

3 Zimmer Wohnung zu vermieten



Schöne 3 Zimmer Wohnung
mit Terrasse in ruhiger Lage
von Waldshut zu vermieten



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 – 11
--------	--------

Was wir Ihnen bieten	12-13
----------------------	-------

Über uns / AGB's	14-15
------------------	-------



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Helle Wohnräume mit großer Fensterfront sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl den ganzen Tag über



Panoramablick über die Dächer von Waldshut, den Rhein und bis hinüber in die Schweiz



Bequemer Zugang von der Tiefgarage zur Wohnung über einen Aufzug



Optimale Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Essbereich – perfekt für Singles oder Paare



Fester Tiefgaragenstellplatz sowie zusätzliche Besucherparkplätze direkt vor dem Gebäude



Sehr angenehme Hausgemeinschaft



Die Nähe zur Schweizer Grenze bietet ideale Voraussetzungen für Grenzgänger; der Flughafen Zürich ist in rund 45 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



3-Zimmer-Mietwohnung mit **ca. 78 m²**
Wohnfläche im Geschoss eines gepflegten
Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von
Waldshut



Die Wohnung bietet eine
Raumaufteilung mit **großzügigem
Wohnbereich**, zwei weiteren Zimmern,
Einbauküche, Bad und separatem
Gäste-WC



Gute Parkplatzsituation durch **ein
zugeordneten PKW-Tiefgaragenplatz** und
Außenstellplätzen direkt vor dem Objekt



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



Die Wohnung verfügt über eine einladende **Terrasse** mit Blick
ins Grüne. Zudem ist die Wohnung mit **Echtholzparkettböden**
ausgestattet, die in den Wohnräumen für eine angenehme und
hochwertige Atmosphäre schaffen



Mietpreis:

- Kaltmiete **860 €**
- Nebenkosten **100 €**
- PKW Garagenstellplatz **50 €**

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schöne 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse in ruhiger Lage von Waldshut zu vermieten

Diese gepflegte Mietwohnung liegt im Erdgeschoss eines zentral gelegenen Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Waldshut. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine klare Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen sowie ein ansprechendes und funktionales Wohnambiente.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Atmosphäre: Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse bildet das Herzstück des Objekts. Von hier aus genießt man einen beeindruckenden Panoramablick über die Dächer von Waldshut bis hin zum Rhein – ein echtes Highlight für Liebhaber sonniger Rückzugsorte.

Die Einbauküche ist funktional geschnitten und zeitlos gestaltet. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer zur Verfügung und lassen sich individuell nach Lebenssituation einrichten.

Ein Badezimmer mit Duschbadewanne, Waschtisch und Fenster sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme und gleichmäßige Wärme.

Dank des vorhandenen Personenaufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar. Zur Wohnung gehört ein fester Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, zusätzlich stehen vor dem Gebäude Besucherparkplätze zur Verfügung.

UNSER FAZIT:

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit hohem Komfort und einer der schönsten Aussichten der Region. Der gepflegte, hochwertige Zustand, die praktische Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung sowie die ruhige Lage machen sie zum idealen Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität legen. Ein Aufzug bis zur Wohnung, eine moderne Fußbodenheizung und eine großzügige Terrasse runden dieses ansprechende Angebot ab.



LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – Stadt mit historischem Flair und bester Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Lage von Waldshut. Die Stadt am Hochrhein überzeugt durch ihre Kombination aus urbanem Leben, guter Anbindung und naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt von Waldshut lädt mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften zum Verweilen ein. Der nahegelegene Rhein bietet zudem ein hohes Maß an Lebensqualität – Spaziergänge, Radwege und Naherholung inklusive. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal. Der Bahnhof sowie die Bundesstraße B34 bieten kurze Wege in Richtung Zürich, Basel oder Freiburg – ideal für Pendler und Grenzgänger.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS











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.



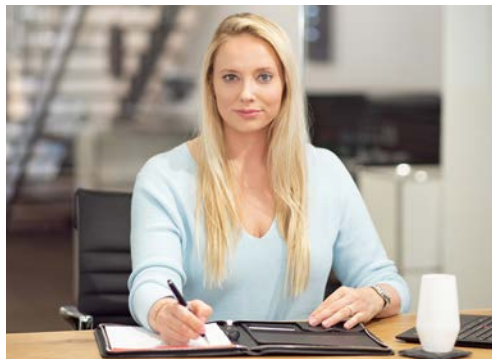
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



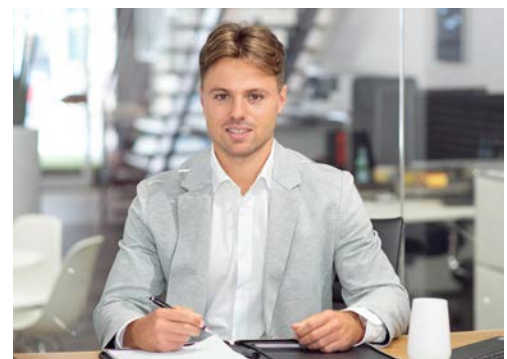
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



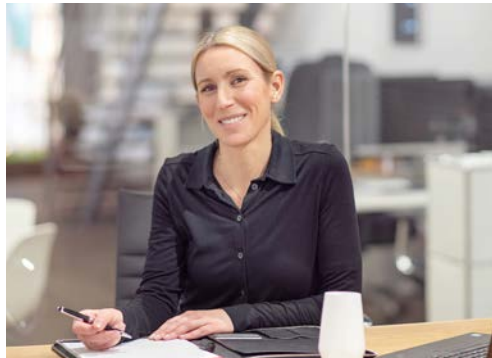
LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



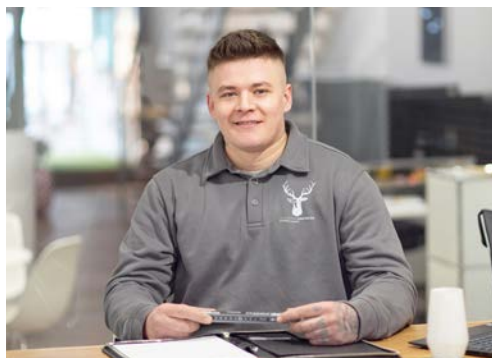
NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



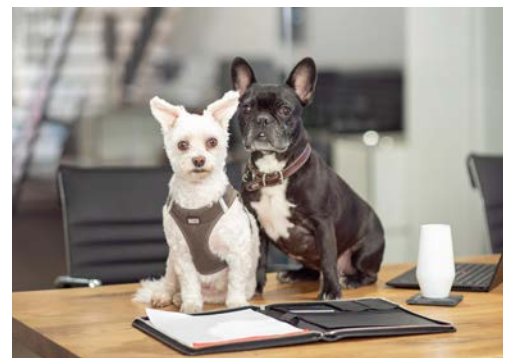
WOJCIECH KACZMARCZYK

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 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

