Exklusives Anwesen zu vermieten



Exklusives Anwesen mit großartigem Grundstück in beliebter Lage von Waldshut zu vermieten

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstr. 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Lage- und Objektbeschreibung	6 - 7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS

- Exklusive Villa mit weitläufigem Grundtück in ruhiger und beliebter Lage von Waldshut-Tiengen zu vermieten
- Sehr durchdachte Grundrissgestal-tung mit großzügigen Flächen und cleverer Raumaufteilung
- Eine beeindruckende Grundstücksfläche von etwa 9.500 m² bietet zahlreiche Nutzungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Eigene Hauszufahrt sowie dichte Grenzbewachsungen sorgen für grenzenlose Privatsphäre
- Sehr hoher Freizeitwert aufgrund der Nähe zum Schwarzwald mit ca. 45 min zum Skigebiet Feldberg sowie die Nähe zum Bodensee mit ca. 1h Entfernung
- Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 40-60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massives Einfamilienhaus aus dem Jahr **1962**, im Jahr **2011** umfassend **kernsaniert** und **2026 renoviert**

Gesamtwohnfläche von **ca. 385 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** mit zusätzlicher Nutzfläche von **ca. 215 m²**

Grenzenloser Freizeitwert durch großzügige Freiflächen sowie **Pool-und Saunaanlage** im Untergeschoss

2 PKW-Einzelgaragen vor dem Objekt mit großem Hofplatz; ein **großzügiger Keller** sorgt zudem für ausreichend Stauraum

TV und Internet
TV - Kabelanschluss und DSL Anschluss vorhanden

Mietpreis: 3.000,00 € pro Monat zzgl. ca 420,00 € Nebenkosten
Kaution: 3 Netto-Monatsmieten

Nebenkosten
Strom-, Wasser- und Pellet-Kosten (Heizung) sind direkt mit dem Versorger abzurechnen

Provisionsanspruch:
die Vermietung erfolgt **provisionsfrei**

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusives Anwesen mit sehr großem Grundstück in beliebter Lage von Waldshut-Tiengen zu vermieten

Die zur Vermietung stehende Villa befindet sich in einer begehrten und malerischen Wohngegend von Gurtweil. Sie bietet dem künftigen Mieter ein außergewöhnliches Anwesen mit einzigartigem Charme. Dank der durchdachten Raumaufteilung ist das Gebäude perfekt für eine Familie geeignet und bietet zahlreiche Freizeitflächen.

Das komplett unterkellerte Haus wurde 1962 in Massivbauweise errichtet und 2011 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem neue Fenster, eine moderne Küche sowie ein neues Dach mit Dämmung installiert. Die lange private Hofzufahrt führt zu einem bezaubernden Anwesen mit einem geräumigen Hof. Dieser bietet ausreichend Platz für diverse Fahrzeuge und wird durch zwei große Garagen ergänzt. Der Haupteingang führt zur Diele, die als perfekter Eingangsbereich fungiert und alle Räume sowie Etagen verbindet.

Direkt im Anschluss befindet sich die Küche, die als praktisches Durchgangszimmer hervorragend mit dem Wohnzimmer genutzt werden kann. Ob gemütliches Familienessen im Essbereich der Küche oder festliche Abendessen mit Familie und Freunden im angrenzenden Wohnzimmer, der durchdachte Grundriss macht es möglich. Besonders erwähnenswert ist der gemütliche Kamin, der sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der großzügige Wintergarten, der ebenfalls über einen Kamin verfügt und im Sommer ideal mit der Terrasse genutzt werden kann. Auf dieser Ebene befinden sich zudem das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie das Hauptbadezimmer. Abgerundet wird diese Wohnebene durch ein Gäste-WC im Eingangsbereich.

Das Obergeschoss umfasst drei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer, um die sanitären Bedürfnisse auf dieser Ebene zu decken.

Technisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Die 2011 erneuerte Pelletsheizung funktioniert einwandfrei. Die massiven Wände, die doppelt verglasten Kunststofffenster und das neue Dach tragen zu einer guten Energiebilanz bei. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die kleine Wellnessanlage im Untergeschoss mit Sauna und Poolbereich.

