Eigentumswohnung zu verkaufen



Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Rheinblick 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 - 13
Grundrisse & Datenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18 - 19



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten
- Balkon mit weitläufigem Blick auf den Rhein und die umliegende Landschaft
- Gut aufgeteilte Wohnfläche von ca. 65 m² mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Wohnung wurde über die Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert; Elektrik innerhalb der Wohnung 2026 vollständig erneuert
- Gepflegter Zustand mit Einbauküche und erneuerten Elektrogeräten aus 2021 sowie modernisiertem Badezimmer
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.296 m² zur gemeinschaftlichen Nutzung, besonders attraktiv für Familien mit Kindern
- Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 50–60 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **ca. 1958** mit insgesamt 7 Wohneinheiten auf einem ca. 1.296 m² großen Grundstück; Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss**

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche von ca. 65 m²**, verteilt auf 3 Zimmer mit Einbauküche, Badezimmer sowie einem Balkon mit **traumhaftem Rheinblick**

Wohnung wurde in mehreren Etappen **modernisiert; Elektrik** innerhalb der Wohnung **2026 erneuert, Balkon 2018 saniert, Badezimmer ca. 2012 modernisiert** sowie **Einbauküche** inklusive sämtlicher **Elektrogeräte aus 2021** vorhanden

Gasheizung; überwiegend **zweifach verglaste Kunststofffenster aus ca. 2010**; Dachfenster bis auf eines erneuert; **PV-Anlage** vorhanden

Gute Parkplatzsituation durch einen **zugeordneten PKW-Außenstellplatz**; zusätzlich steht ein **separater Abstellraum** in einem Schopf zur Verfügung

Kaufpreis: **185.000 Euro**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Rheinblick in Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in attraktiver Wohnlage von Waldshut. Das Gebäude wurde 1958 in solider Massivbauweise errichtet und umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m², einer gut durchdachten Raumaufteilung sowie einem Balkon mit Rheinblick bietet die Wohnung attraktive Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Besonders der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine großen Fensterflächen, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Von hier aus gelangt man direkt auf den 2018 sanierten Balkon mit Rheinblick. Die vorhandenen Parkettböden verleihen den Wohnräumen einen warmen und gepflegten Charakter. Auch die weiteren Zimmer bieten durch ihre praktische Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Dachschrägen unterstreichen dabei den individuellen Wohncharakter der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wurde über die vergangenen Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert. Im Jahr 2026 wurde die Elektrik innerhalb der Wohnung erneuert. Das Badezimmer wurde ca. 2012 modernisiert und verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung sowie ein Dachfenster. Die separate Einbauküche aus 2021 ist mit weißen Fronten, dunklen Arbeitsflächen sowie sämtlichen im gleichen Jahr erneuerten Elektrogeräten ausgestattet und bietet eine funktionale Raumgestaltung.

Die überwiegend zweifach verglasten Kunststofffenster stammen aus ca. 2010. Auch die Dachfenster wurden bis auf ein Fenster bereits erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage vorhanden. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand mit bereits modernisierten Ausstattungsbereichen.

Ein zugeordneter PKW-Außenstellplatz sorgt für eine komfortable Parkplatzsituation direkt am Objekt. Zusätzlich steht ein separater Abstellraum in einem Schopf zur Verfügung. Das gemeinschaftlich nutzbare Grundstück mit ca. 1.296 m² bietet weitere Freiflächen, insbesondere für Familien mit Kindern.

Unser Fazit: Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt durch helle Räume mit Parkettböden, eine praktische Raumaufteilung und einen Balkon mit Rheinblick. Die Modernisierungen, das gemeinschaftlich nutzbare Grundstück sowie die attraktive Lage nahe der Schweizer Grenze machen sie für Eigennutzer und Kapitalanleger interessant.



LAGE
BESCHREIBUNG

Waldshut – attraktiver Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zur Schweiz

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der Eschbacher Straße in Waldshut, einem beliebten Wohnstandort im südlichen Schwarzwald und unmittelbar an der Schweizer Grenze. Die Stadt Waldshut-Tiengen verbindet eine gute Infrastruktur mit einer attraktiven landschaftlichen Umgebung und bietet sowohl Eigennutzern als auch Berufspendlern interessante Wohnbedingungen.

Die Wohnlage überzeugt durch die Nähe zum Rhein und die umliegende Landschaft. Vom Balkon bietet sich ein Blick auf den Rhein und die Schweizer Seite. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung in der Natur ein.

