

3 Zimmer Wohnung zu vermieten



Großzügig geschnittene  
Wohnung in ruhiger Lage von  
Eschbach zu vermieten

*#diemitdemHirsch*



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objektbeschreibung

---

6

---

Bilder

---

8 - 11

---

Grundriss

---

12

---

Was wir Ihnen bieten

---

13-14

---

Über uns / AGB's

---

15-16



## HIGHLIGHTS

---



Großzügige und renovierte 3 Zimmer Wohnung mit einem ausgezeichneten Wohngefühl



Geschickter Grundriss und angenehme Raumaufteilung mit hellen Räumen durch große Fenster in jedem Raum



Ideale Parkplatzsituation durch eine PKW-Garage und einen PKW-Stellplatz



Idyllisch ruhige Wohnlage mit großzügigem Balkon und Blick ins Grüne



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



Sowohl technisch als auch optisch befindet sich das Objekt in einem tadellosen und gepflegten Zustand



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.



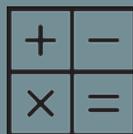
Gepflegte Liegenschaft mit nur **drei Wohneinheiten** – ideal für ruhiges Wohnen



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 104 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC, 2 Schlafzimmer



Haustechnik basierend auf einer **Pellet Zentralheizung** aus 2007; Fenster sind 3-fach verglaste **Kunststofffenster**



Strom- und Müllgebühren sowie Telekommunikationsgebühren sind vom Mieter zu tragen; Mietkaution in Höhe von **3 netto Kaltmieten** wird bei Anmietung fällig



Gute Parkplatzsituation dank **PKW-Einzelgarage** sowie **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Objekt



## Mietpreis:

- Kaltmiete **990 €**
- Nebenkosten **350 €** inkl. Einbauküche
- PKW Garagenstellplatz **65 €**
- PKW Stellplatz **25 €**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Großzügig geschnittene Wohnung in ruhiger Lage von Eschbach zu vermieten

Diese großzügige und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhig gelegenen Mehrparteienhauses in Eschbach, einem charmanten Ortsteil unweit der Stadt Waldshut. Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre offene, helle Raumwirkung. Der geräumige Wohnbereich geht fließend in den Essbereich über und ermöglicht den Zugang zum großzügigen Balkon mit einem herrlichen Blick ins Grüne. Hier lässt sich die Ruhe genießen – sei es zum Frühstück in der Morgensonne oder zum Ausklang eines Arbeitstags. Das Haus besticht durch seine 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.

Zwei separat gelegene Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und lädt zum Kochen ein. Ein gepflegtes Badezimmer und praktische Abstellmöglichkeiten runden das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehören auf Wunsch eine Einzelgarage (65 €/Monat) sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz (25 €/Monat). Beide befinden sich direkt am Haus und bieten komfortables Parken.

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und ist sofort bezugsbereit. Die ruhige und naturnahe Lage sowie die hervorragende Anbindung an die Region machen dieses Mietangebot besonders attraktiv.

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:** Diese durchdacht geschnittene Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot und hohem Wohnkomfort – ideal für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung und bietet dadurch ein entspanntes Wohngefühl fernab vom städtischen Trubel. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.





