

Wohnung zu vermieten



Charmante 3-Zimmer
Erdgeschosswohnung
in Rheinfelden-Karsau
zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6 – 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 10
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



HIGHLIGHTS



Erstbezug nach Modernisierung mit
Neuwertiger Küche und Top Badezimmer



Großzügiger Wohnbereich mit kleinem
Balkon



Geräumige Schlafzimmer welche sich
vollständig abdunkeln lassen



Sehr gepflegte Räumlichkeiten
mit Wärmeversorgung über eine
Ölzentralheizung



Ein zusätzliches großes Kellerabteil sorgt
für praktischen Stauraum



Die zentrale Lage gewährleistet kurze
Wege und höchsten Komfort im Alltag



Rheinfelden-Karsau überzeugt als
ruhiger, naturnaher Stadtteil mit guter
Infrastruktur, hoher Lebensqualität und
attraktiver Lage am Hochrhein



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Charmante **3-Zimmer Wohnung** in einem Mehrfamilienhaus



Wohnfläche ca. **81 m²** verteilt auf **3 Zimmer**, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Küche, 1 Wohnzimmer sowie 2 Schlafzimmer, 1 PKW Stellplatz



Vermietung:

Frei ab sofort
Mietkaution: 3 netto Kaltmieten,
Mietvertrag mind. 2 Jahre



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung**



Mietpreis **1.100 € Kaltmiete** inkl. PKW
Stellplatz zzgl. **200 € Nebenkosten**, Strom
wird direkt mit den Versorgern abgerechnet



Provisionsanspruch:
Provisionsfrei für den Mieter

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Rheinfelden-Karsau – grenznah, gepflegt und ideal für langfristige Mieter

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche befindet sich im Souterrain eines ordentlich geführten Mehrfamilienhauses in Rheinfelden-Karsau. Durch wenige Stufen ist die Wohnung bequem erreichbar und überzeugt mit einem praktischen Grundriss, gut nutzbaren Zimmern und einer modernisierten Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über drei separat nutzbare Zimmer, die sich flexibel als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer einrichten lassen. Teilweise wurde bereits ein neuer Vinylboden verlegt. Ebenso wurde die Elektrik auf den neusten Stand gebracht, wodurch die Wohnung einen modernen und gepflegten Eindruck vermittelt.

Ein besonderes Highlight ist die komplett neue und bislang unbenutzte Küche. Auch das Badezimmer wurde vollständig erneuert und ist ebenfalls unbenutzt und hoch modern. Ein eigener Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Badezimmer. Ein weiteres kleines Highlight ist das Gäste WC. Die gut umgesetzten Arbeiten verleihen nahezu das Gefühl eines Erstbezugs nach Modernisierung – ideal für Mieter, die Wert auf Sauberkeit, Komfort und einen frischen Wohnstandard legen.

Die Schlafzimmer bieten eine angenehme Größe und lassen sich durch Rollläden komplett verdunkeln. Das Herzstück der Wohnung ist sicherlich das sehr großzügig geschnittene Wohnzimmer mit direktem Bezug nach Draußen auf einen kleinen Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Flurbereich sowie ein separates Kellerabteil, welches sehr viel Platz für Stauraum bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein PKW-Stellplatz, welcher bereits in der Kaltmiete enthalten ist. Es wird ein langfristiger Mietvertrag mit einem seriösen Mieter angestrebt.

Unser Fazit: Diese charmante Wohnung in Rheinfelden bietet ein attraktives Gesamtpaket aus modernisierter Ausstattung, neuer Küche, neuem Badezimmer, praktischer Raumaufteilung und grenznaher Lage.

Ein schönes Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine gepflegte Wohnung mit frischem Wohngefühl und langfristiger Perspektive suchen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Rheinfelden-Karsau verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten regionalen Anbindung. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Schweizer Grenze, wodurch die Wohnung ideal für Grenzgänger geeignet ist. Rheinfelden, Lörrach, Basel sowie die umliegenden Gemeinden sind gut erreichbar.

Karsau selbst überzeugt durch eine ruhige Wohnlage, kurze Wege und die Nähe zur Natur – ideal für Mieter, die entspannt wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.





Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöbliering: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Bauart und Baustoffe	
Fenster und Türen	2-fache Isolierverglasung aus Kunststoff
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Wohnfläche	Ca. 81 m²
Kaltmiete	1.100 € pro Monat
Nebenkosten	200 € pro Monat
Verbrauchskosten	Strom und Wasser wird direkt mit den Versorgern abgerechnet



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.

