

Einfamilienhaus zu vermieten



Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Waldshut zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#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

Immobilienblattdatenblatt

---

7

Bilder

---

8 - 10

Grundriss und Lagebeschreibung

---

11

Was wir Ihnen bieten

---

12-13

Über uns / AGB's

---

14-15



## HIGHLIGHTS

---



Top modernes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Waldshut



Geschickter Grundriss und angenehme Raumaufteilung sorgen für großzügige Räumlichkeiten inkl. traumhafter Galerie



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



Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



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



Objekt in einem technisch einwandfreien Zustand mit Lüftungsanlage im gesamten Objekt



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.



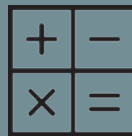
**Exklusives Einfamilienhaus** mit modernster Ausstattung aus 2023



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 140 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC, 3 Schlafzimmer



**Haustechnik** basierend auf einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe** ausgeführt mit einer Fußbodenheizung; Fenster sind **3-fach verglaste Kunststofffenster**



Strom- und Müllgebühren sowie Telekommunikationsgebühren sind vom Mieter zu tragen; Mietkaution in Höhe von **2 Monatsmieten** wird bei Anmietung fällig



Gute Parkplatzsituation dank **PKW-Einzelgarage** sowie PKW-Stellplatz in unmittelbarer Nähe



**Mietpreis: 2.200 €**  
zzgl. 200 € Nebenkosten

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Familienlage von Waldshut zu vermieten

Dieses wunderbare Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Familienlage in der Waldshuter Bergstadt am Rande des Neubaugebiets. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine einladende Terrasse sowie eine große Dachterrasse in südwestlicher Ausrichtung, bietet es ein durchdachtes Wohnkonzept für Familien oder Paare. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die exklusive Einrichtung, welche kaum Wünsche offenlässt.

Das Objekt wurde im Jahr 2023 in massiver Bauweise errichtet und in einem modernen und hochwertigen Standard materialisiert. Die Fenster bestehen aus 3-fach verglasten Kunststoffelementen und erfüllen modernste Ansprüche an Schall- und Wärmedämmung. Sämtliche Böden wurden hochwertig gefliest oder als Echtholzparkett ausgeführt. Die Badezimmer überzeugen durch modernes Design und erfüllen hohe Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden und lässt sich ideal mit dem Wohn- und Essbereich gemeinsam nutzen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die mit einer praktischen Fußbodenheizung in den einzelnen Räumen kombiniert ist.

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.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt: Eine großzügige PKW-Garage sowie ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Objekt stehen zur Verfügung.

Direkt an das Haus angrenzend ist ein weiterer Gebäudeteil errichtet worden, der aktuell als Einliegerwohnung genutzt wird. Dieser Teil verfügt über einen separaten Eingang und ist somit eigenständig und ohne Einfluss auf den Hauptteil des Hauses nutzbar.

Die Lage des Hauses ist auch für Grenzgänger attraktiv, da die Schweizer Grenze in unmittelbarer Nähe liegt.

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:** Ein durchdachtes und modernes Haus in idealer Lage. Mit exzellenter Anbindung und einer familienfreundlichen Umgebung bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit seiner Kombination aus Komfort und geschickter Gestaltung. Optimal geeignet für unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche.

