

Eigentumswohnung zu verkaufen



Moderne 2 Zimmer Wohnung mit  
praktischer Terrasse in zentraler  
Lage von Waldshut zu verkaufen



**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 – 11  |
| Was wir Ihnen bieten   | 12 – 13 |
| Über uns / AGB's       | 14 – 15 |





**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS



2 Zimmer Eigentumswohnung im Obergeschoss eines gepflegten Terrassenhauses in bester Lage von Waldshut



Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon und schönem Blick über die begrünten Anlagen in Richtung Innenstadt



Wohnung ist aktuell leerstehend, ideal als attraktive Kapitalanlage sowie eigengenutzer Wohnraum



Gepflegte Wohnanlage mitten in Waldshut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind Fußläufig erreichbar



Kellerraum steht zusätzlich zum Abstellraum in der Wohnung zur Verfügung und sorgt für komfortable Nutzflächen



Helle Räumlichkeiten mit großzügigen Fensterflächen schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre



Waldshut als Kreisstadt mit hervorragender Infrastruktur sowie idealen Anschluss in die Schweiz; optimal für Grenzgänger

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **2 Zimmer Terrassenwohnung** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1980**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 53 m²** verteilt auf 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer sowie einen Abstellraum und eine schöne Terrasse



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit **Radiatoren** in den Räumen



Wohnung in einem **modernen Zustand**, Badezimmer **hochwertig saniert**



**Optional** kann ein Stellplatz in der **Tiefgarage erworben werden**, ansonsten stehen in unmittelbarer Nähe **Parkplätze für Anwohner zur Verfügung**



**Kaufpreis: 179.000 Euro**

**Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügiger Terrasse in zentraler Wohnlage von Waldshut zu verkaufen

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Waldshut, und überzeugt durch ihre zentrale, gleichzeitig jedoch angenehm ruhige Wohnlage. Die gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln macht diesen Standort besonders attraktiv und bietet eine hohe Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1980 errichteten Terrassenhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53 m², verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer. Die praktische Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler und bietet gleichzeitig hervorragende Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung durch ihre großen Fensterflächen ein helles und freundliches Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur schönen Terrasse. Diese erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Platz zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien. Auch das Schlafzimmer profitiert von der freundlichen Belichtung und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als solide Grundlage für Eigennutzer oder Kapitalanleger und kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden.

Die Wohnung steht derzeit leer und bietet dadurch maximale Flexibilität. Ob als sofort bezugsfertiges Eigenheim oder als attraktive Kapitalanlage – einer kurzfristigen Nutzung steht nichts im Wege. Optional kann ein Stellplatz in der Tiefgarage erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort. Alternativ stehen in unmittelbarer Umgebung ausreichend Anwohnerparkplätze zur Verfügung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Immobilie besonders interessant. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze stellt für Berufspendler einen zusätzlichen Standortvorteil dar.

#### Unser Fazit:

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage, die großzügige Terrasse sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Dank des Leerstands eignet sich die Immobilie sowohl als komfortables Zuhause für Singles oder Paare als auch als interessante Kapitalanlage mit guten Vermietungsperspektiven. Ein stimmiges Angebot in gefragter Wohnlage von Waldshut.