Unser Fazit: Eleganter Wohntraum im Villen-Stil. Erleben Sie unvergleichliche Privatsphäre mit großzügigen Wohnbereichen. und einem riesigen Grundstück.



LAGE
BESCHREIBUNG

Gurtweil - eine familienfreundliche Gemeinde in Waldshut-Tiengen

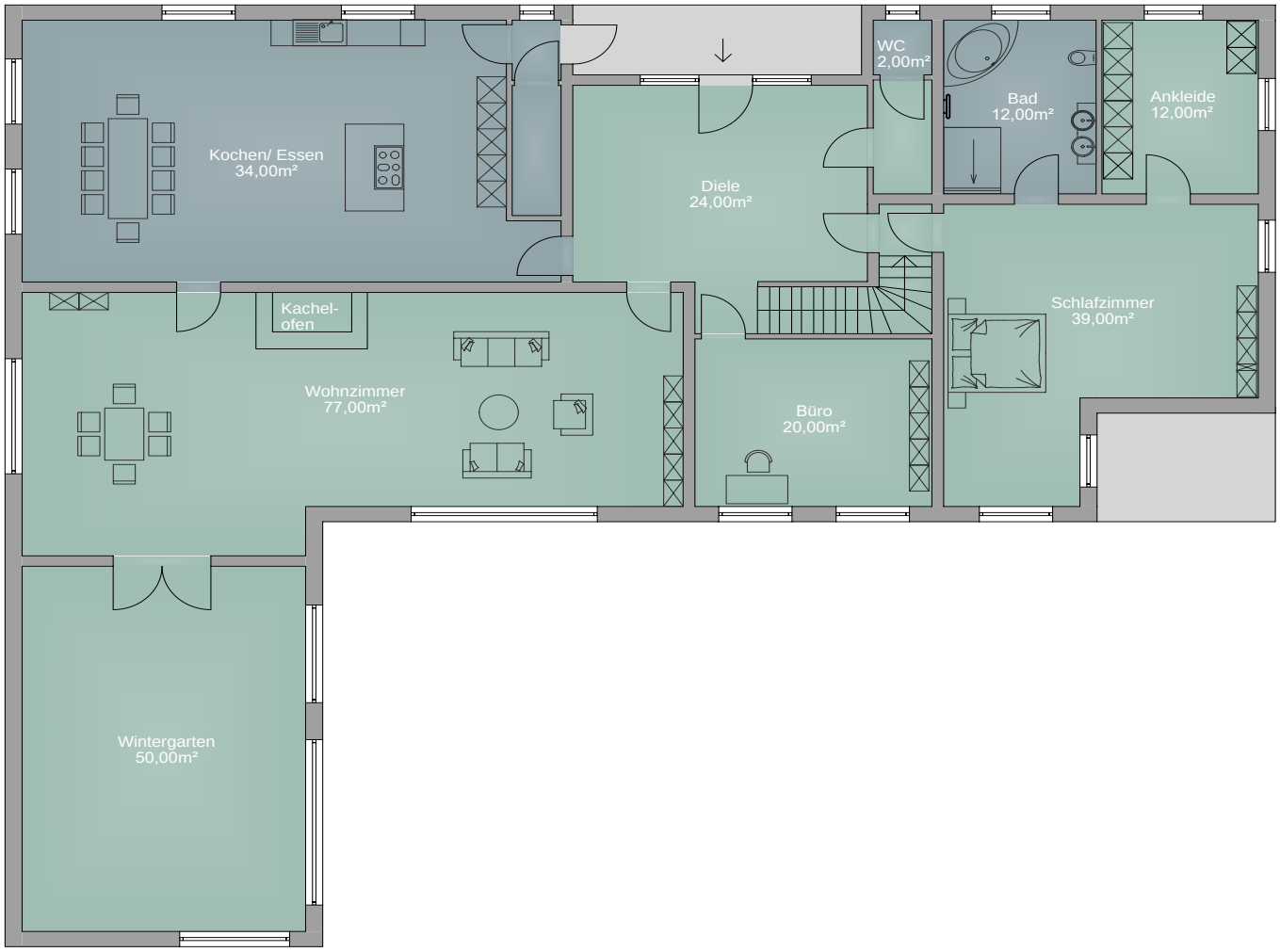
Im Südschwarzwald, am Unterlauf der Schlücht, befindet sich der familienfreundliche Ort Gurtweil. Nahe der Schweizer Grenze gelegen, gilt Gurtweil mit 1.641 Einwohnern als ein beliebter Stadtteil der Kreisstadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut. Kindergarten und Schulgebäude sind in Gurtweil bequem zu Fuß erreichbar. Weitere Bildungseinrichtungen sind zahlreich vorhanden und liegen mit optimalen Verkehrsanbindungen in der Nähe, in Waldshut und Tiengen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Autominuten sehr gut erreichbar.



