Eigentumswohnung zu verkaufen



Preiswerte 3-Zimmer Wohnung in beliebter 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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18 - 19



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- 3-Zimmer Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft
- Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung
- Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand; Instandhaltungsstau im Bereich der Oberflächen, Balkon und Fenster
- Wohnung verfügt über einen zugeordneten Kellerabteil; zusätzlich gibt es eine eigene PKW-Garage hinter dem Objekt
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer geeignet
- Gute Infrastruktur in Waldshut mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- Attraktive Lage in Waldshut mit der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1913 mit insgesamt **4 Parteien**; die Wohnung befindet sich im **2. OG** des Hauses; zugeordneter **Kellerabteil** und eine **PKW-Garage**



Insgesamt ca. **78,5 m²** Wohnfläche, verteilt auf **3 Zimmer**, 1 Küche, 1 Bad sowie einen großzügigen Balkon



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** aus dem Jahr 2024 ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**; Fenster sind **2-fach** verglaste **Holzfenster**



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch eine zugeordnete **PKW-Garage** und eine Großzahl an **öffentlichen Parkplätzen direkt an der Straße**



Gepflegte Hausgemeinschaft in beliebter Lage von Waldshut; eine professionelle **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



Kaufpreis: **190.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Preiswerte 3-Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Waldshut zu verkaufen

Diese ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteien-Hauses bietet eine attraktive Wohnlösung für Eigennutzer mit einem hohen Anspruch an Wohnkomfort. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1913 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre durch die Eigentümer regelmäßig saniert und modernisiert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 78,5 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen Wohnbereichen. Ein besonderes Highlight ist der geräumige Balkon auf der Gebäuderückseite, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Die große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Wohnräumen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, jedoch mit leichtem Instandhaltungsstau in bestimmten Bereichen. Die 2-fach verglasten Holzfenster weisen ein höheres Alter auf und bieten Modernisierungspotenzial. Die Haustechnik basiert auf einer modernen Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024, welche eine effiziente Beheizung der Räume über Radiatoren gewährleistet. Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 2011 ist funktional ausgestattet und verfügt über diverse Elektrogeräte. Die Bodenbeläge aus Linoleum, Fliesen und Parkett befinden sich in einem ordentlichen Zustand.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist die hervorragende Parkplatzsituation, die den Alltag erheblich erleichtert. Neben einer zugeordneten PKW-Garage, die Schutz vor Witterungseinflüssen bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht, stehen in unmittelbarer Umgebung zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Dadurch sind sowohl für die Bewohner als auch für Besucher stets ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Der Wohnung ist zudem ein eigenes, geräumiges Kellerabteil zugewiesen, das ideal für die Unterbringung von saisonalen Gegenständen und anderen Sachen genutzt werden kann. Diese zusätzlichen Flächen erhöhen den Wohnkomfort und bieten wertvollen Stauraum, der in einer Wohnung von großem Vorteil ist.

