

Eigentumswohnung zu verkaufen



Kernsanierte 4-Zimmer Wohnung
in gefragter Lage von Waldshut
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 9
Grundriss & Datenblatt	10 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



HIGHLIGHTS



4-Zimmer Eigentumswohnung
in zentraler und gefragter Lage
von Waldshut



Großzügige Wohnfläche von ca. 95 m²
mit durchdachtem Grundriss und hellen
Räumlichkeiten



Umfassende Kernsanierung im Jahr 2017;
Wohnflächen präsentieren sich in einem
modernen und gepflegtem Zustand



Hochwertige Ausstattung mit Eiche-
Parkett, moderner Einbauküche sowie
erneuertem Bad und Gäste-WC



Attraktiver Balkon mit schönem Blick
auf den Rhein und die umliegende
Landschaft



Zugeordnetes Kellerabteil mit eigenem
Stromanschluss bietet zusätzlichen
Stauraum



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale
Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen
Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **ca. 1995**; die **4-Zimmer Eigentumswohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** und wurde im Jahr **2017** aufwendig und **hochwertig kernsaniert**



Gesamtwohnfläche von **ca. 95 m²** verteilt auf **4 Zimmer** mit Einbauküche, Badezimmer sowie separatem Gäste-WC



Kernsanierung 2017; Elektrounter- und Hauptverteilung inkl. FI-Schaltern, Zu- und Abwasserleitungen, Bodenbeläge, Wandoberflächen, Bad und Gäste-WC erneuert sowie neue **Einbauküche** eingebaut



Haustechnik mit **dezentraler Gastherme aus 2017**; 2-fach verglaste **Kunststofffenster** aus 1995 mit elektrischen Rollläden



Sehr gute Parkplatzsituation durch einen **Tiefgaragenstellplatz** sowie einen zusätzlichen **Carportstellplatz**



Kaufpreis: 369.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Kernsanierte 4-Zimmer Wohnung in gefragter Lage von Waldshut zu verkaufen

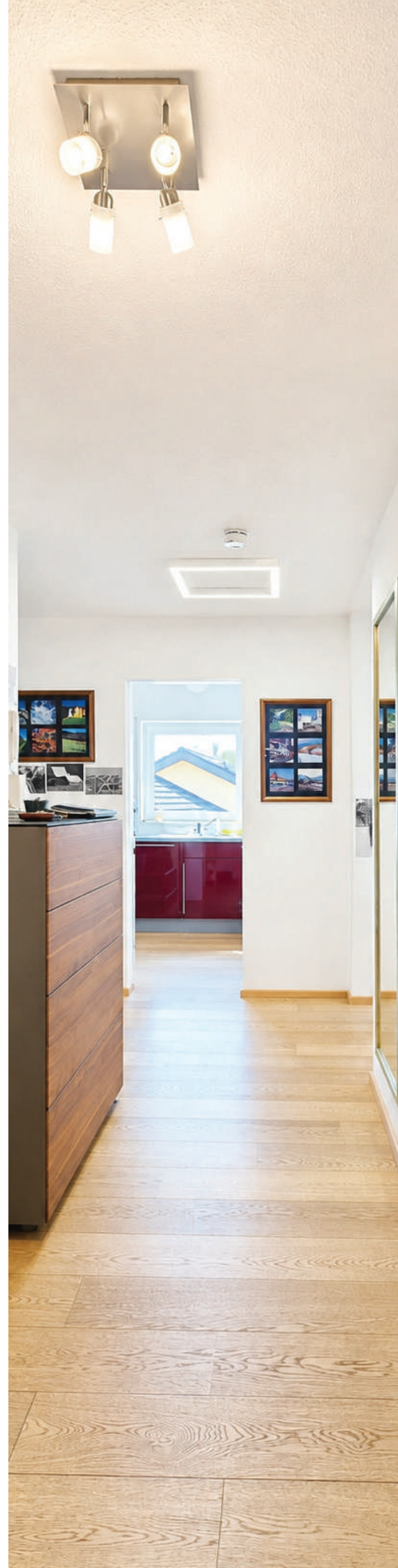
Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1995 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses in gefragter Lage von Waldshut. Auf ca. 95 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch großzügige und helle Räumlichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen hochwertigen und modernen Gesamtzustand. Die angenehmen Raumgrößen und der gepflegte Charakter der Wohnung schaffen ein attraktives Wohnambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 2017 wurde die Wohnung durch den Eigentümer umfassend und hochwertig kernsaniert. Hierbei wurden unter anderem die Elektrounter- und Hauptverteilung inkl. FI-Schaltern, die Zu- und Abwasserleitungen, Bodenbeläge sowie sämtliche Wandoberflächen erneuert. Das überwiegend verlegte Eiche-Parkett schafft in Kombination mit den hellen Räumlichkeiten ein angenehmes und modernes Wohngefühl und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung. Die ebenfalls im Jahr 2017 eingebaute Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet eine zeitgemäße Ausstattung für den täglichen Gebrauch.

Auch die Sanitärbereiche wurden im Zuge der Kernsanierung vollständig erneuert und modern gestaltet. Das Badezimmer verfügt über WC und Dusche sowie einen praktischen Handtuchheizkörper. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das insbesondere im Alltag zusätzlichen Komfort bietet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine dezentrale Gastherme aus dem Jahr 2017. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 1995 sind zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet und runden die technische Ausstattung der Wohnung ab.

Besonders komfortabel ist die Parkplatzsituation: Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Carportstellplatz und damit zwei geschützte Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss bietet darüber hinaus zusätzlichen und praktischen Stauraum. Das Mehrfamilienhaus wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und ordentlichen Zustand.