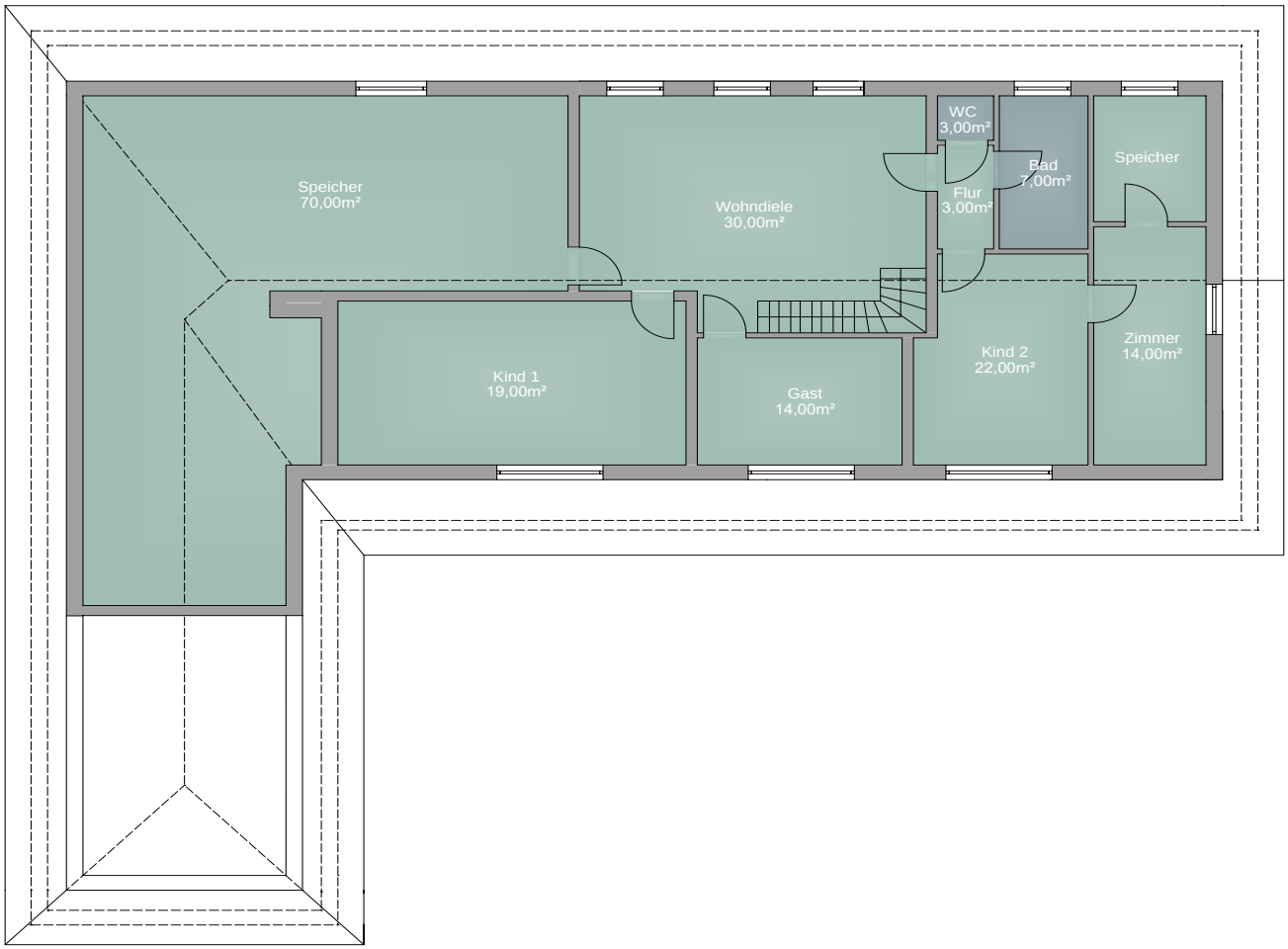
"Spürbar anders"

