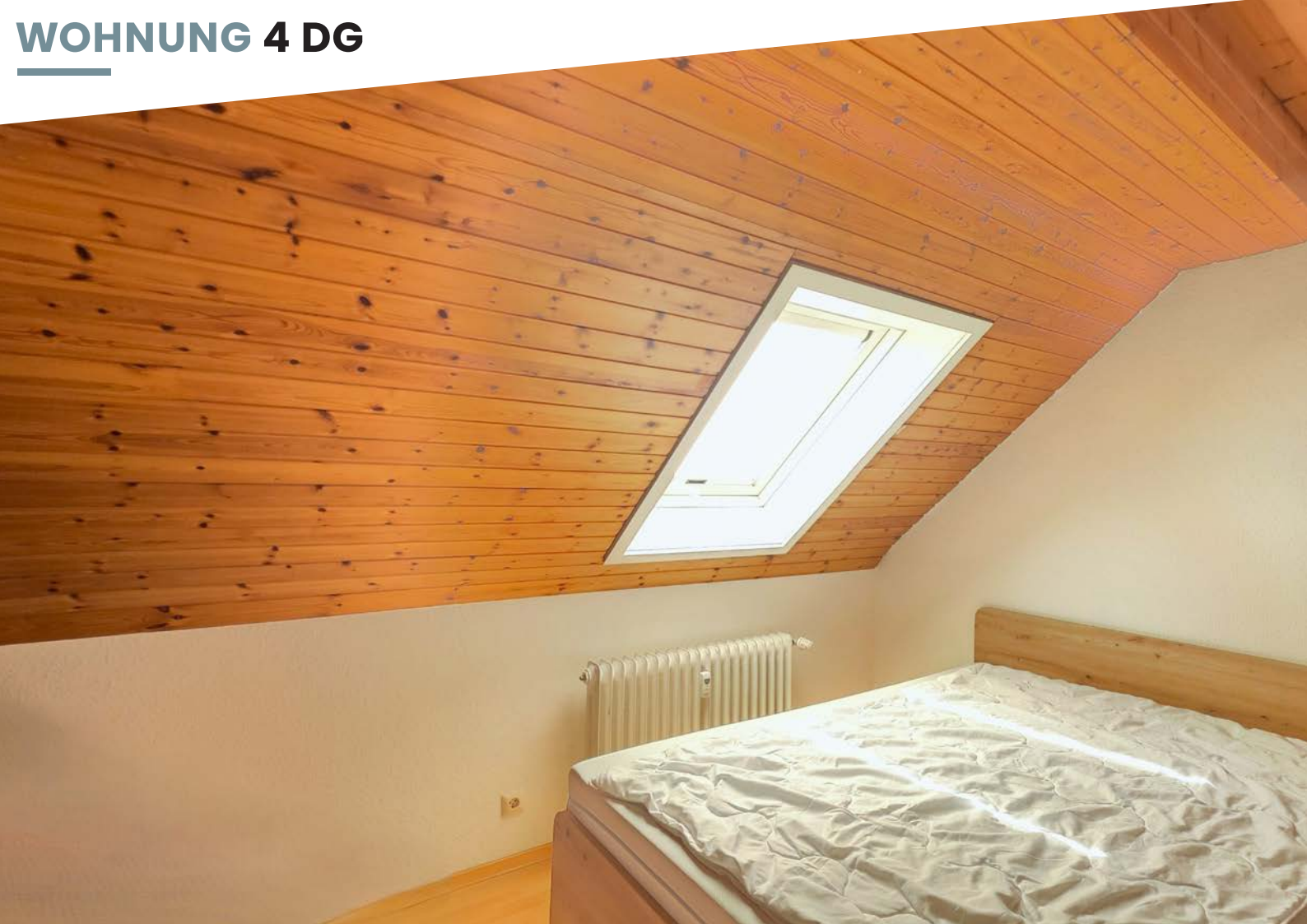




WOHNUNG 3 OG





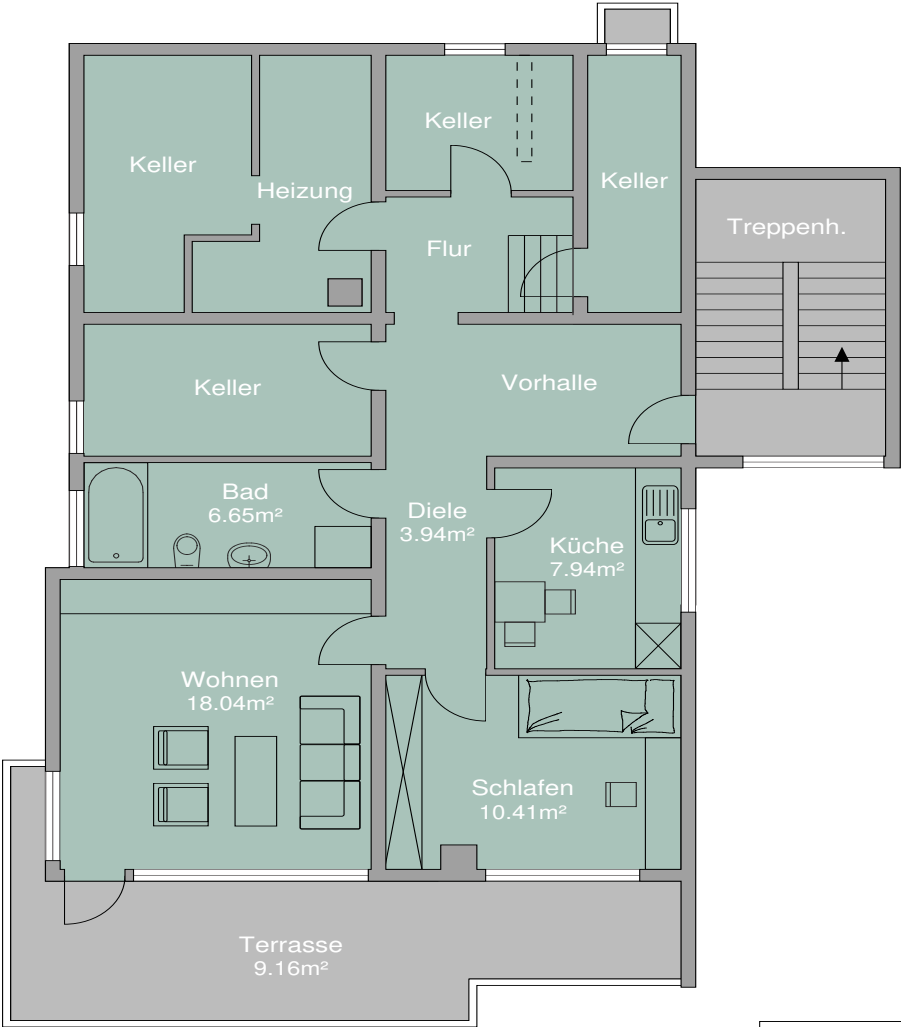