Unser Fazit: Eine hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche, großzügiger Raumaufteilung, moderner Ausstattung, schönem Rheinblick und einer besonders komfortablen Parkplatzsituation in gefragter Lage von Waldshut. Die Kombination aus dem sehr gepflegten Gesamtzustand, der umfangreichen Kernsanierung im Jahr 2017, dem durchdachten Grundriss sowie der unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze macht diese Immobilie zu einem attraktiven Gesamtpaket.



LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Waldshut liegt im Süden Baden-Württembergs unmittelbar an der Schweizer Grenze und zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Waldshut verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und gut angebundenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die historische Innenstadt mit der beliebten Kaiserstraße bietet zudem zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Gemeinden als auch die Schweizer Grenzregion schnell erreichbar. Der nahegelegene Grenzübergang sowie der Bahnhof Waldshut machen den Standort insbesondere für Berufstätige und Grenzgänger attraktiv.

Der Rhein und die Nähe zum Südschwarzwald bieten zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Wohnqualität und unmittelbarer Nähe zur Schweiz macht Waldshut zu einem attraktiven und nachhaltig gefragten Wohnstandort.







1. OG

ca. 95 m²



* 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
Baujahr	ca. 1995
Wohnfläche	ca. 95 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	11 / 4 Zimmer
Geschosse / Etage	1. OG
Grundstücksfläche	ca. 900 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	Ja
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Dezentrale Gas-therme
Lüftung / Klimatisierung	Nein
Warmwasser	Gastherme
Strom- / Wasserleitungen	2017
PV - Anlage	Nein



Kommunikation

Energieeffizienzklasse	C
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	100 kWh/(m²·a)
Baujahr Elektro	2017
Internet / Glasfaser	Glasfaser
	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	118 / 1.000
Hausgeld mntl.	ca. 203 €
Rücklagenstand aktuell	ca. 38.000 €
IST - Mieteinnahmen	n.r.
SOLL - Mieteinnahmen	ca. 1.200 € p. m.
Leerstand	Eigennutzung



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2017
Dach	-
Fenster	1995
Heizung	2017
Sanitär	2017
Fassade	-



Baurechtliches

Bebauungsplan	n.r.
GRZ	n.r.
GFZ	n.r.
Denkmalschutz	n.r.
Gebietsart	n.r.
Dienstbarkeiten	n.r.
Baulasten	-
Flurstück(e)	989/1



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Frei ab	nach Absprache
	-
	-
	-

- : 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.



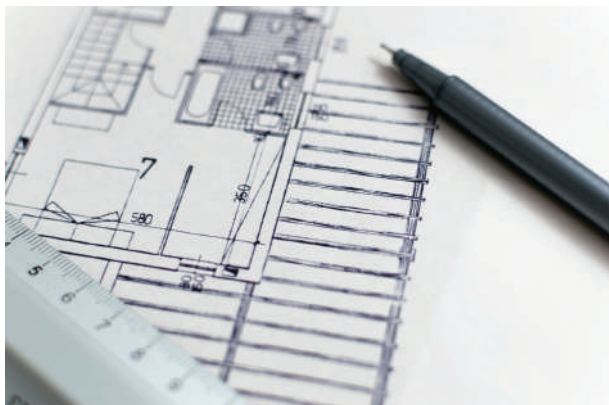
Facility Management Beratung

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.



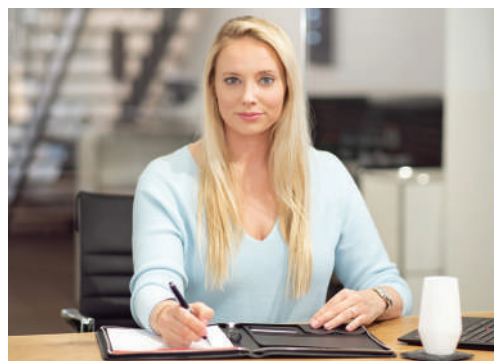
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



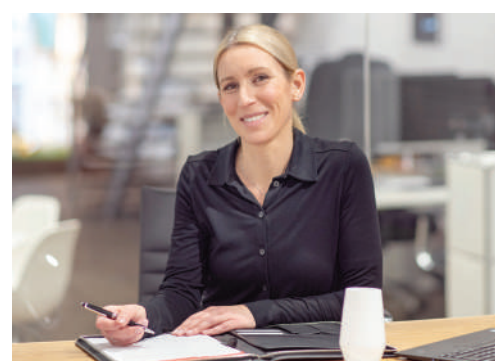
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



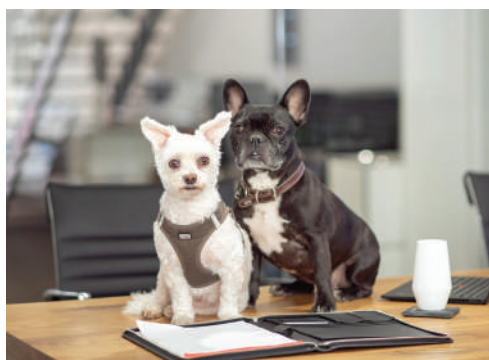
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



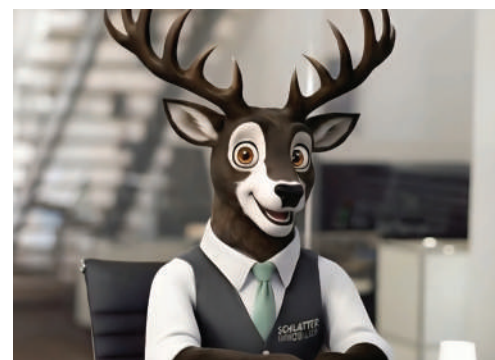
WOLCIECH KACZMARCZYK

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 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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

