

Eigentumswohnung zu verkaufen



Gepflegte 3-Zimmer Wohnung  
in attraktiver Lage von Rheinheim  
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



Gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Küssaberg-Rheinheim



Großzügige Räumlichkeiten mit guter Grundrissanordnung und ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Badezimmer und separates WC wurden 2025 erneuert; im Zuge der Sanierung wurden auch die Leitungen in diesen Bereichen erneuert



Balkon mit Zugang über die Küche sowie das Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Freizeitwert



Sehr gute Parksituation durch einen zugeordneten PKW-Stellplatz direkt vor dem Gebäude



Großzügiger Kellerraum bietet ausreichend zusätzlichen Stauraum



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 30 Minuten erreichbar

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick



**Massiv erbautes Mehrfamilienhaus** aus ca. **1972** mit insgesamt 8 Wohneinheiten; die angebotene Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und präsentiert sich in einem gepflegten Allgemeinzustand



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 80 m²** verteilt auf **3 Zimmer**, Küche mit Einbauküche, Badezimmer, separates WC sowie einen Balkon



**Badezimmer** und separates WC wurden **2025 erneuert**; Leitungen in diesen Bereichen ebenfalls erneuert; **Elektroinstallation** überwiegend aus dem Baujahr



**Ölzentralheizung** aus ca. **1993** mit Radiatoren; ältere **doppelt verglaste Holzfenster**; mittelfristiger Modernisierungsbedarf bei Fenstern und Heiztechnik



**Gute Parkplatzsituation** durch einen zugeordneten **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Gebäude; großzügiger Kellerraum bietet zusätzliche Nutzfläche



**Kaufpreis: 255.000 Euro**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gepflegte 3-Zimmer Wohnung in attraktiver Lage von Rheinheim zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines massiv erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und befindet sich in attraktiver Lage von Rheinheim, nur unweit der Schweizer Grenze. Die Wohnung ist aktuell frei und eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder eine kleine Familie.

Ein besonderer Vorteil ist der angenehme Zugang zur Wohnung. Vom Hauseingang aus sind nur wenige Stufen zu überwinden. Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung einen gepflegten und freundlichen Gesamteindruck. Die klassische und gut nutzbare Grundrissgestaltung sorgt für eine klare Aufteilung der einzelnen Wohnbereiche.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Die separate Küche mit vorhandener Einbauküche fügt sich funktional in die Raumaufteilung ein.

Ein schönes Highlight ist der Balkon, welcher sowohl über die Küche als auch über das Wohnzimmer zugänglich ist. Dadurch ist der Außenbereich praktisch in den Wohnalltag integriert und bietet einen angenehmen Platz zum Verweilen und Entspannen.

Das Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie das separate WC wurden im Jahr 2025 erneuert und präsentieren sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Auch die Leitungen in diesen Bereichen wurden im Zuge der Modernisierung erneuert. Die weiteren Räumlichkeiten zeigen sich ebenfalls gepflegt und sind überwiegend mit Fliesen- und Laminatböden ausgestattet. Insgesamt bietet die Wohnung eine solide Basis und lässt gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzlichen Stauraum bietet der großzügige, der Wohnung zugeordnete Kellerraum. Besonders praktisch gestaltet sich zudem die Parksituation: Der zugeordnete PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Gebäude, wodurch sich im Alltag angenehm kurze Wege bis zur Wohnung ergeben.

**Unser Fazit:** Eine gepflegte und gut aufgeteilte Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Rheinheim. Die angenehme Raumaufteilung, der Balkon, die modernisierten Sanitärbereiche, der großzügige Kellerraum sowie der Stellplatz direkt vor dem Haus schaffen gute Voraussetzungen für ein angenehmes Wohngefühl. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze rundet das Gesamtangebot ab und macht die Immobilie zusätzlich interessant für Grenzgänger.



**Rheinheim – attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Grenznähe**

Die Eigentumswohnung befindet sich in Rheinheim, einem Ortsteil der Gemeinde Küssaberg, in attraktiver Lage nahe der Schweizer Grenze. Die Gemeinde liegt im Landkreis Waldshut und verbindet eine angenehme Wohnlage mit kurzen Wegen in die umliegenden Gemeinden sowie in die benachbarte Schweiz.

Rheinheim bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind innerhalb der Gemeinde beziehungsweise in den angrenzenden Ortschaften gut erreichbar.

Durch die Lage nahe der Schweizer Grenze ist Rheinheim insbesondere für Grenzgänger ein interessanter Wohnort. Die umliegenden Städte Waldshut-Tiengen und Bad Zurzach sind gut erreichbar und bieten ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weiteren Einrichtungen.

Neben der guten Anbindung überzeugt die Region durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Rhein sowie die abwechslungsreiche Landschaft des Hochrheins bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten.









