

Wohnung zu vermieten



Exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung  
mit Dachterrasse in 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundrisse	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS



Helle und offene Räumlichkeiten mit großzügiger Raumgestaltung sorgen für ein angenehmes und gemütliches Wohngefühl



Großzügige sonnigen Dachterrasse mit angenehmem Rückzugsort mitten in der Altstadt



Einbauküche bereits vorhanden und harmonisch in den offenen Wohnbereich integriert; funktionale Ausstattung mit ausreichend Arbeits- und Stauraum



Exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung mit besonderem Wohncharakter in zentraler Altstadtlage von Waldshut



Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare mit Wunsch nach zentralem Wohnen



Historisches Umfeld mit charmantem Altstadtflair und kurzen Wegen zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs



Attraktive Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze – ideal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Exklusive **2,5 Zimmer Wohnung** mit Galerie und ca. **91 m<sup>2</sup>** Wohnfläche in zentraler Lage von Waldshut



Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer, 1 Einbauküche, 2 Badezimmer mit WC, sowie 1 **großzügige Dachterrasse**



Großzügige und **offene Raumgestaltung** mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen und gemütlichem Wohnambiente



Anmietung kann zum **01. August 2026** erfolgen. Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt



Zur Wohnung gehört kein eigener PKW-Stellplatz; zwei **Parkhäuser** sowie zahlreiche **öffentliche Stellplätze** befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe



**Kaltmiete: 1.050 € p.M.**  
zzgl. **150 €** Nebenkosten

**Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in zentraler Lage von Waldshut-Tiengen zu vermieten

Die zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße in Waldshut und überzeugt durch ihren besonderen Wohncharakter sowie die attraktive Lage mitten in der historischen Innenstadt. Die Wohnung verbindet gemütliches Wohnen mit einer offenen Raumgestaltung und einem angenehmen Wohnambiente. Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel bequem fußläufig erreichbar.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes. Bereits beim Betreten entsteht durch die großzügigen Räumlichkeiten sowie die großen Fensterflächen ein helles und freundliches Wohngefühl. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und harmonisch in den offenen Wohnbereich integriert. Zusätzlich bietet die Küche ausreichend Arbeits- und Stauraum und fügt sich optimal in das Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Besonders hervorzuheben ist die offene und großzügige Raumgestaltung, welche der Wohnung einen individuellen Charakter verleiht. Die hellen Wohnräume schaffen gemeinsam mit den Dachschrägen eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre mit besonderem Flair. Durch die großzügigen Flächen bieten sich zudem vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder persönliche Rückzugsbereiche.

Die Wohnung verfügt zudem über zwei Badezimmer mit WC, wodurch zusätzlicher Komfort und eine hohe Alltagstauglichkeit gewährleistet werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Dachterrasse, die mitten in der Innenstadt einen angenehmen Außenbereich schafft und zum Entspannen und Verweilen einlädt. Durch die geschützte Lage bietet die Terrasse eine angenehme Atmosphäre mit besonderem Flair.

Die Wohnräume präsentieren sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und überzeugen durch ihre offene Gestaltung sowie das gemütliche Wohnambiente. Die Kombination aus großzügigen Räumlichkeiten und der schönen Dachterrasse schafft ein attraktives Wohnangebot mit besonderem Charakter.

Zur Wohnung gehört kein eigener PKW-Stellplatz. In unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch zwei Parkhäuser sowie zahlreiche öffentliche Stellplätze, wodurch eine gute Parksituation im direkten Umfeld gewährleistet wird.

**Unser Fazit:** Eine attraktive Wohnung mit besonderem Flair und schöner Dachterrasse in begehrter Innenstadtlage von Waldshut. Ideal für alle, die zentrales Wohnen mit historischem Charme und guter Anbindung zur Schweiz verbinden möchten.



## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Waldshut – Wohnen in attraktiver Altstadtlage nahe der Schweizer Grenze

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Waldshut und bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Wohnen, historischem Umfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel liegen nur wenige Minuten entfernt und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Durch die direkte Nähe zur Schweizer Grenze ist der Standort besonders attraktiv für Grenzgänger. Der Bahnhof Waldshut sowie die wichtigsten Verkehrsachsen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine sehr gute Anbindung in Richtung Zürich, Basel und Freiburg. Auch der Flughafen Zürich ist in angenehmer Fahrzeit erreichbar und bietet eine optimale internationale Verkehrsanbindung.

Die historische Altstadt von Waldshut überzeugt mit ihren charmanten Gassen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem abwechslungsreichen gastronomischen Angebot. Zusätzlich sorgen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten entlang des Hochrheins, Spazierwege sowie die naturnahe Umgebung für eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus zentraler Lage, historischem Flair und guter Erreichbarkeit macht diesen Wohnstandort besonders begehrt.