GRUNDRISS

EG

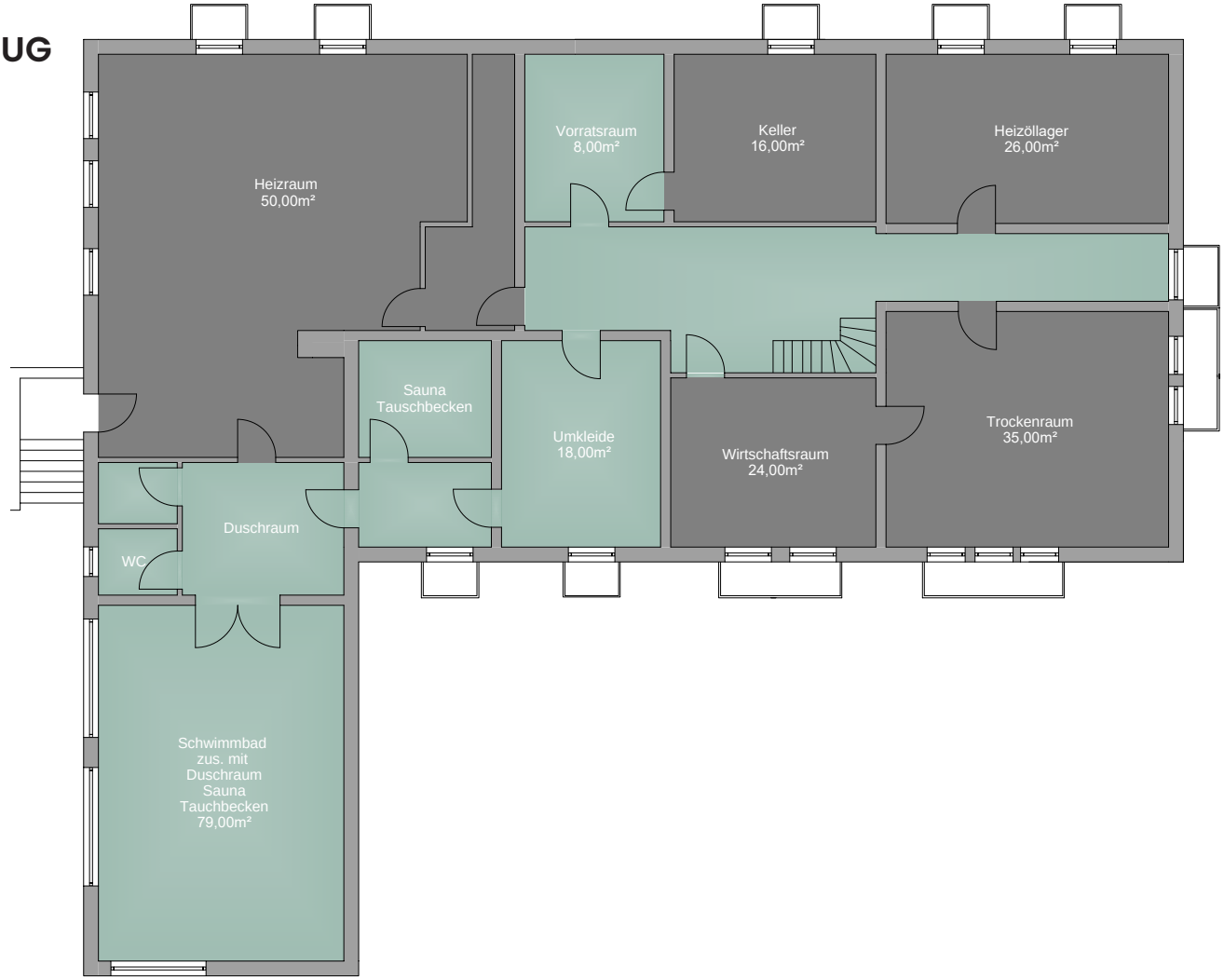


OG



GRUNDRISS

UG



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

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"





















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 Instandhaltungsstaus 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.