## GRUNDRISS

**EG**  
**ca. 80 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 |
| Baujahr                   | ca. 1972         |
| Wohnfläche                | ca. 80 m²        |
| Anzahl Einheiten / Zimmer | 8/3 Zimmer       |
| Geschosse / Etage         | EG               |
| Grundstücksfläche         | -                |



## Bauart und Bauweise

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



## Haustechnik

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Heizung                  | Ölzentralheizung |
| Lüftung / Klimatisierung | Fenster          |
| Warmwasser               | Zentral          |
| Strom- / Wasserleitungen | -                |
| PV - Anlage              | Nein             |



## Kommunikation

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Energieeffizienzklasse | E              |
| Endenergiebedarf       | -              |
| Endenergieverbrauch    | 152 kWh/(m²·a) |
| Baujahr Elektro        | 1972           |
| Internet / Glasfaser   | -              |
|                        | -              |



## Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Miteigentumsanteile    | 128,38 / 1.000                |
| Hausgeld mntl.         | ca. 335,00 €                  |
| Rücklagenstand aktuell | ca. 37.796,58 €<br>Gesamt-WEG |
| IST - Mieteinnahmen    | n.r.                          |
| SOLL - Mieteinnahmen   | n.r.                          |



## Sanierungszustand

|                  |      |
|------------------|------|
| Letzte Sanierung | 2025 |
| Dach             | -    |
| Fenster          | -    |
| Heizung          | 1993 |
| Sanitär          | 2025 |
| Fassade          | -    |



## Baurechtliches

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Bebauungsplan   | n.r.        |
| GRZ             | n.r.        |
| GFZ             | n.r.        |
| Denkmalschutz   | n.r.        |
| Gebietsart      | n.r.        |
| Dienstbarkeiten | n.r.        |
| Baulasten       | Keine       |
| Flurstück(e)    | 86/1 und 85 |



## Sonstiges

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Wege- / Überfahrtsrechte | -      |
| Frei ab                  | Sofort |
|                          | -      |
|                          | -      |
|                          | -      |

- : 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.

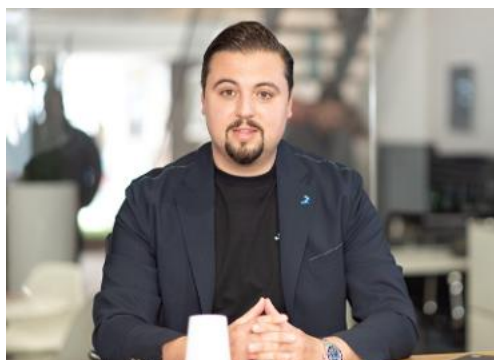


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



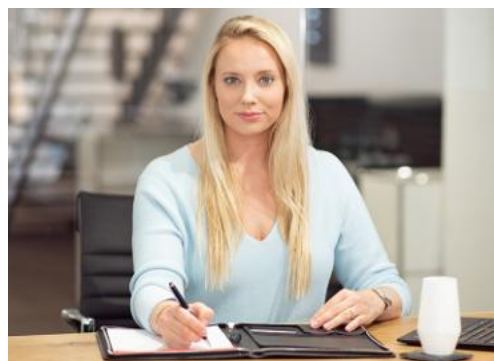
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



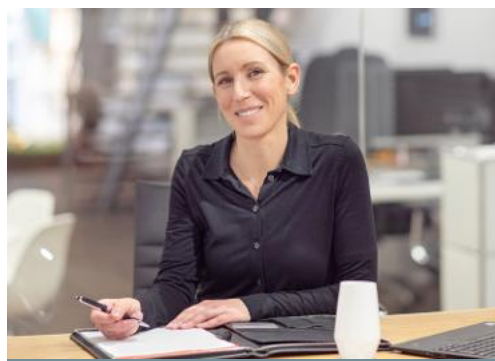
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



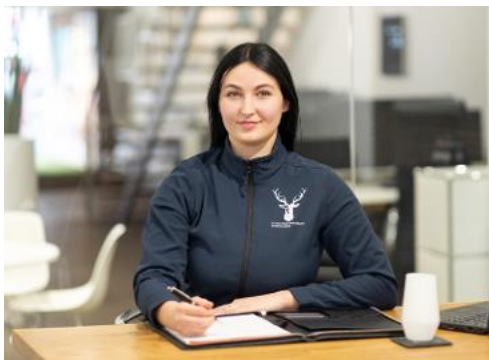
**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



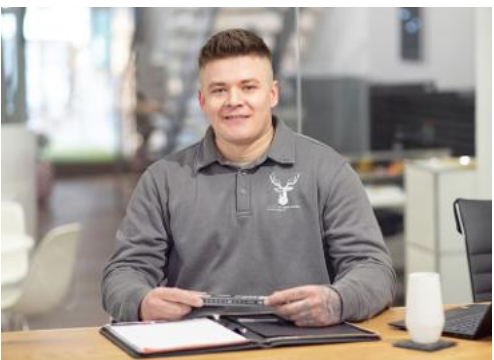
**SARA WICZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



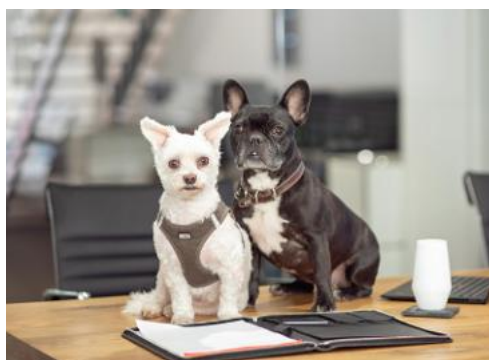
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



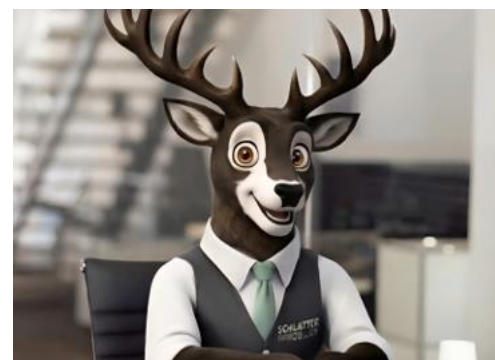
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

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