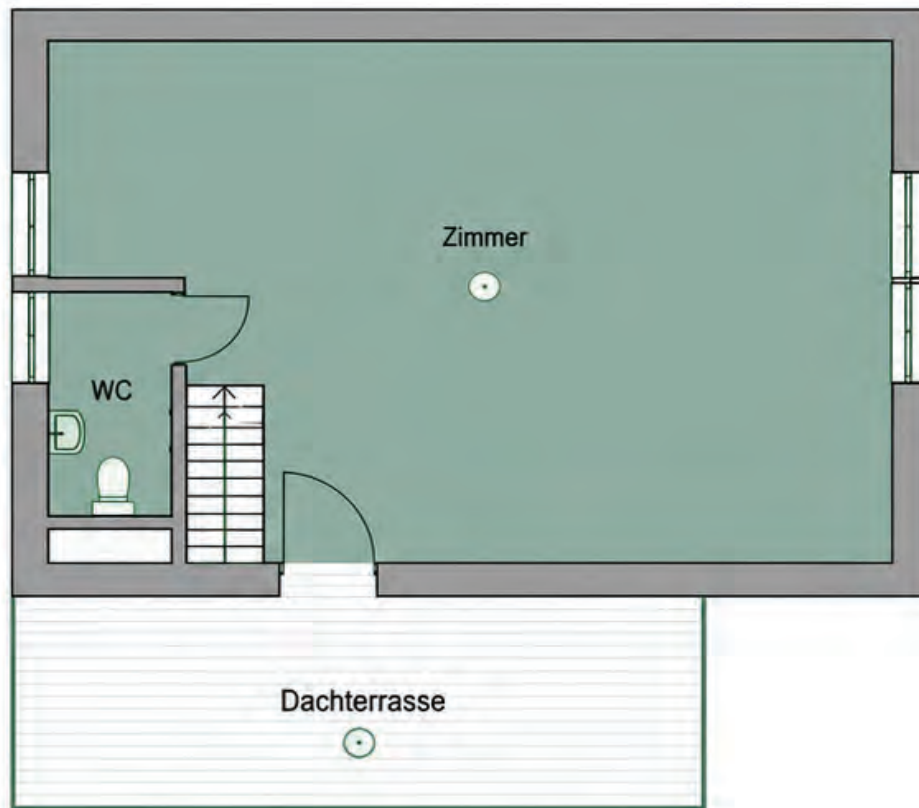






# GRUNDRISSE

ca. 91 M<sup>2</sup>



\* Grundrisse 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

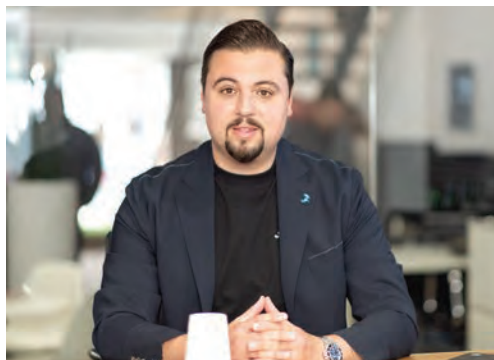
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## 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.



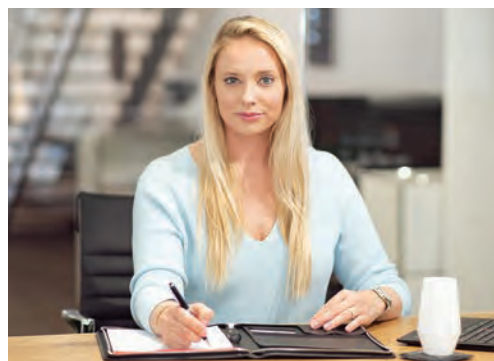
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



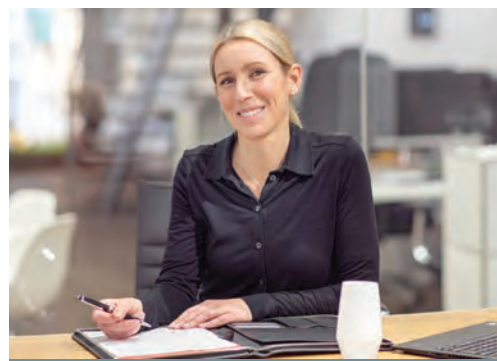
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**SARA WICZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



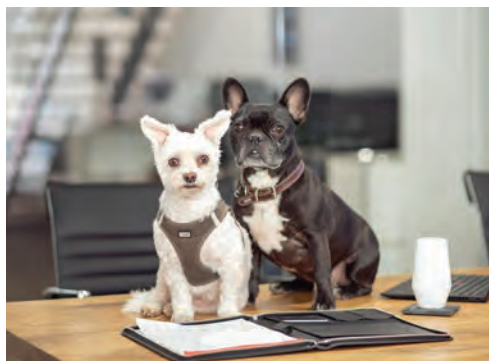
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



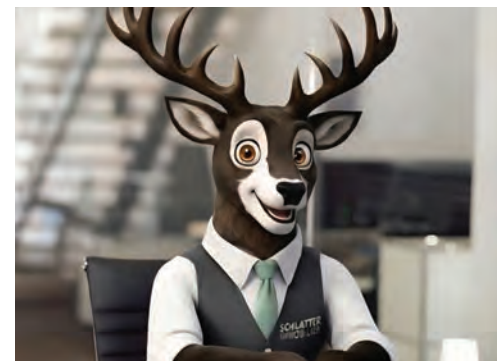
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

*“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

