Eigentumswohnung zu verkaufen



Attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 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 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB´s	14 - 15



HIGHLIGHTS

- Attraktive Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in schöner Wohnlage von Waldshut
- Heller Wohn- und Schlafbereich mit großzügiger Fensterfront und angenehmer Wohnatmosphäre
- Großzügiger, verglaster Balkon mit schönem Ausblick auf die umliegende Landschaft und zusätzlichem Freizeitwert
- Funktionale Grundrissgestaltung mit separat angeordneter Küche und guter Raumnutzung
- Ideal für Singles, Berufspendler oder Kapitalanleger; Wohnung steht leer und ist kurzfristig verfügbar
- Gute Infrastruktur in Waldshut mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichem Nahverkehr
- Ideale Lage für Grenzgänger; Flughäfen Zürich und Basel in ca. 50 Minuten mit dem PKW erreichbar

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick

Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **ca. 1984** mit insgesamt 7 Wohneinheiten auf einem **Grundstück von ca. 659 m²; Wohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss**

Gesamtwohnfläche von ca. 33 m², verteilt auf 1 Wohn- und Schlafzimmer, 1 separate Küche, 1 Badezimmer mit Dusche und WC, Dielenbereich sowie einen **verglasten Balkon**

Gepflegter, altersentsprechender Zustand mit individuellem **Modernisierungspotenzial** im Bereich der **Küche,** des **Badezimmers** und der Innenausstattung

Technische Aufwertung durch die Erneuerung der **Elektroinstallation** im **Jahr 2026** sowie den Austausch des **Garagentors im Jahr 2025**

Gute Parkplatzsituation durch eine **optional erwerbbare Einzelgarage** mit zusätzlichem PKW-Stellplatz direkt davor; separates **Kellerabteil vorhanden**

Kaufpreis: 99.500 Euro
Einzelgarage: 14.500 Euro
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem massiv erbauten Mehrfamilienhaus aus ca. 1984 mit sieben Wohneinheiten in schöner Wohnlage von Waldshut. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und bietet auf ca. 33 m² Wohnfläche eine funktionale Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch eine großzügige Fensterfront sowie einen gepflegten Parkettboden. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, verglaste Balkon mit schönem Ausblick auf die umliegende Landschaft. Durch die verschiebbare Glasverkleidung entsteht ein geschützter Aufenthaltsbereich, welcher den Wohnkomfort zusätzlich aufwertet und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die separate Küche verfügt über eine funktionale Einbauküche mit Elektrogeräten. Das Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein kleiner Dielenbereich vervollständigen die Raumaufteilung. Die Ausstattung entspricht überwiegend einem älteren Standard und bietet Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Die Beheizung erfolgt über eine Elektro-/Nachtspeicherheizung; die Holzfenster sind zweifach verglast. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, altersentsprechenden Zustand und bietet Modernisierungspotenzial, insbesondere bei Küche, Bad und einzelnen Innenoberflächen. Die Elektroinstallation wurde 2026 erneuert. Durch gezielte Maßnahmen lässt sich die Immobilie technisch und optisch weiter aufwerten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine optional erwerbbare Einzelgarage mit 2025 erneuertem Garagentor und zusätzlicher Parkmöglichkeit davor. Ein separates Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist kurzfristig verfügbar. Aufgrund der attraktiven Lage nahe der Schweizer Grenze sowie der kompakten Wohnfläche eignet sich die Immobilie insbesondere für Singles, Berufspendler oder Kapitalanleger.

Unser Fazit: Eine attraktive Eigentumswohnung mit interessantem Modernisierungspotenzial in schöner Wohnlage von Waldshut. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, verglastem Balkon und eigener Garage bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine kompakte Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.



LAGE
BESCHREIBUNG

Waldshut – Attraktives Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Schweiz

Waldshut ist ein beliebter Stadtteil der Doppelstadt Waldshut-Tiengen und liegt unmittelbar an der Schweizer Grenze. Die Eigentumswohnung befindet sich in der Haydnstraße, einer gewachsenen Wohnlage mit gepflegten Wohnhäusern und begrünten Grundstücken. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die historische Innenstadt mit ihrer beliebten Kaiserstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsangebote. Ärzte, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist attraktiv. Über die B34 sind die umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Der Bahnhof Waldshut bietet Zugverbindungen in Richtung Basel und in die Schweiz. Besonders für Grenzgänger ist die Nähe zum Grenzübergang Waldshut-Koblenz von Vorteil.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert. Der nahegelegene Rhein sowie die Landschaft des südlichen Schwarzwaldes laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Insgesamt verbindet Waldshut eine attraktive Grenzlage mit guter Infrastruktur und naturnaher Wohnqualität.







