

Eigentumswohnung zu verkaufen



Schöne 3-Zimmer
Eigentumswohnung in
attraktiver Lage von
Waldshut zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8
Bilder	9 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGBs	14 – 15



HIGHLIGHTS



Ideal dimensionierte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit schönem Balkon im 5. Obergeschoss



Ansprechende Grundrissgestaltung mit langem Flur und schöner Raumanordnung



Heizkonzept basierend auf einer Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Räumen



Sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant
Einheit aktuell leerstehend



Ausreichend Stauraum dank eigenem Kellerabteil und PKW-Garage



Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage von Waldshut mit guter Anbindung und Infrastruktureller Lage



Die unmittelbare Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich und Basel sind in ca. 45 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Moderne und renovierte **3 Zimmer Eigentumswohnung mit modernisierter Liftanlage** im 5. Stock aus dem **Baujahr 1972** mit einer schönen **Balkonfläche**



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 94 m²** verteilt auf 2 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohn- und Esszimmer, 1 Küche, WC sowie ein Badezimmer



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet; **Wohnung** aktuell nicht bewohnt; bei nachhaltiger Vermietung ist eine Soll-Miete inkl. Garage von ca. **11.880 €** p.a. erzielbar



Objekt in **gepflegtem Zustand**, **Wohnung** wurde durch Eigentümer **hochwertig** modernisiert, 2-fach verglaste PVC Kunststofffenster aus dem Jahr 2005



Sehr **gepflegte Hausgemeinschaft** in ruhiger Lage von Waldshut; eine **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



Kaufpreis: 249.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in zentraler und schöner Wohnlage von Waldshut und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 94 m² Wohnfläche.

Das Gesamtobjekt besticht durch eine sehr gute Bausubstanz. Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet ein komfortables, gepflegtes Zuhause.

Bereits beim Betreten fällt der lange Flur und die gelungene Raumaufteilung in Verbindung mit einer gepflegten und modernen Ausstattung auf. Das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon und Blick auf den Rhein, schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche, welche ebenfalls über einen separaten Zugang zum Balkon verfügt bietet ausreichend Platz und Stauraum.

Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten. Das moderne Bad ist mit einer Badewanne wie auch Dusche ausgestattet und verfügt zudem über einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist in einem separaten Raum.

Technisch befindet sich die Wohnung in einem modernen Zustand. Beheizt wird sie über eine Gaszentralheizung; die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Moderne, zweifach verglaste Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz der Immobilie bei und sorgen für einen guten Dämmwert.

Die Liftanlage, welche neu modernisiert wurde, ermöglicht trotz 5. Stock einen barrierefreien Zugang.

Eine eigene Garage vor dem Gebäude ist im Kaufpreis enthalten. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum mit reichlich Abstellfläche.

Das Wohnhaus wurde 1972 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage. Durch die Nähe zum Zentrum von Waldshut sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Unser Fazit: Diese Wohnung passt ideal in die aktuelle Marktlage kompakter Wohnraum für zwei bis vier Personen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietung: Hier ist vieles möglich. Ein tolles Angebot in gefragter Wohnlage!