**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## 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.

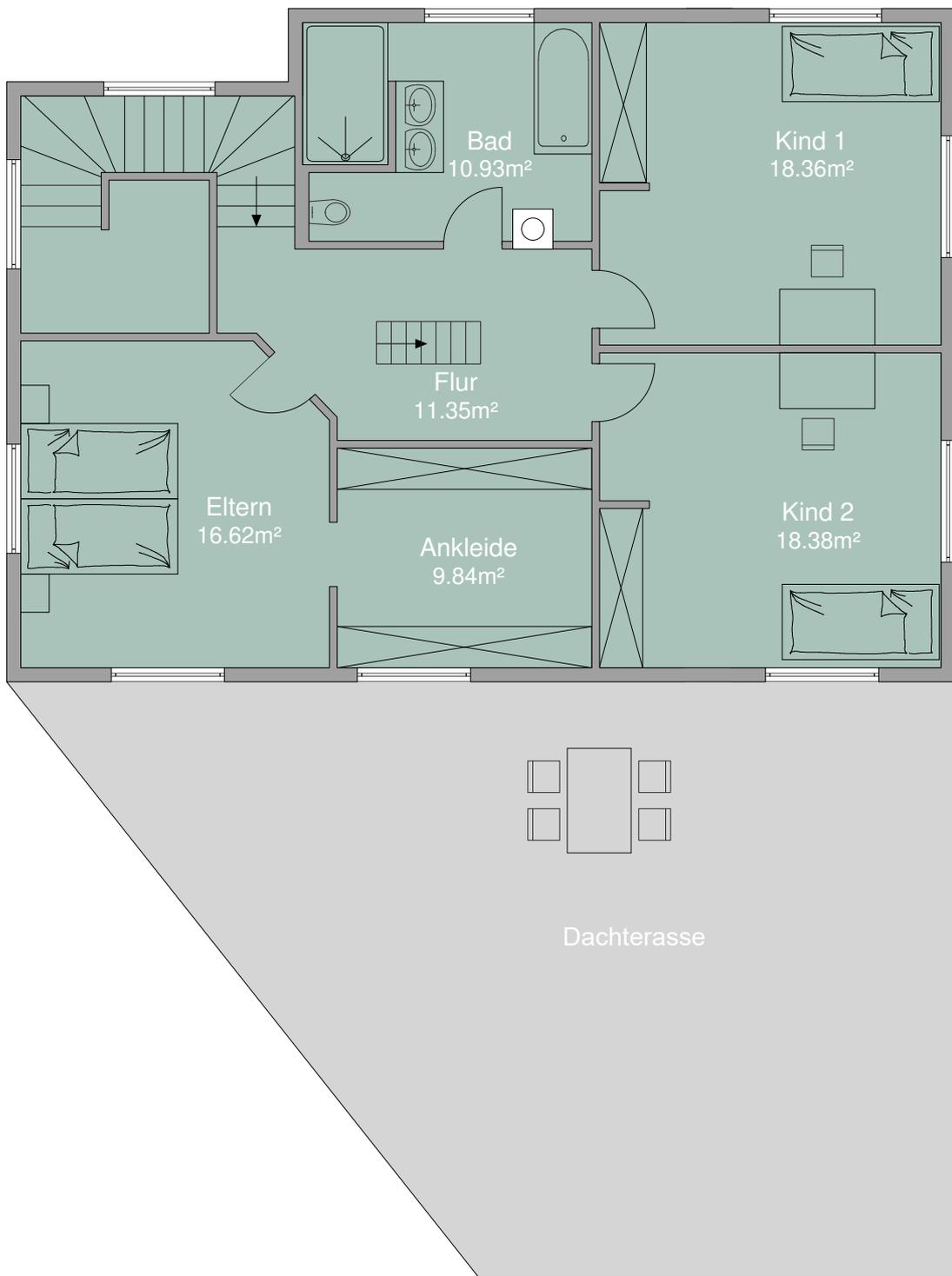












## Obergeschoss

\* 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**



## 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“).



## 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.



## 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



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



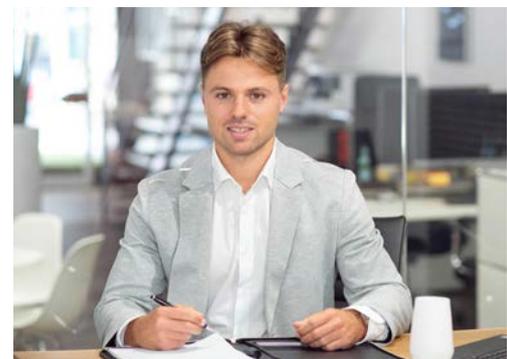
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



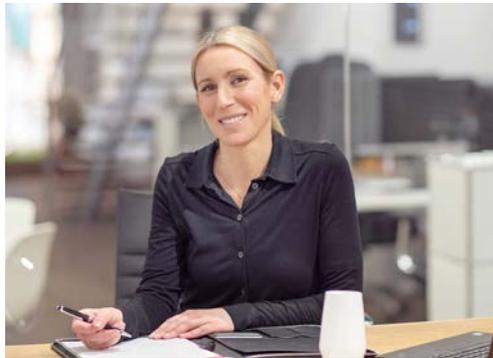
**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



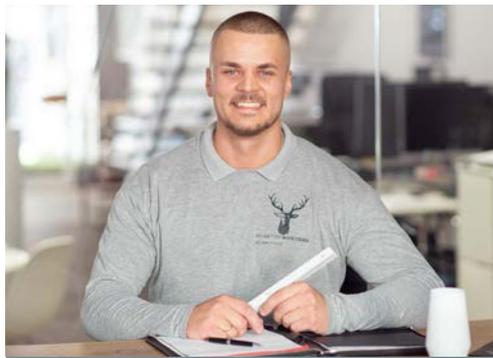
**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



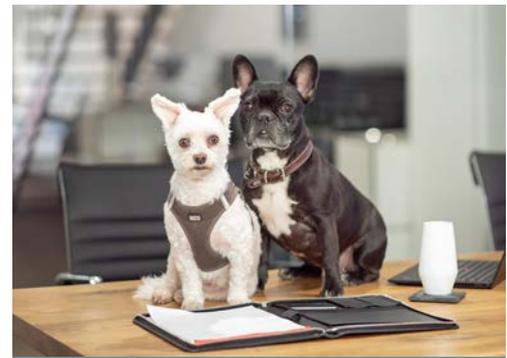
**MARIUSZ KACZMARCZYK**

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](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

