

Eigentumswohnung zu verkaufen



Gepflegte 3,5 Zimmer Wohnung
mit atemberaubenden Rheinblick
in der Waldshuter Innenstadt
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 – 13
Grundriss & Immobiliendatenblatt	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



3,5-Zimmer-Eigentumswohnung
im 1.OG eines Mehrfamilienhauses in
einer WEG über 40 Einheiten



Wohnbereich mit direktem Zugang
zum Balkon mit großer vorgelagerter
Dachterrasse und einzigartigem
Rheinblick



Wohnung aktuell frei werdend, Mieter
plant Auszug zum Jahreswechsel; ideal
als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung



Einzigartige Lage in der Innenstadt
von Waldshut mit ausgezeichneten
Infrastruktur



Eine separate PKW-Garage gehört zu der
Wohnung und bietet eine komfortable
Parksituation



Helle Räumlichkeiten mit großzügigen
Fensterflächen schaffen eine freundliche
und einladende Wohnatmosphäre



Waldshut als Kreistadt in unmittelbarer
Grenznähe bietet ideale Möglichkeiten für
Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Barrierefreie **3,5-Zimmer Wohnung** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1975**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 116 m²** verteilt auf 3,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer 1 WC sowie eine großzügige Terrasse mit Rheinblick



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Radiatoren** in den Räumen aus **2004**; moderneres Heizkonzept wird in der Hausgemeinschaft **aktuell besprochen**; **Liftanlage von der Tiefgarage in alle Wohngeschosse** sorgt für komfortablen Zugang



Holzfenster mit Zweifachverglasung aus dem Baujahr; Wohnung generell im Baujahr entsprechendem Zustand



PKW-Tiefgarage sorgt für eine angenehme Parksituation direkt unter dem Objekt, eigener **separater Abstellraum** sorgt für ausreichend Stellmöglichkeiten



Kaufpreis: 235.000 Euro
zzgl. 15.000 € Tiefgaragenstellplatz
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Barrierefreie 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit außergewöhnlichem Rheinblick in Waldshut zu verkaufen

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Waldshut und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Wohnverhältnisse, die attraktive Lage sowie einen außergewöhnlichen Blick auf den Rhein. Mit ca. 116 m² Wohnfläche, verteilt auf 3,5 Zimmer, bietet die Wohnung ein überdurchschnittliches Platzangebot und eignet sich hervorragend für Paare oder kleinere Familien, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1975 errichteten Mehrfamilienhaus und ist bequem über die vorhandene Aufzugsanlage erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der barrierefreie Zugang zu sämtlichen Wohngeschossen sowie zur Tiefgarage, wodurch ein komfortabler Zugang zur Wohnung gewährleistet wird. Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte bietet. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur weitläufigen Terrasse, die zweifellos eines der besonderen Highlights dieser Wohnung darstellt. Der außergewöhnliche Blick auf den Rhein schafft eine besondere Wohnatmosphäre und macht die Terrasse insbesondere während der wärmeren Monate zu einer attraktiven Erweiterung des Wohnbereichs.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche sowie zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer sowie ein zusätzliches separates WC vervollständigen die praktische Raumaufteilung der Wohnung.

Die Ausstattung befindet sich überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und gestalterisch neu auszurichten. Die vorhandenen Holzfenster mit Doppelverglasung stammen aus dem ursprünglichen Baujahr. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004 mit Wärmeverteilung über Radiatoren innerhalb der Wohnung.

Ein der Wohnung fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz ergänzt das Angebot und sorgt gerade in der zentralen Lage von Waldshut für zusätzlichen Komfort. Durch die Aufzugsanlage ist auch die Tiefgarage barrierefrei mit den Wohngeschossen verbunden.

Unser Fazit: Großzügiges Wohnen mit außergewöhnlichem Rheinblick in attraktiver Lage von Waldshut. Die Kombination aus weitläufiger Terrasse, barrierefreiem Zugang mit Aufzug und eigenem Tiefgaragenstellplatz bietet eine hervorragende Grundlage für ein komfortables Zuhause. Der bestehende Modernisierungsbedarf eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, die Wohnung individuell zu gestalten und ihr besonderes Potenzial vollständig auszuschöpfen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – pulsierendes Zentrum am Hochrhein

Waldshut liegt unmittelbar am Hochrhein und an der Schweizer Grenze und zählt aufgrund seiner zentralen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und des vielseitigen Angebots zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Besonders die historische Innenstadt mit der Kaiserstraße, ihren Geschäften, Cafés und Restaurants prägt den attraktiven und lebendigen Charakter des Ortes.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt in Waldshut vorhanden. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten verfügt der Ort über Ärzte, Apotheken, Kindergärten, verschiedene Schulen sowie das Klinikum Hochrhein. Ein umfangreiches gastronomisches, kulturelles und sportliches Angebot ergänzt die sehr gute Infrastruktur.