## 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.









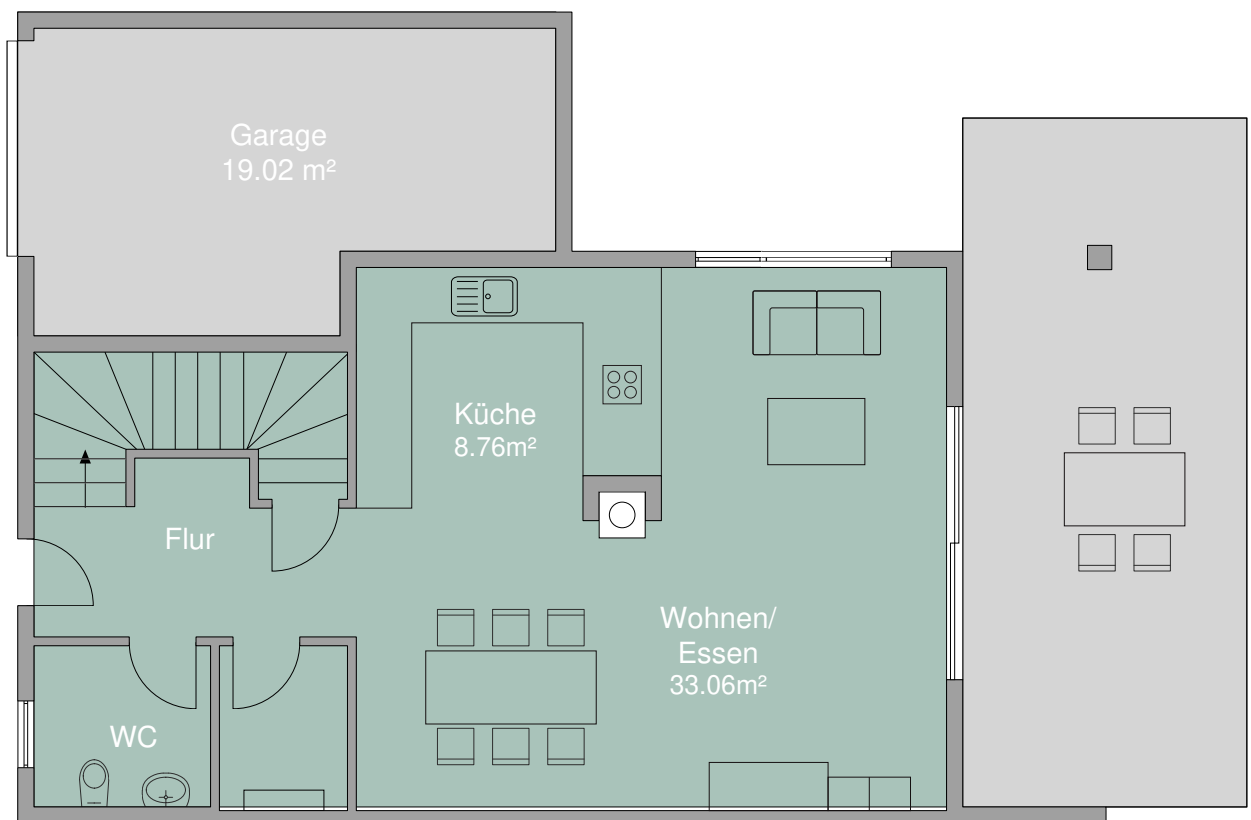




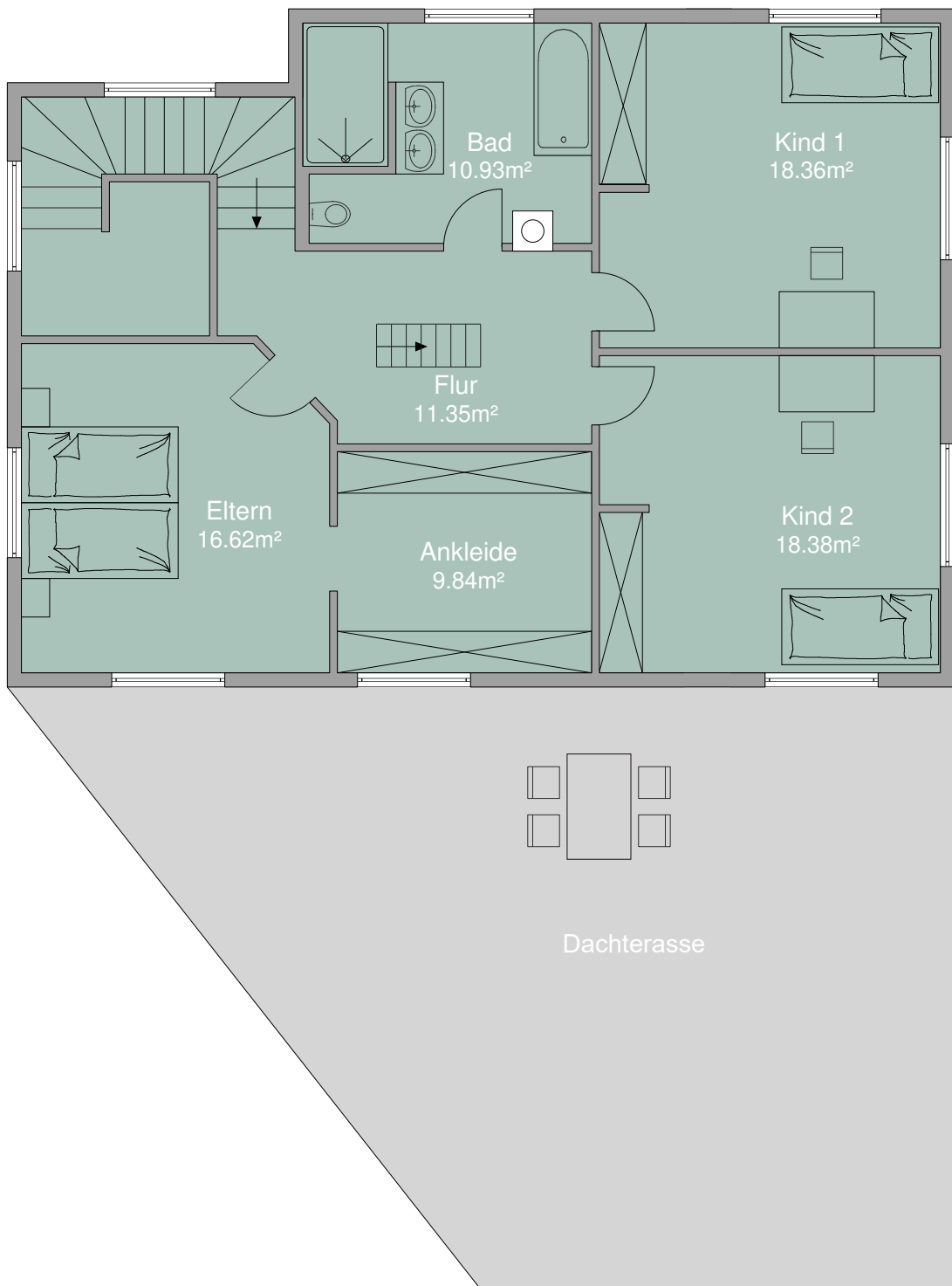




## GRUNDRISS



**Erdgeschoss**



## 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**



## 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.

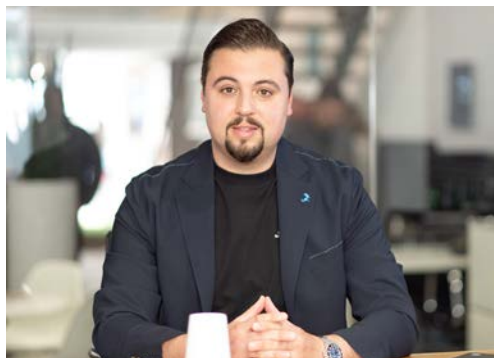


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



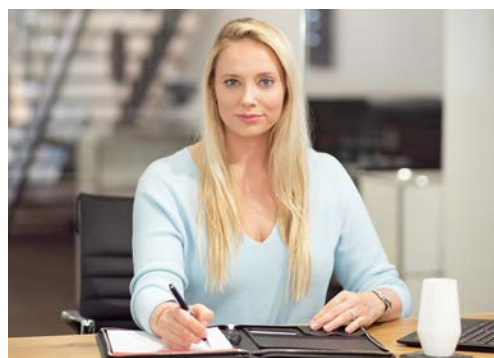