Waldshut bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Die historische Innenstadt mit ihren Geschäften und gastronomischen Angeboten bildet einen attraktiven Mittelpunkt. Der Bahnhof Waldshut sowie die Anbindung an die B34 und B500 gewährleisten gute Verkehrsverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Besonders die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht Waldshut zu einem gefragten Wohnstandort für Grenzgänger. Über den Grenzübergang Waldshut-Koblenz sind die Schweizer Wirtschaftsregionen gut erreichbar. Auch die Anbindung in Richtung Zürich und zum internationalen Flughafen Zürich ist für Berufspendler interessant.



NUR BEI UNS

KARL - der digitale Immobilien Assitent



















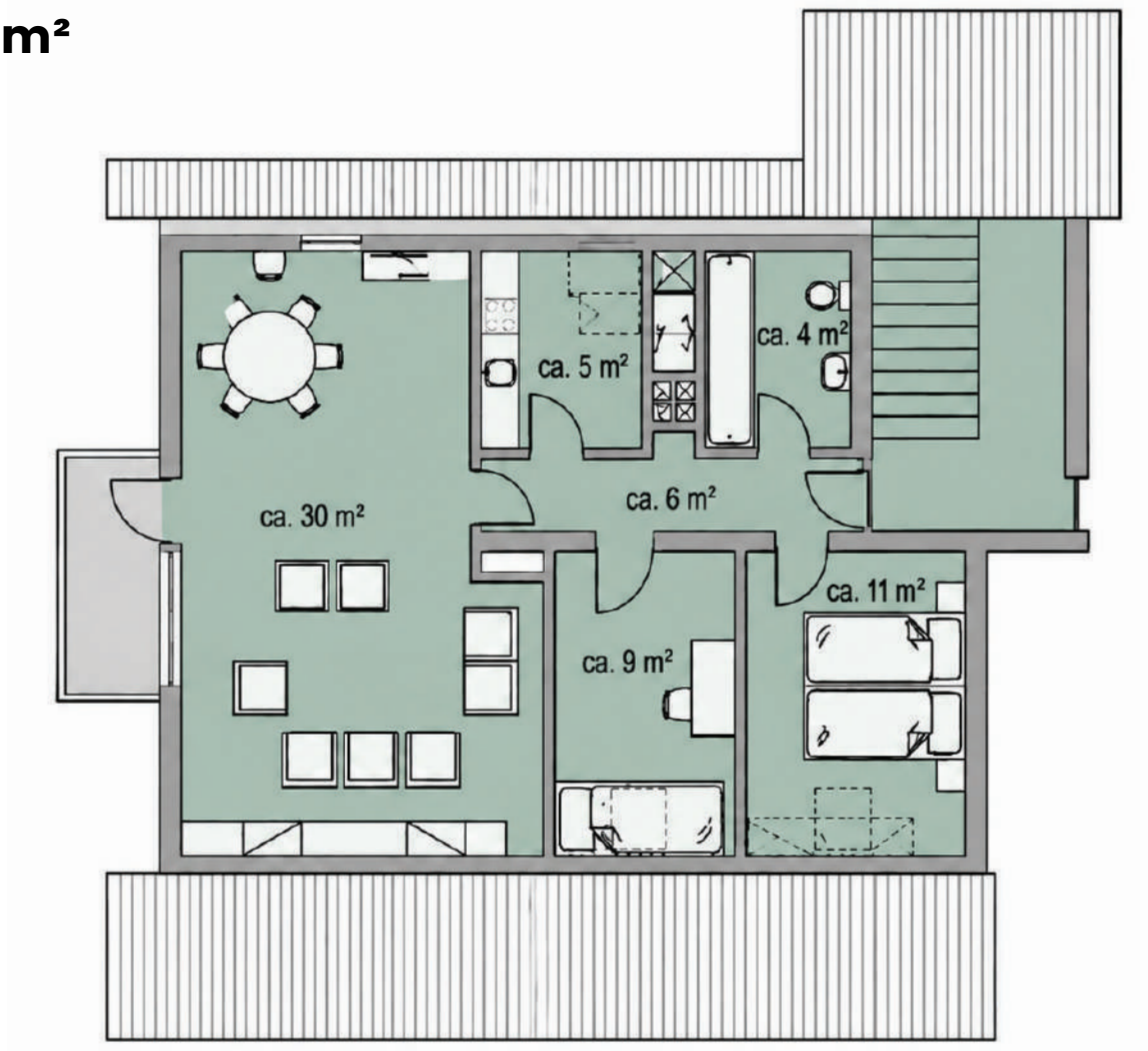






GRUNDRISS

DG
ca. 65 m²



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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	ca. 1958
Wohnfläche	ca. 65 m²
Anzahl Einheiten	7
Geschosse / Etage	Dachgeschoss
Grundstücksfläche	ca. 1.296 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massivbauweise
Dämmung	Ja
Keller	Teilunterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