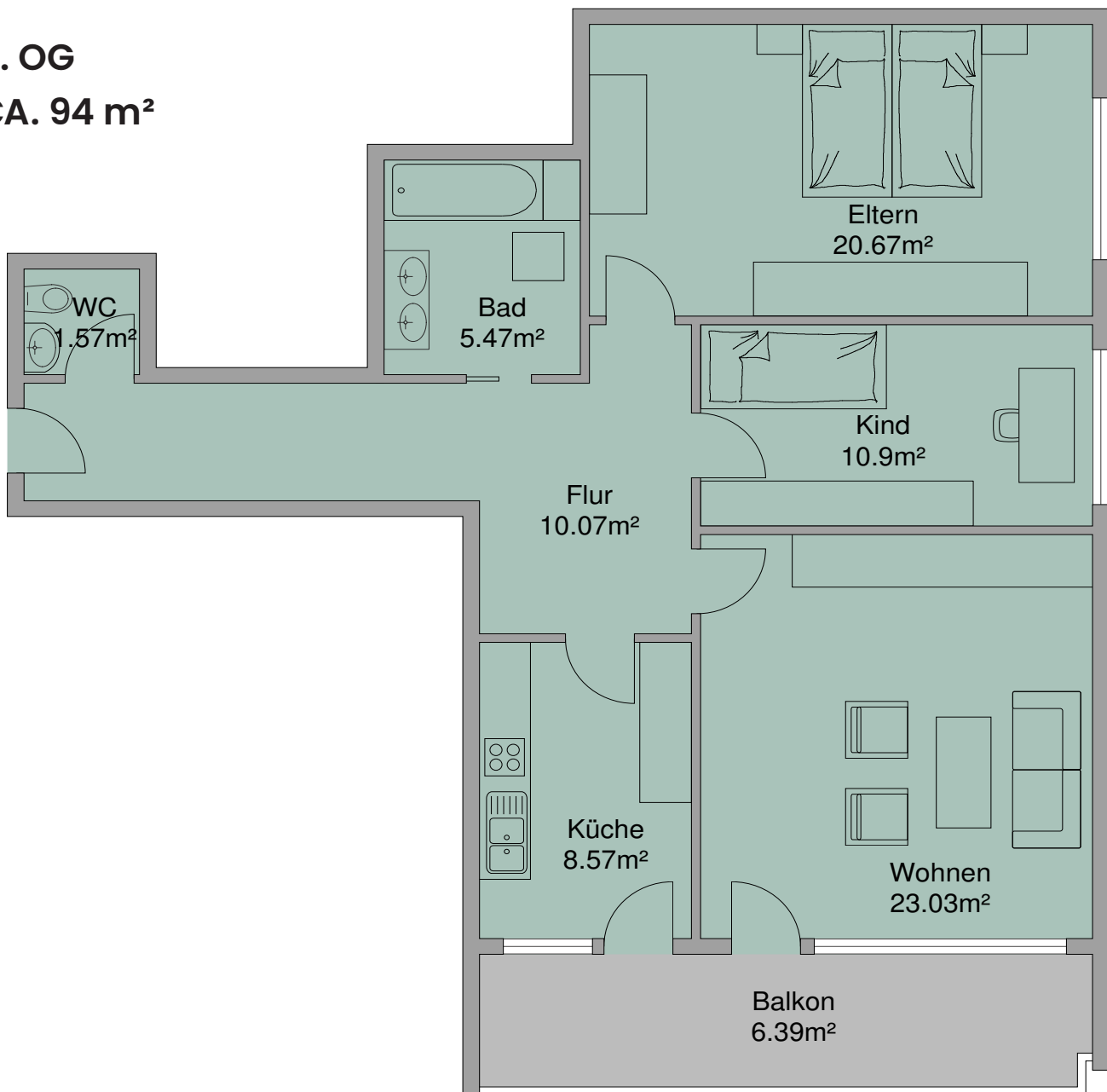
Waldshut – Stadt mit historischem Flair und bester Infrastruktur

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.



5. OG

CA. 94 m²



* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



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.



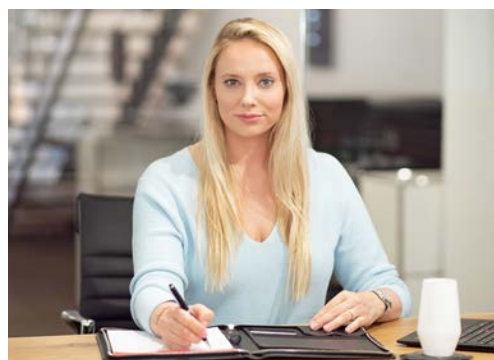
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



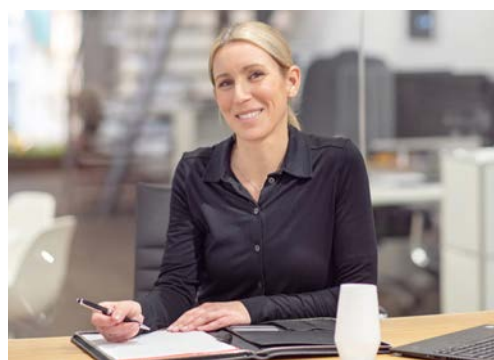
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



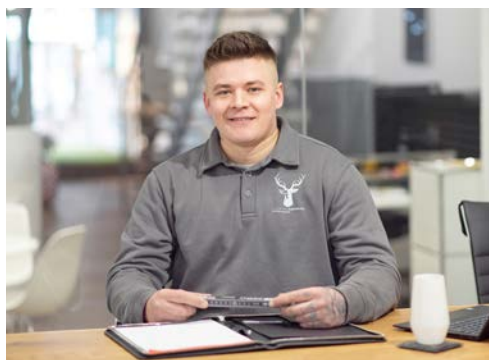
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



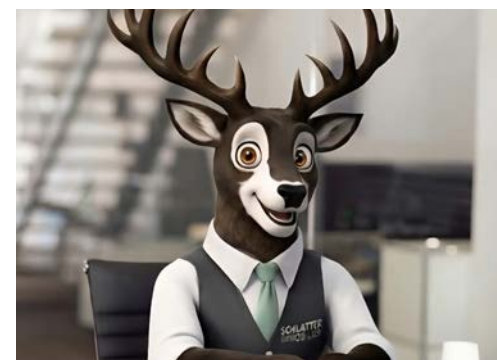
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT

“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

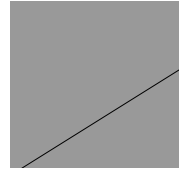
Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht 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