Auch verkehrstechnisch überzeugt Waldshut durch seine zentrale Lage. Der Bahnhof bietet gute Verbindungen entlang der Hochrheinbahn in Richtung Basel sowie in die umliegende Region. Über die B34 sind die benachbarten Orte schnell erreichbar. Die direkte Grenzverbindung ins schweizerische Koblenz macht Waldshut zudem besonders für Grenzgänger attraktiv.

Der Hochrhein, die umliegenden Wälder und die Nähe zum Südschwarzwald bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Waldshut verbindet damit urbanes Wohnen, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur mit der unmittelbaren Nähe zu Natur und Schweiz.









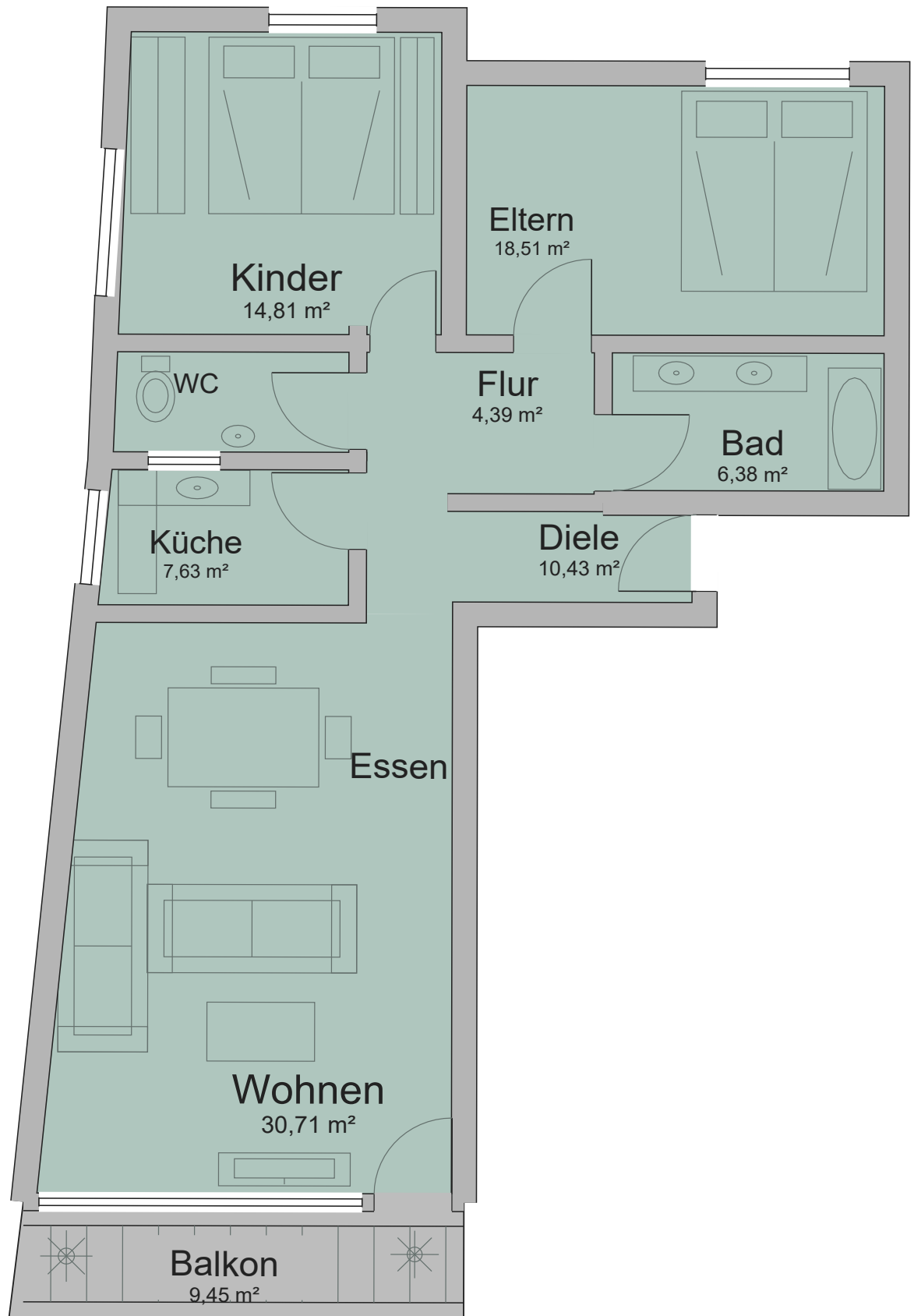






1. OG

CA. 116 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	1980
Wohnfläche	116,57 m²
Anzahl Einheiten	40
Geschosse / Etage	1. Obergeschoss
Grundstücksfläche	-



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	ja
Aufzug	vorhanden



Haustechnik

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



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	E
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	138,5 kWh/m²+a
Baujahr Elektro	1975
Internet	Breitband
-	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	214,10/10.000
Hausgeld mntl.	444 €
Rücklagenstand aktuell	8.867,91 €
IST - Mieteinnahmen	613 € p. M.
SOLL - Mieteinnahmen	1.624 €
Leerstand	gekündigt



Sanierungszustand

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



Baurechtliches

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



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt- / Baulasten	-
Frei ab	Q1 2027
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.