Haustechnik

Heizung	Gasheizung
Klimatisierung/Lüftung	Fenster
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	2026 – nur Elektrik
PV - Anlage	Ja
Thermische Solaranlage	nicht vorhanden

Baurechtliches

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

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	106/1.000
Hausgeld mntl.	-
Rücklagenstand aktuell	ca. 30.000 €
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	ca. 750 €
Leerstand	Ja

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	-
Dach	-
Fenster	ca. 2010
Heizung	2008
Sanitär	ca. 2012
Fassade	-

Sonstiges

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

Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	164 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.



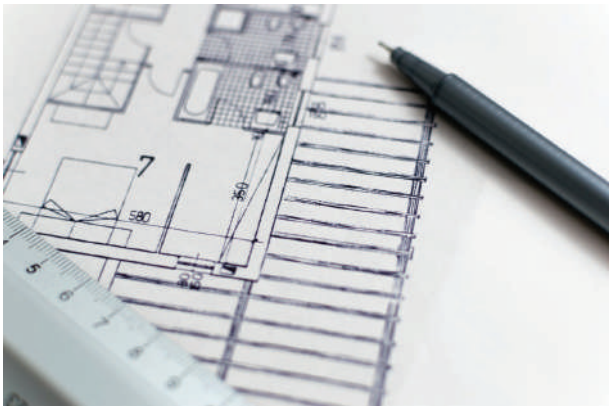
Facility Management Beratung

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.



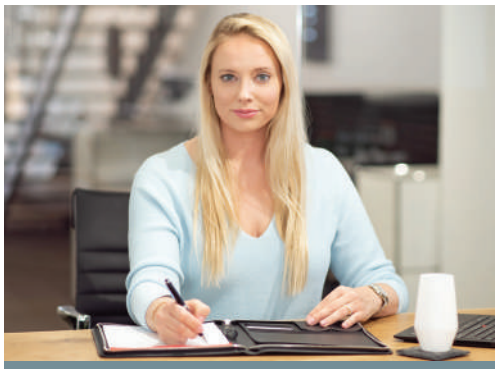
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



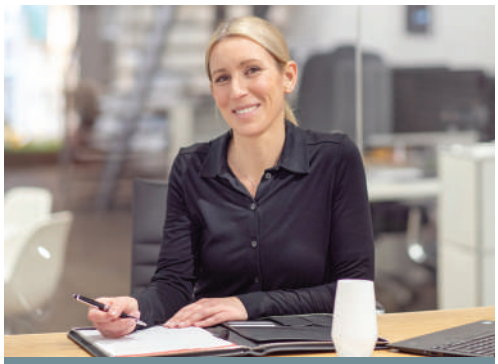
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



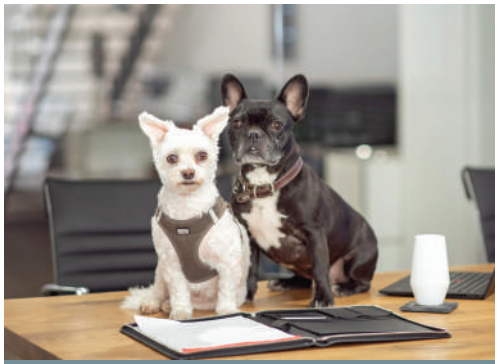
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



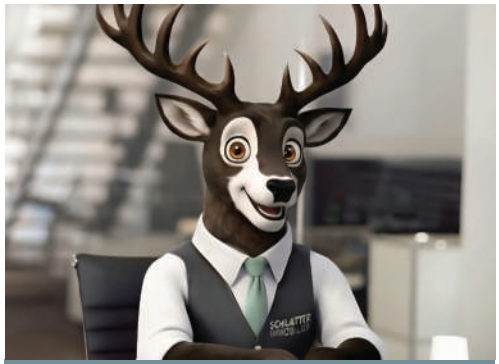
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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