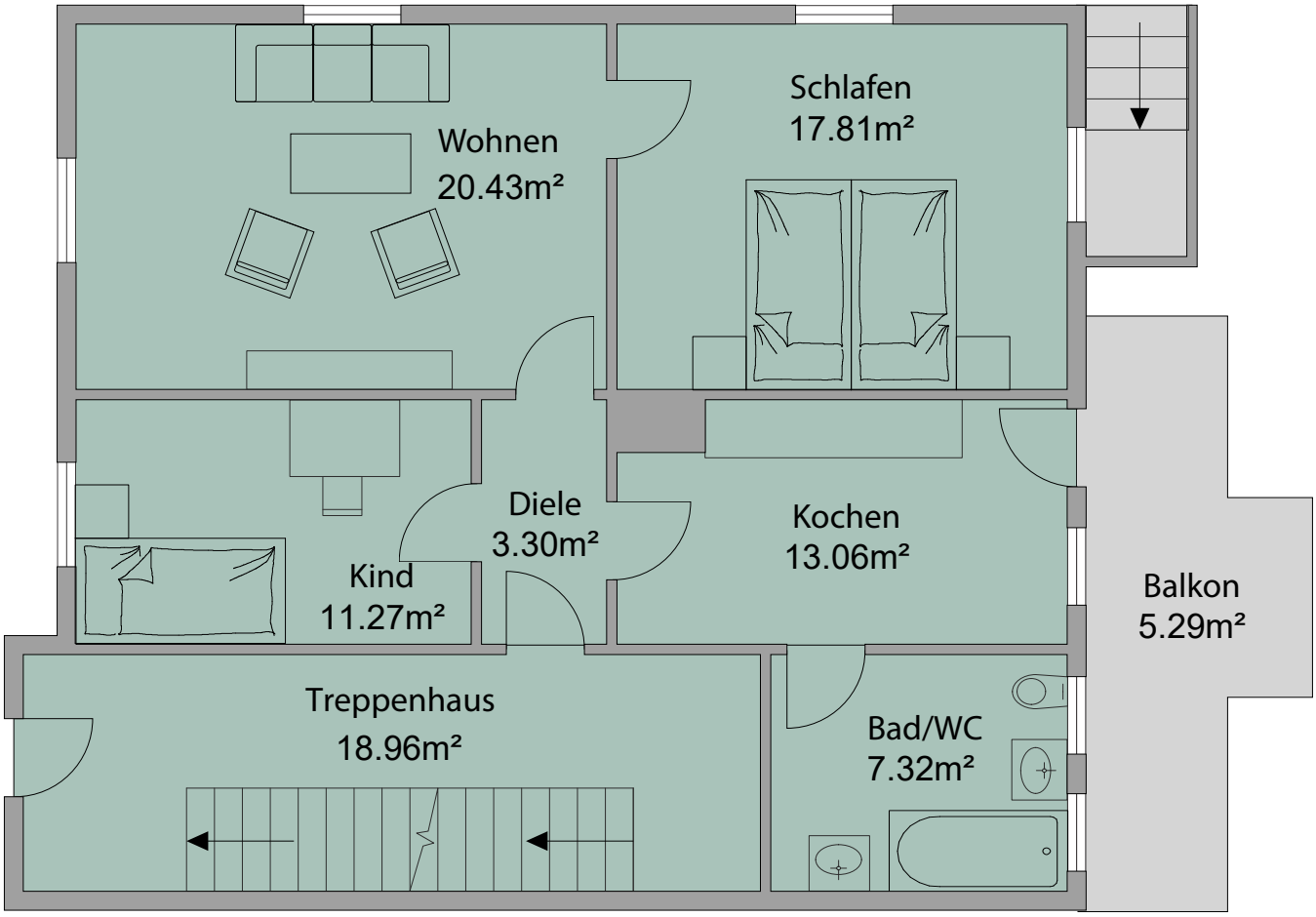
Die Lage in Waldshut ist besonders attraktiv und überzeugt durch eine erstklassige Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe. Durch die Nähe zur Schweizer Grenze eignet sich die Wohnung auch hervorragend für Grenzgänger.

Unser Fazit: Insgesamt bietet diese Eigentumswohnung ein ideales Wohnkonzept für Menschen, die eine Kombination aus historischem Charme, modernisierten Elementen und einer hervorragenden Wohnlage suchen.



GRUNDRISS

CA. 78,5 M²



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

LAGE
BESCHREIBUNG

Waldshut – Attraktives Wohnen am Hochrhein

Waldshut vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einer naturnahen Umgebung und der direkten Nähe zur Schweizer Grenze. Die Stadt bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung an Bus, Bahn und das überregionale Straßennetz sowie zahlreiche moderne Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen machen Waldshut besonders attraktiv und familienfreundlich. Der nahegelegene Rhein und die grüne Umgebung laden zu vielfältigen Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergängen, Radtouren oder Wassersport ein und bieten Erholung in der Natur. Neben zahlreichen Erholungsmöglichkeiten bietet Waldshut eine lebendige Innenstadt mit Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Dank der idealen Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität ist Waldshut besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber sowie Ruhesuchende und Genießer.


1913
Zum
Guldeck




1913
Zum
Waldeck


1913
Zum
Waldeck



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



IHRE VORTEILE BEI UNS

Verträge täglich kündbar
Verkäufer und Vermieter erhalten von uns täglich kündbare Maklerverträge ohne versteckte Kosten - 100% transparent

Faire Kostenverteilung
Transparente Provisionsteilung von je 3% zzgl. ges. MwSt. für Käufer und Verkäufer

Professionelle Wertermittlung
Wir ermitteln für Sie professionell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie

Verkauf & Finanzierung aus einer Hand
Sollten Sie Hilfe bei der Finanzierung benötigen, vermitteln wir gerne zu einer unserer Partnerbanken

Professionelle Begleitung von A-Z
Wir begleiten Sie bei allen Schritten des Projektes bis hin zur optimalen Ausgestaltung des Notarvertrages

Großes Immobilien Netzwerk
Investoren, Kunden und Fachexperten

Studierte Immobilien Experten
Unsere Geschäftsführung mit universitärem Ingenieurtitel in der Immobilienwirtschaft stellt das Know-How in allen Prozessen sicher

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

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.