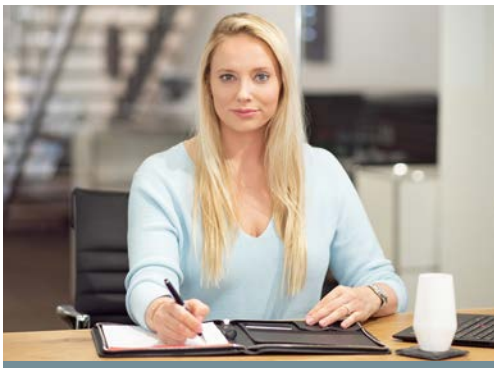
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



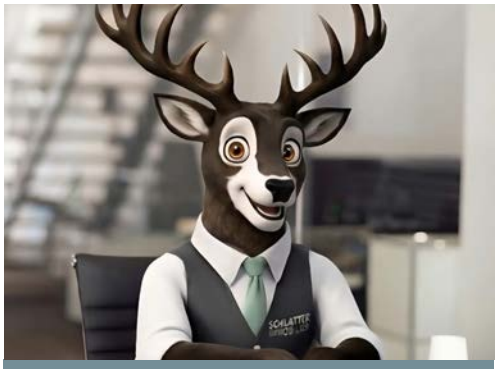
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



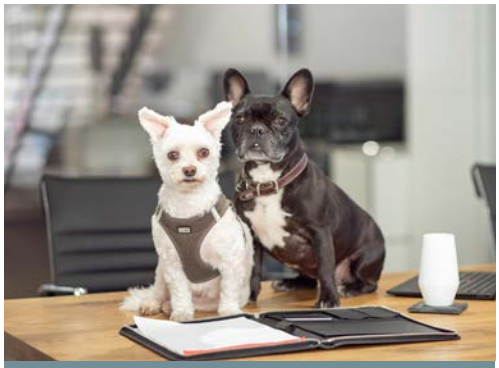
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
SICHERHEITSDIENST

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, bei Vermietung provisionsfrei für den Mieter. 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 Exposéeinsicht. 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.

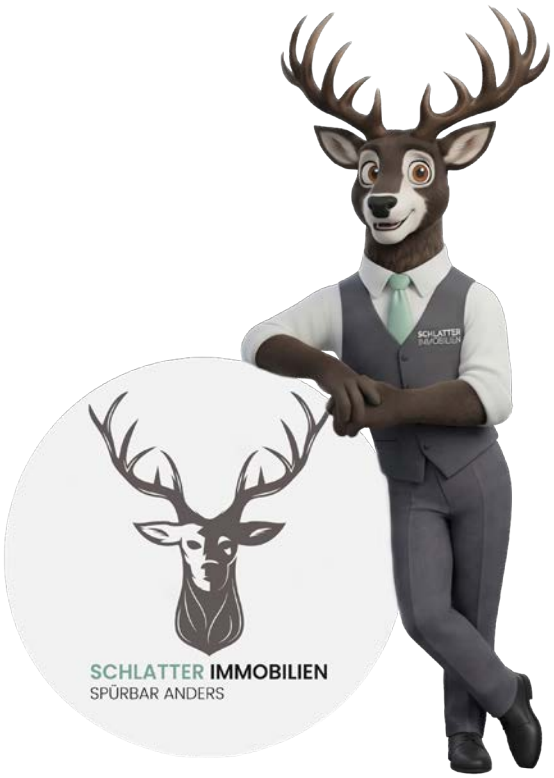
WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME

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