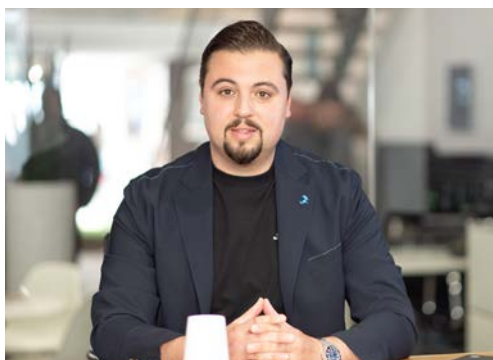


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



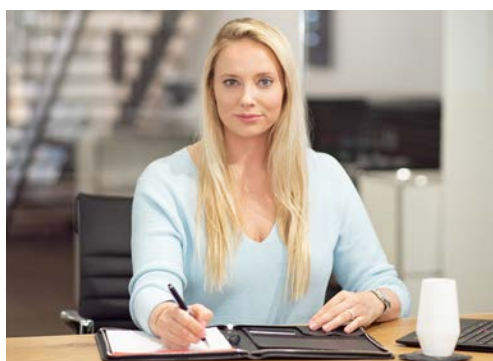
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



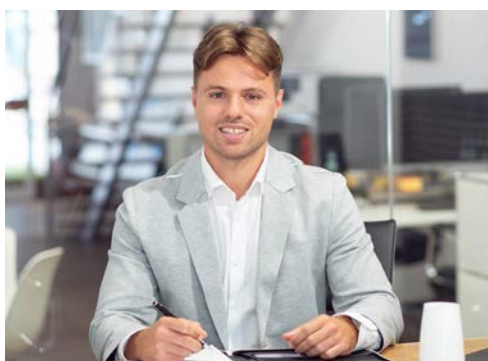
DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER



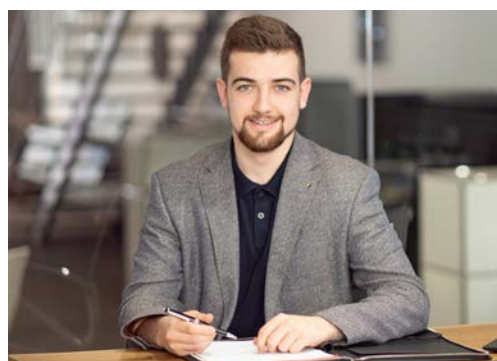
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



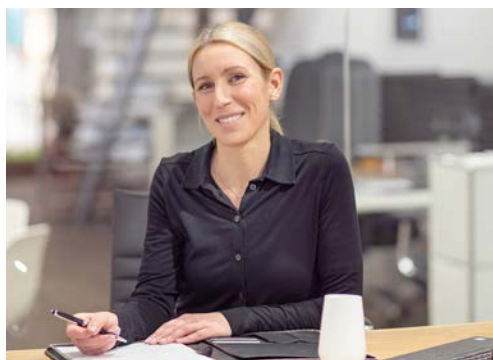
SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



DOMINIK KÖNIG
VERKAUF & VERMIETUNG



LEON KESSLER
VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER
VERKAUF & VERMIETUNG



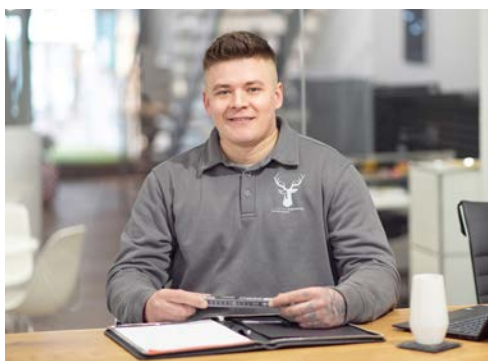
NICLAS FURGER
DUALER STUDENT CRES



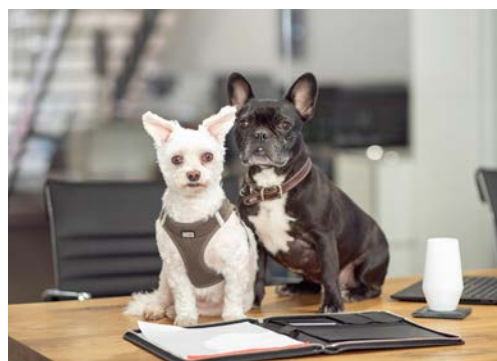
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



RUBI & BELLA
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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