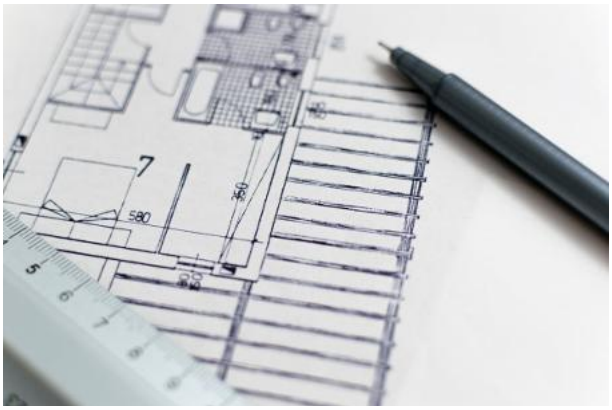
Facility Management Beratung

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

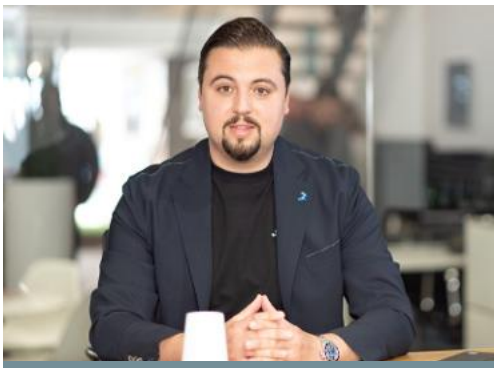
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- **oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen**. Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



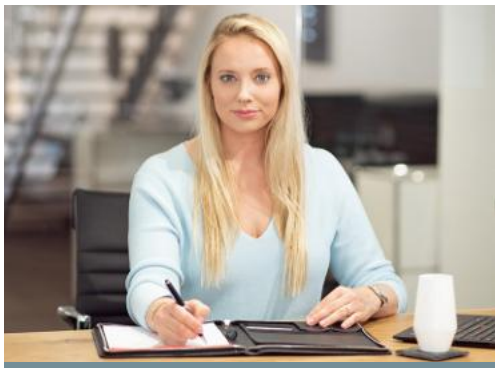
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



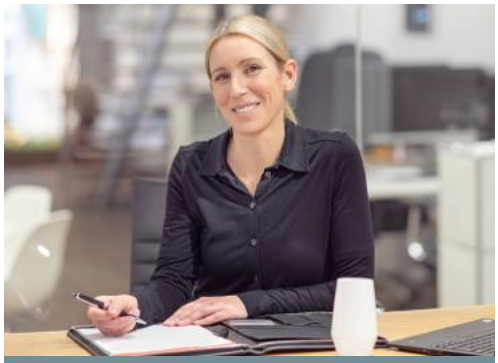
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



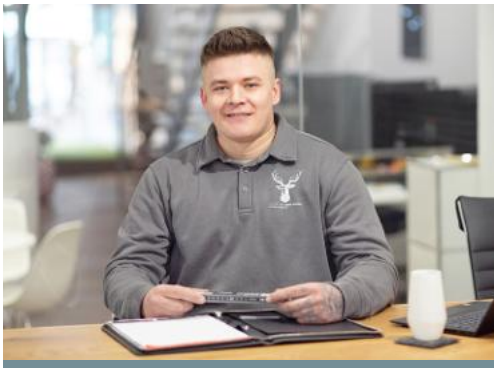
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



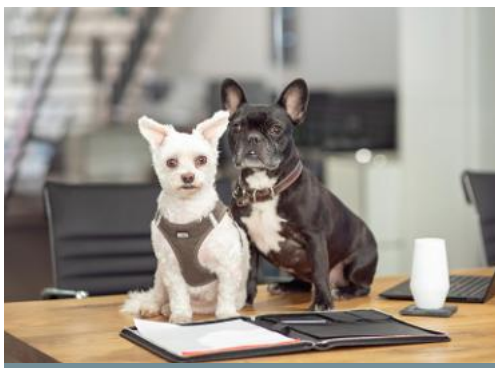
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