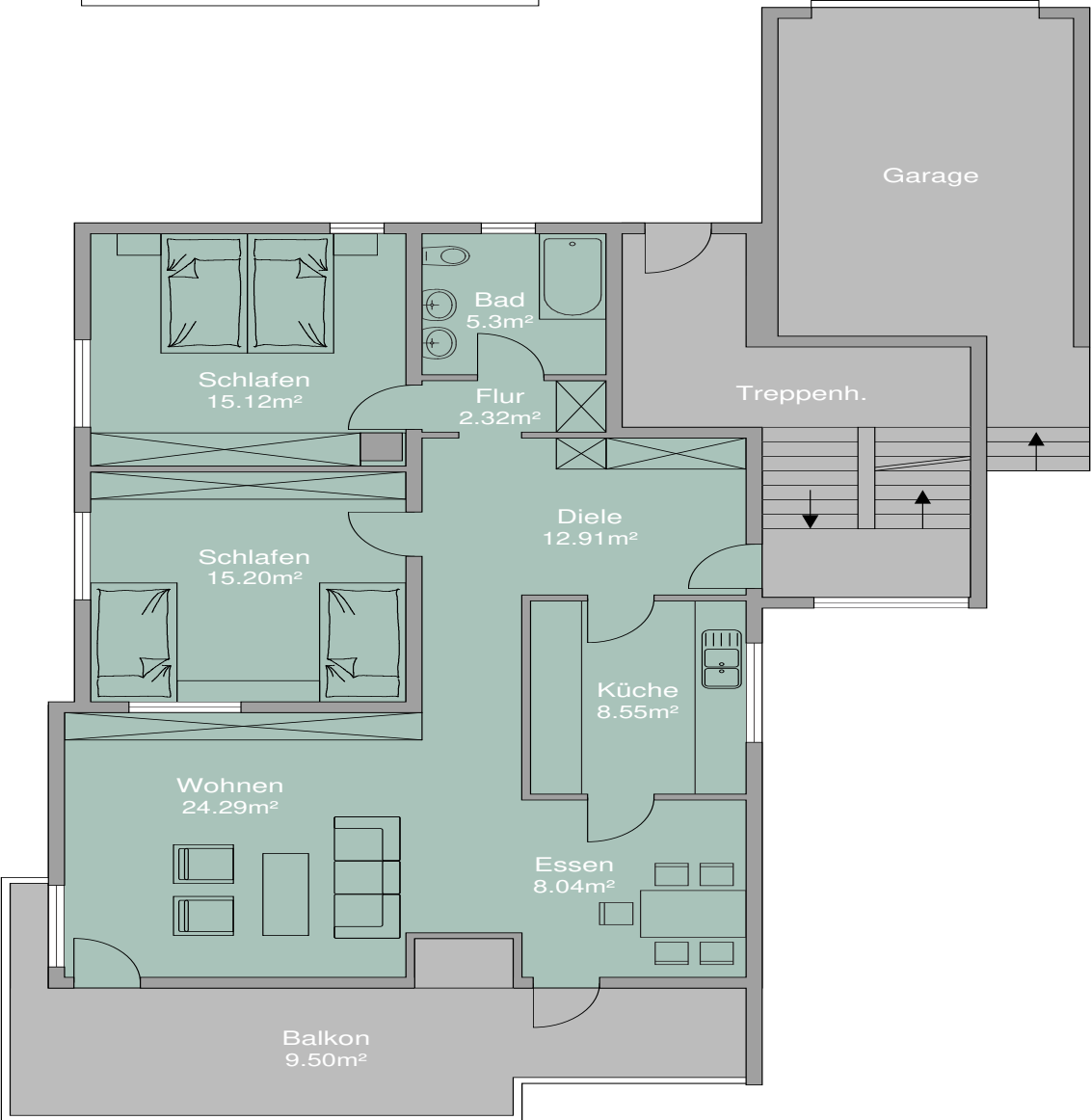




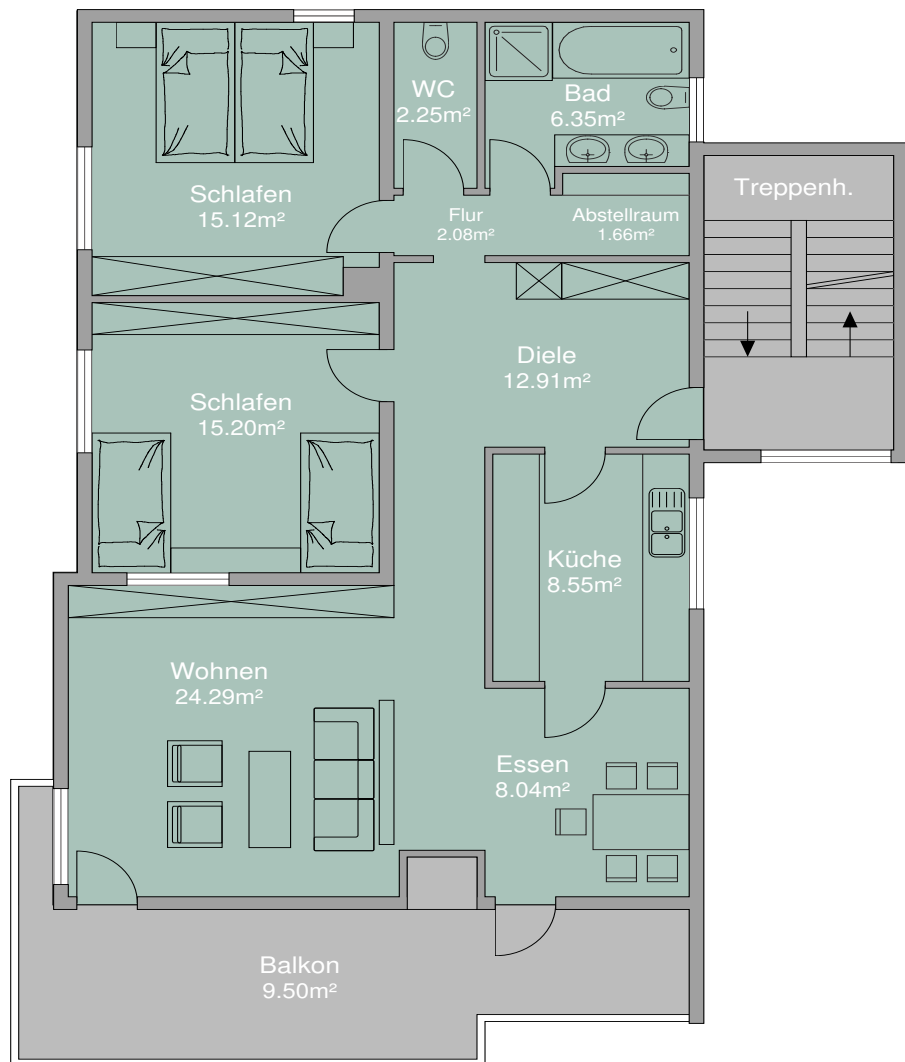
Wohnung 1