# LAGE

## BESCHREIBUNG

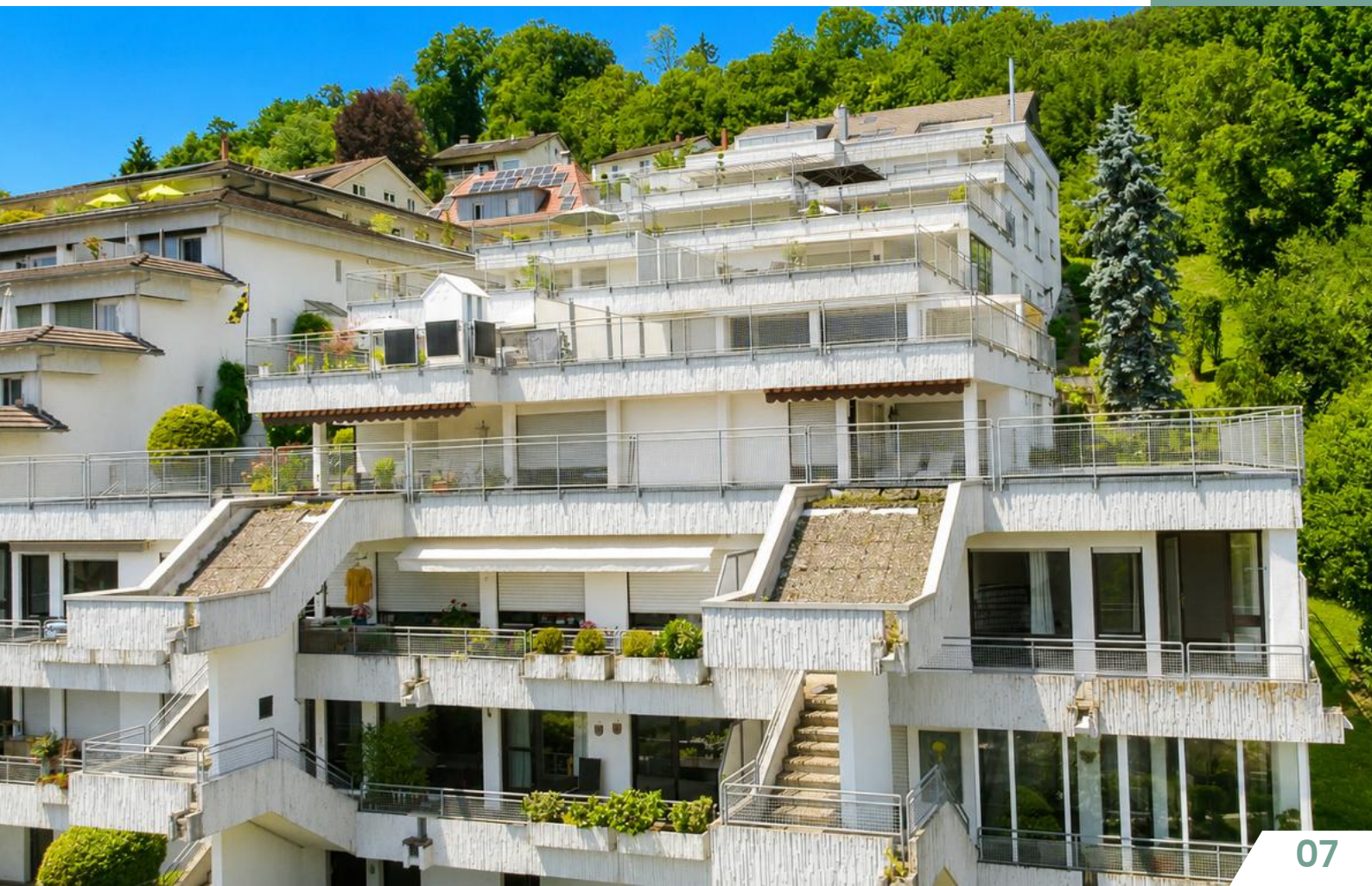
### Waldshut – pulsierendes Zentrum am Hochrhein

Waldshut ist der größte Stadtteil der Kreisstadt Waldshut-Tiengen und bildet das wirtschaftliche sowie kulturelle Zentrum des Landkreises Waldshut. Die direkte Lage am Hochrhein und an der Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv und verleiht ihm eine hohe Lebens- und Standortqualität.

Die historische Innenstadt mit ihrer beliebten Kaiserstraße bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetrieben. Darüber hinaus verfügt Waldshut über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Kindergärten, sämtlichen Schulformen sowie einem modernen Krankenhaus. Die Nähe zur Schweiz macht den Standort insbesondere für Grenzgänger und international tätige Unternehmen besonders interessant.

Verkehrstechnisch ist Waldshut hervorragend angebunden. Über die B34 sowie den Bahnhof bestehen gute Verbindungen in Richtung Basel, Freiburg und in die gesamte Hochrheinregion. Auch die Grenzbrücke nach Koblenz (CH) ist in wenigen Minuten erreichbar. Der hohe Freizeit- und Erholungswert wird durch die direkte Lage am Hochrhein, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Südschwarzwald geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Kultur- und Vereinsleben sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Waldshut verbindet urbanes Leben, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Natur auf ideale Weise und zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im südlichen Baden-Württemberg.













## GRUNDRISS

**2. OG**  
**ca.53 m<sup>2</sup>**



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



# IMMOBILIEN DATENBLATT

## Das Wichtigste auf einen Blick



### Allgemeine Angaben

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Objektart         | Eigentumswohnung |
| Baujahre          | 1980             |
| Wohnfläche        | 53 m²            |
| Anzahl Einheiten  | 13               |
| Geschosse / Etage | 2. OG            |
| Grundstücksfläche | 2.040 m²         |



### Bauart und Bauweise

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Dachform / Eindeckung | Flachdach  |
| Bauart                | Massiv     |
| Dämmung               | -          |
| Keller                | Kellerraum |
| Barrierefreiheit      | Nein       |
| Aufzug                | Nein       |



### Haustechnik

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Heizung                  | Gaszentralheizung |
| Lüftung / Klimatisierung | -                 |
| Warmwasser               | zentral           |
| Strom- / Wasserleitungen | -                 |
| PV - Anlage              | -                 |
| Thermische Solaranlage   | -                 |



### Energie und Internet

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Energieeffizienzklasse | D              |
| Endenergiebedarf       | -              |
| Endenergieverbrauch    | 118,3 kWh/m²*a |
| Baujahr Elektro        | -              |
| Internet               | Breitband      |
| -                      | -              |



### Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Miteigentumsanteile    | 40,17/1.000 |
| Hausgeld mntl.         | 265 €       |
| Rücklagenstand aktuell | 66.583,18 € |
| IST - Mieteinnahmen    | n. R.       |
| SOLL - Mieteinnahmen   | 650 € p. M. |
| Leerstand              | ja          |