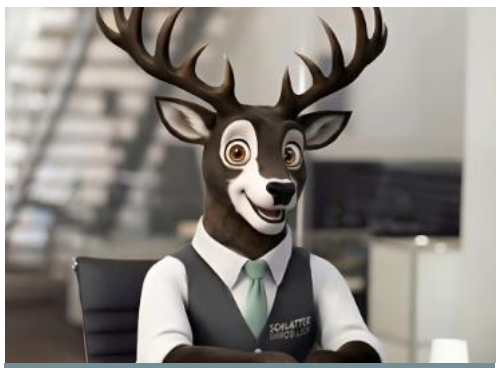
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI
LEITUNG SICHERHEITSDIENST



KARL
DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

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 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?

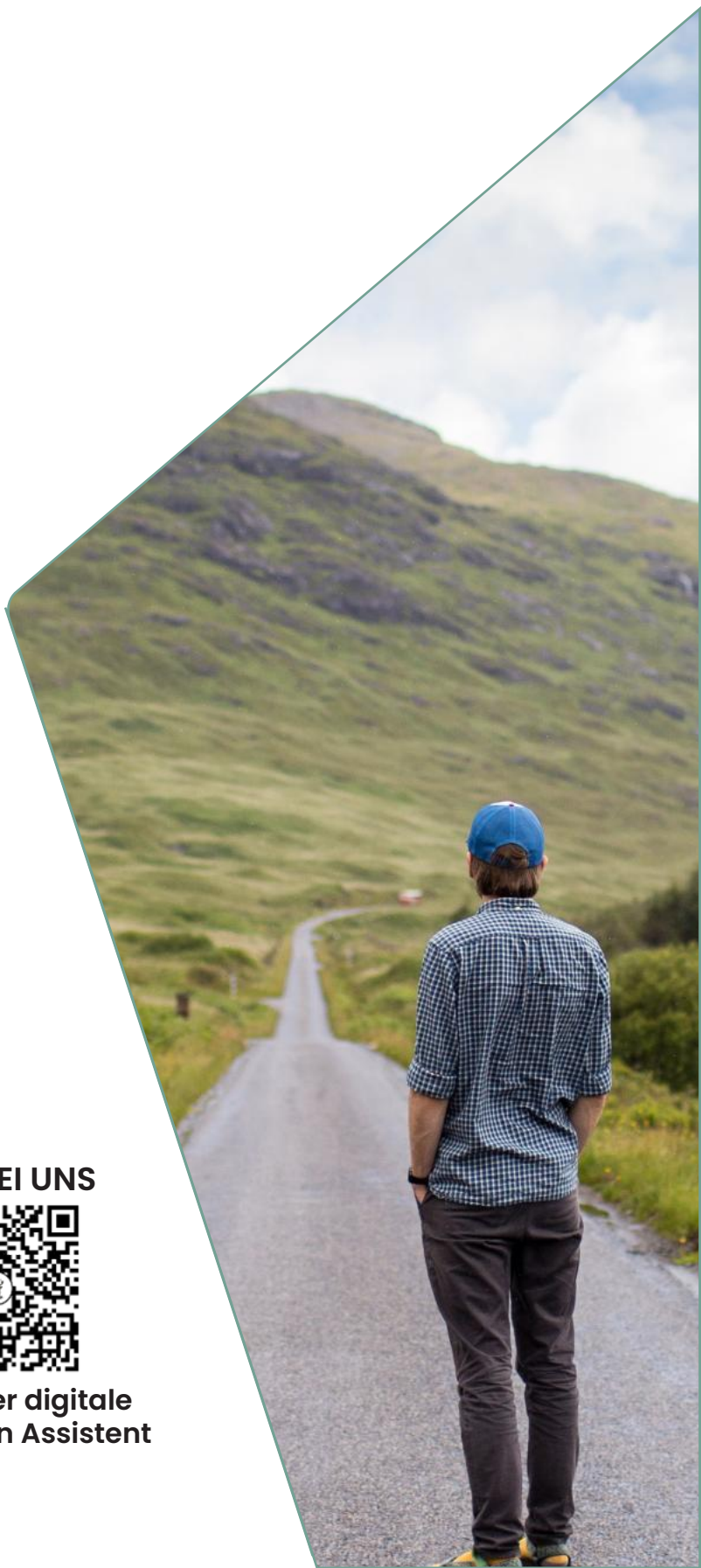
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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