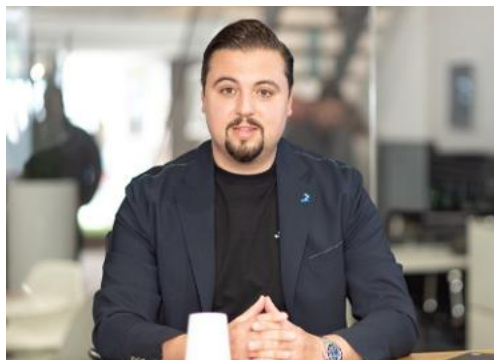


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



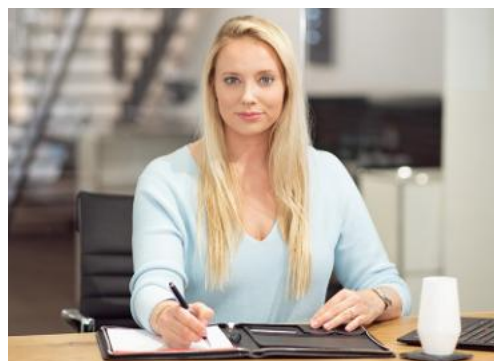
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



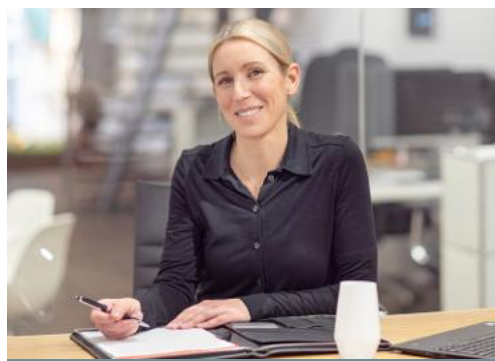
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



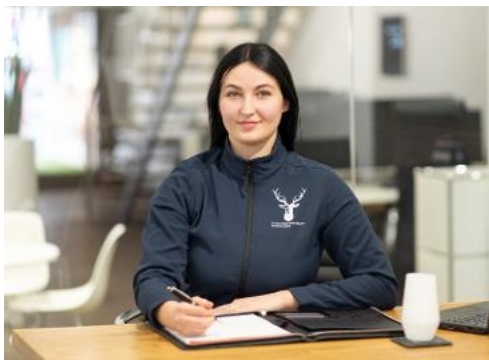
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



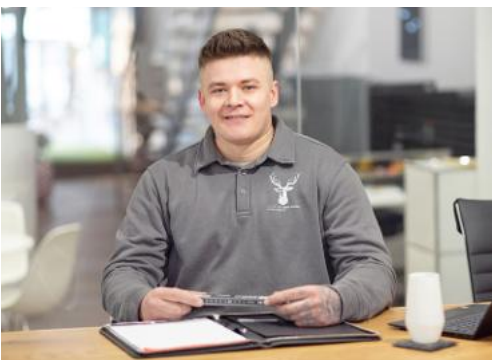
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



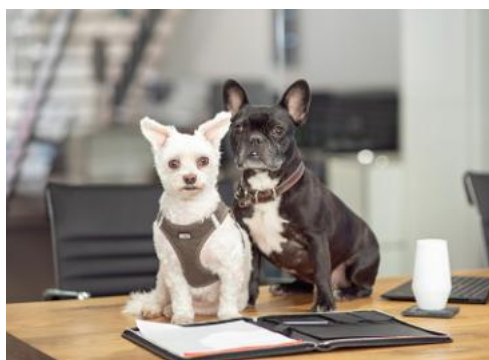
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



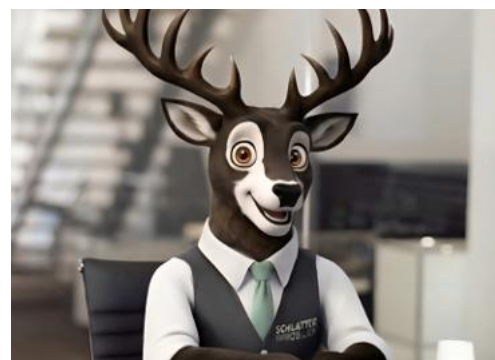
WOLCIECH KACZMARCZYK

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 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



NUR BEI UNS



KARL – der digitale
Immobilien Assistent