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



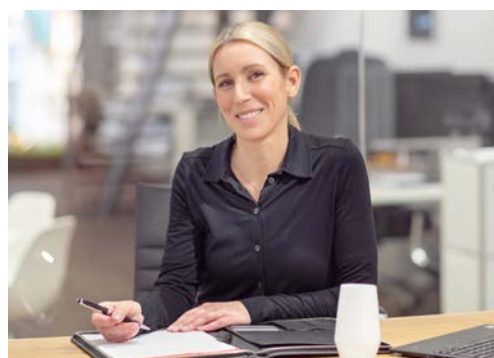
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



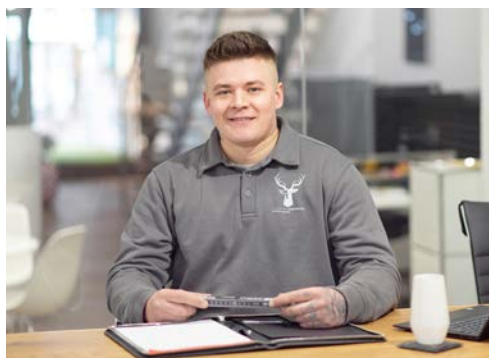
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



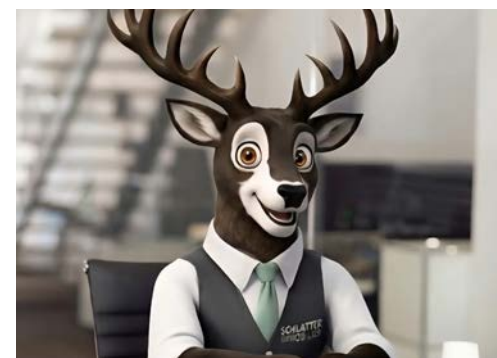
**JAROSLAW TUREK**

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](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)



NUR BEI UNS



KARL - der digitale  
Immobilien Assistent