KG
ca. 50 m²



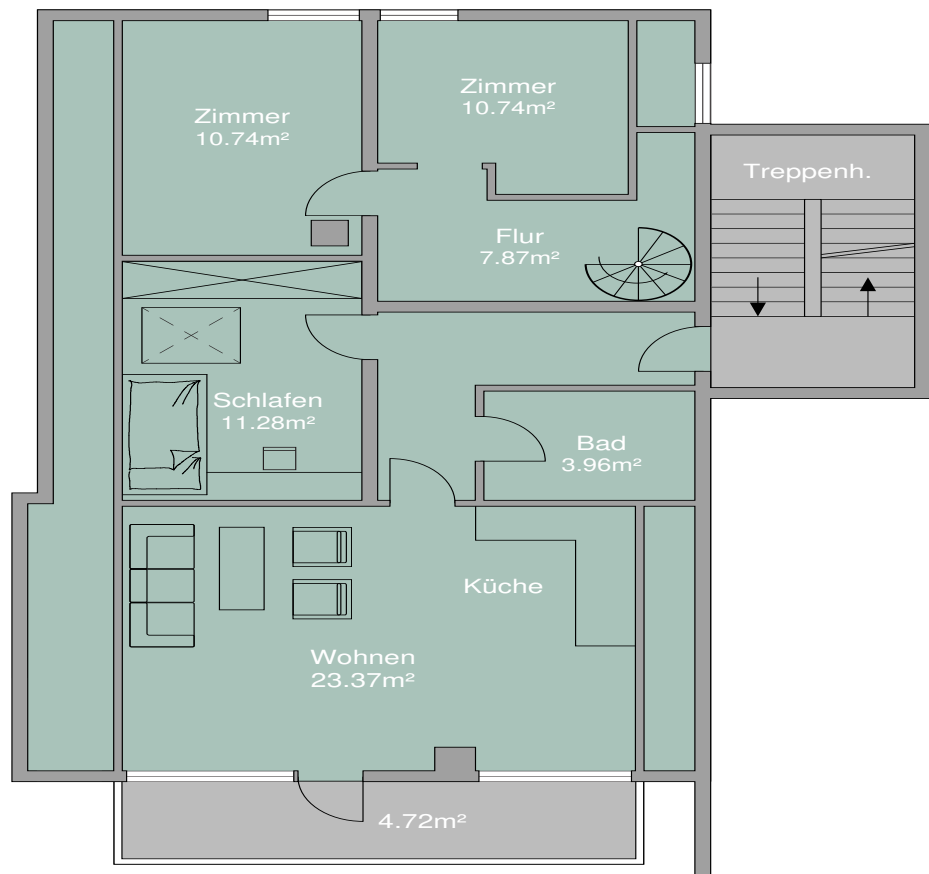
Wohnung 2
EG
ca. 98 m²



Wohnung 3
OG
 ca. 120 m²



Wohnung 4
DG
 ca. 60 m²



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.



