

Eigentumswohnung zu verkaufen



Gepflegte 3-Zimmer Wohnung
in naturnaher 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 und Datenblatt	10 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Gepflegte 3-Zimmer Wohnung
in naturnaher Lage von Waldshut



Großzügige Räumlichkeiten mit guter
Grundrissanordnung und ca. 90 m²
Wohnfläche



Gebäude wurde im Jahr 1997 umfangreich
modernisiert und im Zuge dessen in
Wohnungseigentum aufgeteilt



Großzügiger Wohn- und Essbereich mit
gemütlichem Wohncharakter durch
Dachschrägen und sichtbare Holzelemente



Gute Parkplatzsituation durch eine zur
Wohnung gehörende PKW-Garage;
zusätzlicher Kellerraum vorhanden



Gepflegter Gesamtzustand
ohne wesentlichen technischen
Sanierungsstau; mittelfristig überwiegend
optischer Modernisierungsbedarf



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

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick



Massiv erbautes Zweifamilienhaus aus **ca. 1954**,
im **Jahr 1997 umfangreich modernisiert**;
die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss



Großzügige Wohnfläche von **ca. 90 m²**,
verteilt auf 3 Zimmer, eine geräumige
Küche mit Einbauküche sowie ein
Tageslichtbad mit Badewanne und WC



Im Jahr **1997 umfangreich modernisiert**; gepflegter Zustand mit
optischem Modernisierungspotenzial bei Küche, Bad und teilweise
Bodenbelägen



Gasetagenheizung aus dem Jahr **2015**,
seit Installation regelmäßig gewartet;
Steuergerät 2026 erneuert



Zur Wohnung gehörende **PKW-Garage**
sowie ein zugeordneter **Kellerraum**
als praktische Abstellfläche



Kaufpreis: 195.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegte 3-Zimmer Wohnung in naturnaher Lage von Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Wohnung mit 3 Zimmern befindet sich im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses in Waldshut. Sie überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, eine angenehme Raumaufteilung sowie einen gepflegten Gesamtzustand. Die naturnahe Lage verbindet dabei ein angenehmes Wohnumfeld mit den Vorzügen der Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Das Gebäude wurde ca. 1953/1954 errichtet und im Jahr 1997 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Die Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer sowie den Flurbereich. Dachschrägen in Verbindung mit sichtbaren Holzelementen verleihen den Räumlichkeiten einen gemütlichen und individuellen Wohncharakter.

Der offen und großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für den Alltag und erhält durch die Dachschrägen und sichtbaren Holzelemente einen besonderen Wohncharakter. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich vielseitig nutzen lässt. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Küche und Badezimmer sowie teilweise Bodenbeläge und Innentüren entsprechen optisch nicht mehr dem heutigen Standard und bieten Potenzial für eine zeitgemäße Gestaltung. Die vorhandene Raumaufteilung bietet dabei eine gute Grundlage, um die Wohnung nach den persönlichen Vorstellungen zukünftiger Eigentümer zu modernisieren.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gasetagenheizung von Vaillant. Eine zur Wohnung gehörende PKW-Garage sorgt für eine komfortable Parkplatzsituation direkt am Objekt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kellerraum, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem bestehenden Mietverhältnis und eignet sich daher insbesondere auch für Kapitalanleger.

Unser Fazit: Eine gepflegte Wohnung mit 3 Zimmern, ca. 90 m² Wohnfläche und gemütlichem Wohncharakter in naturnaher Lage von Waldshut. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses eignet sich die Immobilie insbesondere auch für Kapitalanleger.



LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – beliebte Kreisstadt in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze

Die Immobilie befindet sich in der Waldeckstraße in Waldshut, einem gewachsenen Wohngebiet der Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die historische Innenstadt von Waldshut ist mit ihren vielfältigen Angeboten schnell erreichbar.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze. Die nahegelegenen Grenzübergänge ermöglichen eine gute Anbindung in Richtung Koblenz, Baden und Zürich und machen den Standort insbesondere für Grenzgänger interessant. Über die B34 sowie den Bahnhof Waldshut besteht zudem eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Die Nähe zum Rhein sowie die umliegende Landschaft des Südschwarzwaldes bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig bietet die historische Innenstadt mit ihrer bekannten Kaiserstraße zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, Nähe zur Schweiz und hohem Freizeitwert macht Waldshut zu einem attraktiven Wohnstandort.