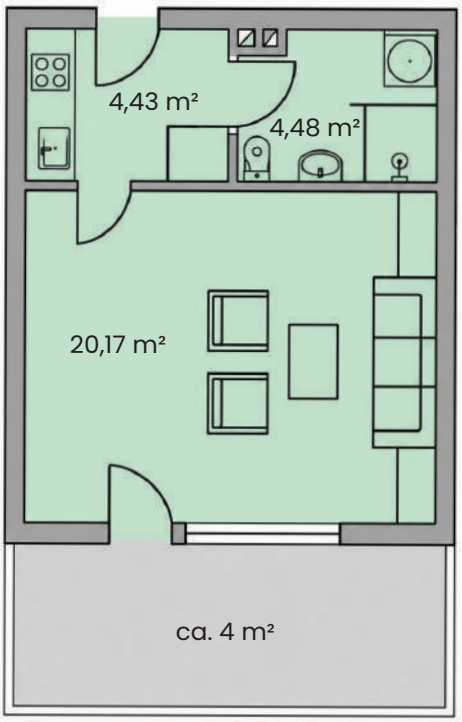






GRUNDRISS

1. OG
ca.33 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	1984
Wohnfläche	ca. 33 m²
Anzahl Einheiten	7 / 1 Zimmer
Geschosse / Etage	1. OG / 3 Geschosse
Grundstücksfläche	ca. 659 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massivbauweise
Dämmung	Dach gedämmt
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

Haustechnik

Heizung	Elektroheizung
Klimatisierung/Lüftung	Fenster
Warmwasser	Boiler
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	nicht vorhanden
Thermische Solaranlage	nicht vorhanden

Baurechtliches

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

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	876/10.000
Hausgeld mntl.	140,50 €
Rücklagenstand aktuell	ca. 16.700,00 €
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	ca. 500 €
Leerstand	Ja

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	Elektro 2026
Dach	-
Fenster	-
Heizung	1984
Sanitär	1984
Fassade	-

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	Nein
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	Sofort
Dienstbarkeiten	Nein

Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	166,28 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch

Energieeffizienzklasse	In Erstellung
Endenergieverbrauch	In Erstellung

- : 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.



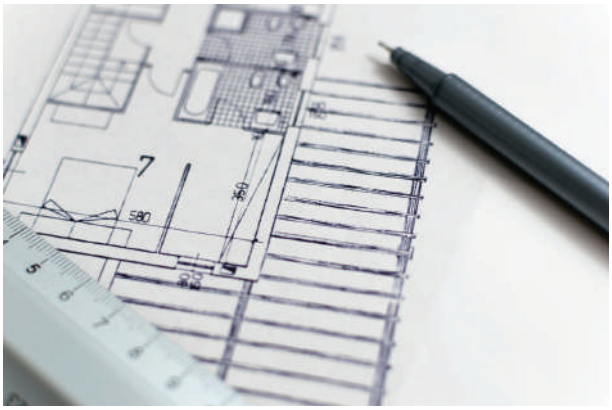
Facility Management Beratung

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 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.



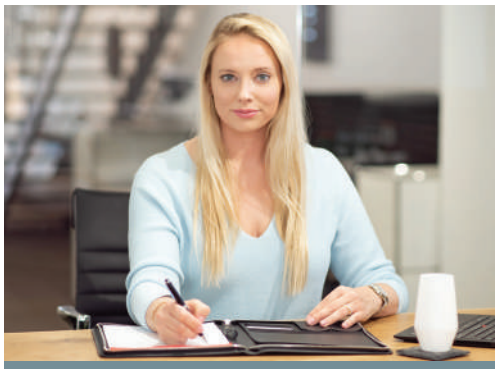
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



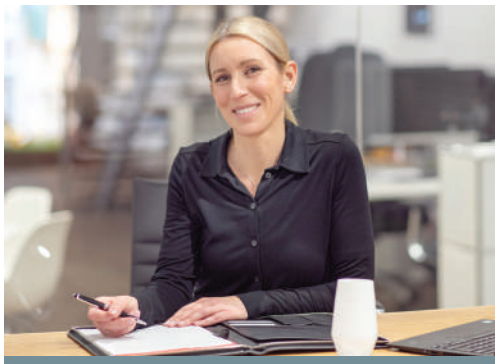
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



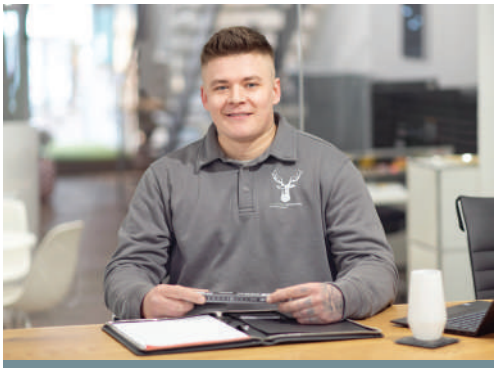
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



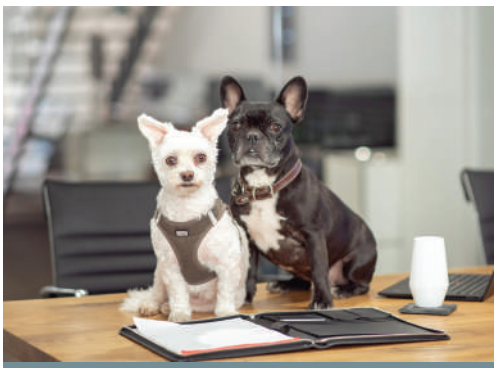
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



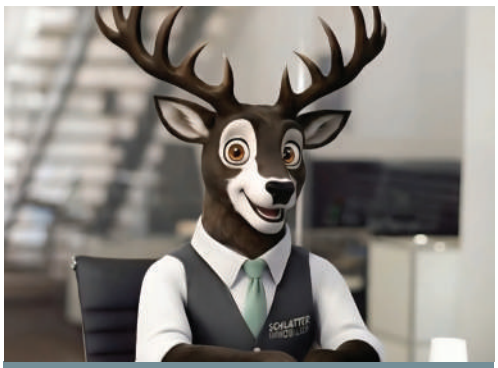
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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