### Sanierungszustand

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Letzte Sanierung | -              |
| Dach             | analog Baujahr |
| Fenster          | Holzfenster    |
| Heizung          | 1995           |
| Sanitär          | saniert        |
| Fassade          | -              |



### Baurechtliches

|               |            |
|---------------|------------|
| Bebauungsplan | n. R.      |
| GRZ           | n. R.      |
| GFZ           | n. R.      |
| Denkmalschutz | keiner     |
| Gebietsart    | Wohngebiet |
| -             | -          |



### Sonstiges

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Wege- / Überfahrtsrechte | -      |
| Alt- / Baulasten         | -      |
| Frei ab                  | sofort |
| Dienstbarkeiten          | -      |
| -                        | -      |
| -                        | -      |

- : Keine Information      n. r. : nicht relevant

# 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.

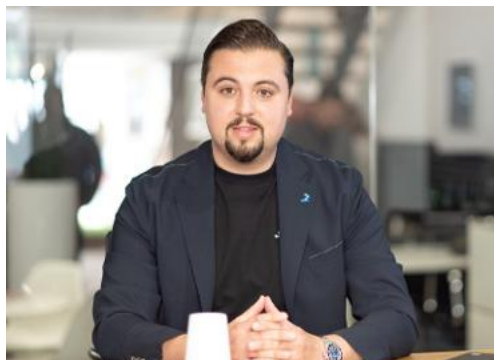


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



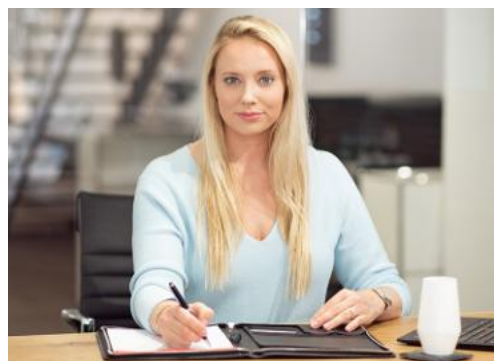
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



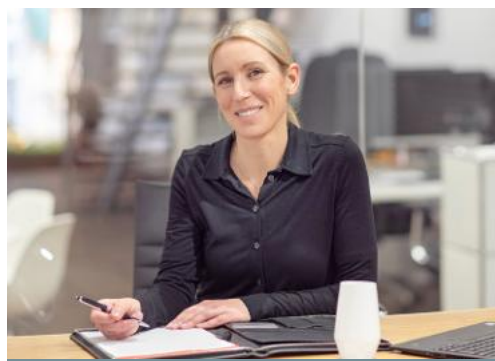
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



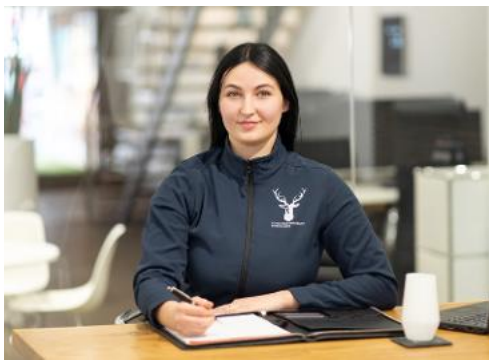
**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



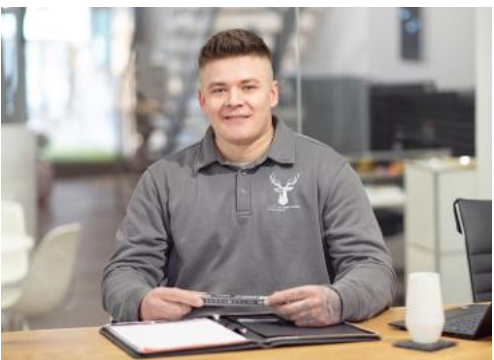
**SARA WICZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



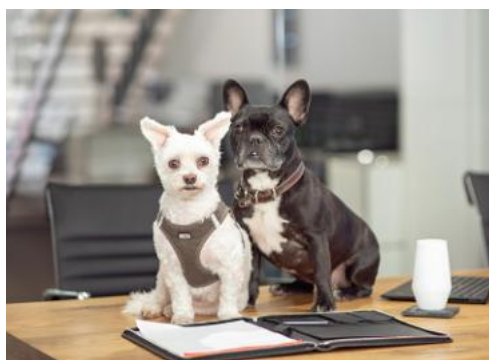
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



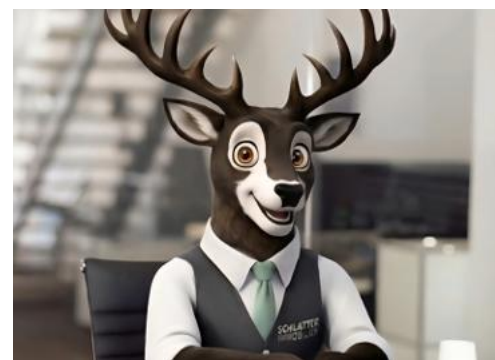
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

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 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



NUR BEI UNS



KARL – der digitale  
Immobilien Assistent