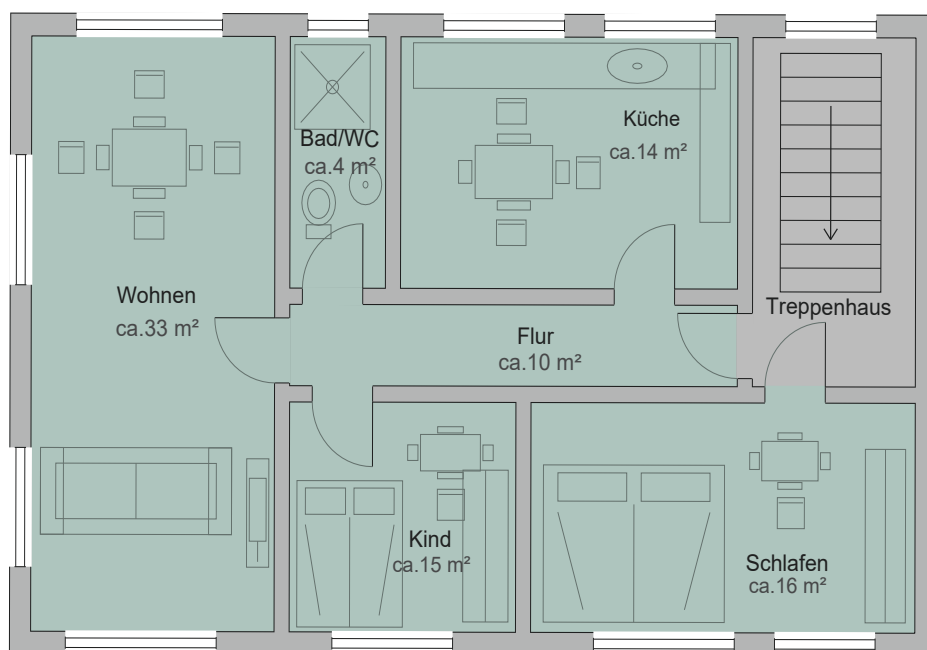






GRUNDRISS

DG
ca. 90 m²



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



Allgemeine Angaben

Objektart	ETW
Baujahr	ca. 1954
Wohnfläche	ca. 90 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	3 Zimmer
Geschosse / Etage	DG
Grundstücksfläche	ca. 558 m²



Bauart und Bauweise

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



Haustechnik

Heizung	Gasetagenheizung
Lüftung / Klimatisierung	Fenster
Warmwasser	über Gastherme
Strom- / Wasserleitungen	1997
PV - Anlage	Fremdanlage



Kommunikation

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	375,57 kWh/(m²*a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	1997
Internet / Glasfaser	Kabelanschluss
	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	486,118 / 1.000
Hausgeld mntl.	nicht vereinbart
Rücklagenstand aktuell	-
IST - Mieteinnahmen	859 € mtl.
SOLL - Mieteinnahmen	970 € mtl.
Leerstand	vermietet



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	Modernisierung 1997
Dach	-
Fenster	1997
Heizung	2015
Sanitär	1997
Fassade	1997



Baurechtliches

Bebauungsplan	n.r.
GRZ	n.r.
GFZ	n.r.
Denkmalschutz	n.r.
Gebietsart	n.r.
Dienstbarkeiten	Ja
Baulasten	Keine
Flurstück(e)	500/5



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	Ja
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.



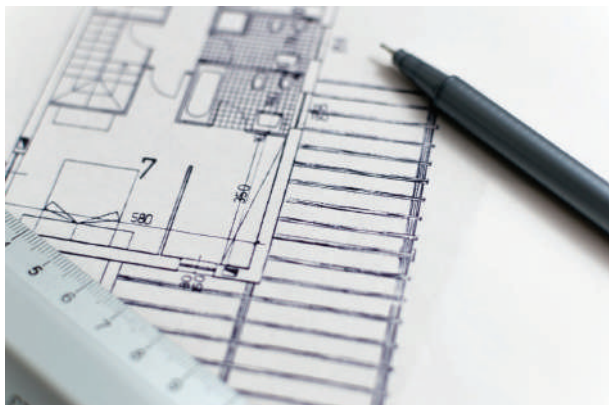
Facility Management Beratung

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.



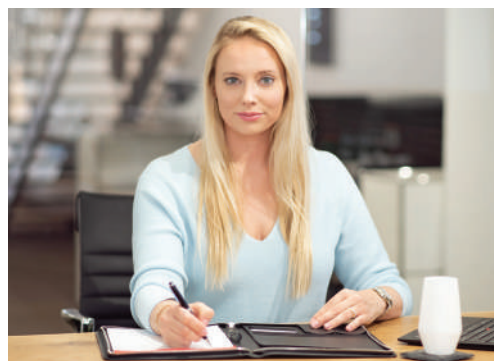
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



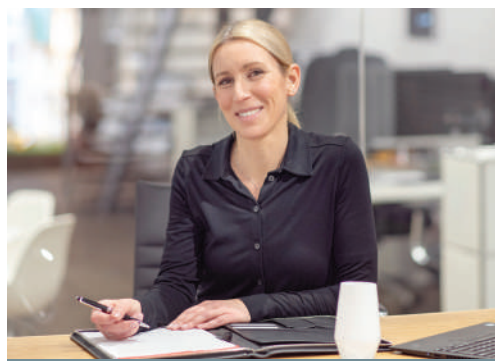
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



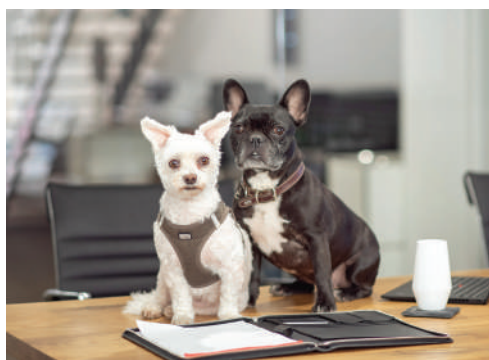
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



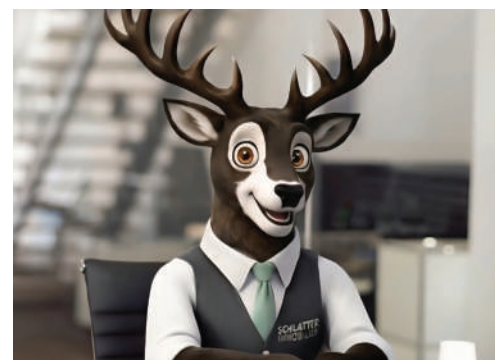
WOLCIECH KACZMARCZYK

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



NUR BEI UNS



KARL – der digitale
Immobilien Assistent