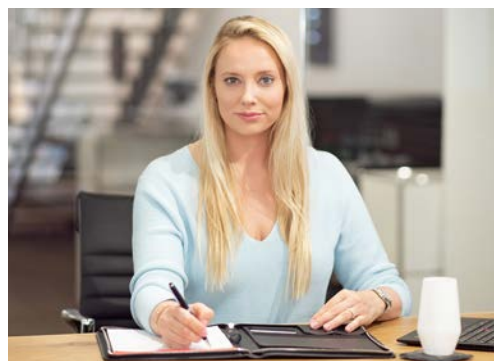
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



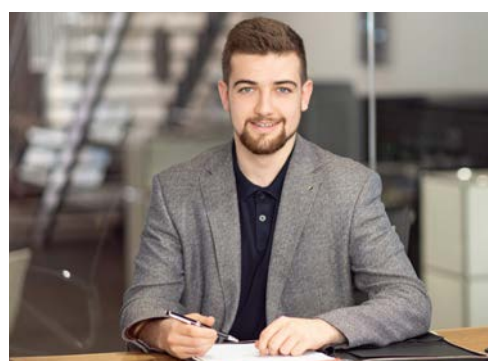
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



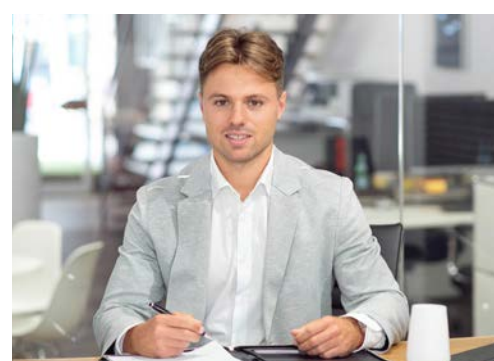
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



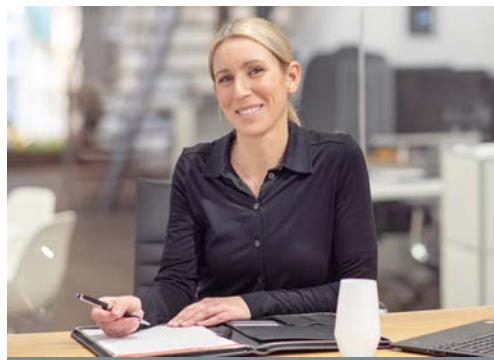
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



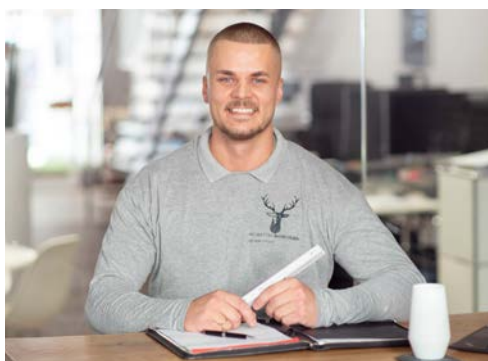
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



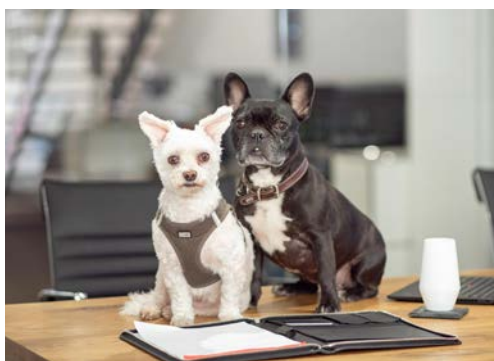
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

