

Wohnungen zu vermieten

4x kernsanierte 3 Zimmer
Wohnungen in zentraler und
naturnaher Lage von
Waldshut zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts 2 - 3

Objektbeschreibung 4 - 5

Übersicht der Wohnungen 6 - 7

Beispielbilder 8 - 11

Grundrisse 12 - 13

Was wir Ihnen bieten 14 - 15

Über uns & AGB's 16 - 17



HIGHLIGHTS



Qualitätsvolle Mietwohnungen neu renoviert mit hochwertigen Materialien sowie Einbauküchen



Planvoll durchdachte Grundrisse die freundlich imponieren



Professionelle Hausverwaltung und exklusiver Hausmeisterservice für das gesamte Objekt



PKW Außen-Stellplätze und PKW Garagen unmittelbar vor dem Haus



Ruhige und dennoch sehr zentrale Lage in Waldshut mit Verbindung zur Natur



Schulzentren, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in fußläufiger Nähe



Bahnhof nur 10 Gehminuten entfernt mit direkter S-Bahn Anbindung nach Basel und Zürich



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Sehr gepflegte Hausgemeinschaft
mit professionierter Hausverwaltung
sowie **Hausmeister-** und
Reinigungsservice



Wohnfläche

ca. 75 - 80 m² verteilt auf **3 Zimmer**,
Badezimmer, **separates WC**, Küche
ausgestattet mit **Einbauküche** sowie
einem **Vorratsraum**



Vermietung

die erste Wohnung wird ab dem
01. April 2021 vermietet
Kaution: 3 netto Kaltmieten



TV und Internet

TV-Kabelanschluss und **DSL-Anschluss**
vorhanden



Nebenkosten

Nebenkosten pro Wohnung **200 €** inkl.
Heizung und Warmwasser; zzgl. Strom,
Internet und Müllgebühren; **PKW Stell-**
platz 35 € und **PKW-Garage 60 € p. M.**



Mietpreis

Kaltmiete **750 € - 800 €** (je nach
Wohnung) zzgl. Nebenkosten
Vermietung erfolgt **Provisionsfrei**

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Vermietet werden vier sanierte Wohnungen mit Einbauküchen in guter Lage von Waldshut

Die erstklassig sanierten 3 Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 75 und 80 m² befinden sich in einer schönen und zentralen Lage von Waldshut. Durch die direkte Nähe des Gebäudes zur Natur verfügt jede Wohnung über einen einnehmenden Blick ins Grüne. Die Gebäudekomplexe bestehen aus mind. 9 Wohnungen und werden durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. Zudem ist ein exklusiver Hausmeister- sowie Reinigungsservice gewährleistet.

Die Wohnungen beeindrucken durch moderne und hochwertig gewählte Materialien. Die Grundrisse der Wohnungen sind ausgesprochen großzügig und imponieren durch eine optimale Anordnung der Fenster hell und freundlich. Alle Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem separaten WC. Jede Küche ist mit einer qualitätvollen Einbauküche ausgestattet. Von der Küche aus gelangt man in den angrenzenden Abstellraum, indem sich der Waschmaschinenanschluss befindet. Zu jeder Wohneinheit ist ein Kellerraum sowie eine Abstellmöglichkeit für die private Mülltonne zugeteilt.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Fenster sind mit Rollläden sowie einer hochwertigen Doppelverglasung versehen. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung. Zusätzlich zu den Nebenkosten sind Ausgaben für Strom und Müll zu leisten. Diese werden direkt über die entsprechenden Versorger abgerechnet. Bei Anmietung einer Wohneinheit fällt eine Kautionshöhe von 3 Nettokaltmieten an.

Wahlweise besteht die Möglichkeit der Anmietung eines Stellplatzes zu je 35,00 € oder einer Garage zu je 60,00 € pro Monat. Diese liegen in unmittelbarer Nähe vor dem Objekt.

Freuen Sie sich hier auf hochwertig sanierte Mietwohnungen mit tollen Grundrissen die keine Wünsche offenlassen. Eine Anmietung kann ab April 2021 erfolgen. Ein langfristiges Mietverhältnis wird angestrebt.





Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer liegt, bietet alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Waldshut bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Hochrhein Spital abgerundet.

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN "EINTAUCHEN UND WOHLFÜHLEN!"



Schmitzinger Str. 31

Schmitzinger Str. 33

ZEITPUNKT DER VERFÜGBARKEIT

WOHNUNG **1** AB 01. APRIL 2021

WOHNUNG **2** AB 01. MAI 2021

WOHNUNG **3** AB 01. JUNI 2021

WOHNUNG **4** AB 01. JUNI 2021

WOHNUNG NR. 1

- Schmitzinger Str. 31 – EG rechts
- 80 m² Wohnfläche
- Sanierung der Oberflächen, neue Bodenbeläge, Edelputz an den Wänden und Decken, Sanierung Badezimmer
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Kaltmiete 750 € zzgl. Nebenkosten 200 €, optional Garage/Stellplatz
- Verfügbar ab 01. April 2021

WOHNUNG NR. 2

- Schmitzinger Str. 31 – 1. OG links
- 80 m² Wohnfläche
- Sanierung der Oberflächen, neue Bodenbeläge, Edelputz an den Wänden und Decken, Totalsanierung Badezimmer und WC
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Kaltmiete 750 € zzgl. Nebenkosten 200 €, optional Garage/Stellplatz
- Verfügbar ab 01. Mai 2021

WOHNUNG NR. 3

- Schmitzinger Str. 31 – 2. OG rechts
- 80 m² Wohnfläche
- Kernsanierung der Wohnung; neue Einbauküche, neues Badezimmer und WC, neue Leitungen elektrisch sowie Wasser/Abwasser
- Kaltmiete 800 € zzgl. Nebenkosten 200 €, optional Garage/Stellplatz
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Verfügbar ab 01. Juni 2021

WOHNUNG NR. 4

- Schmitzinger Str. 33 – EG rechts
- 75 m² Wohnfläche
- Kernsanierung der Wohnung; neue Einbauküche, neues Badezimmer und WC, neue Leitungen elektrisch sowie Wasser/Abwasser
- Kaltmiete 750 € zzgl. Nebenkosten 200 €, optional Garage/Stellplatz
- Verfügbar ab 01. Juni 2021

BEISPIELBILDER

Wohn- und Schlafräumen nach der Sanierung



Flur nach der Sanierung



Küche nach der Sanierung



Badezimmer nach der Sanierung



Wohn- und Schlafräume während der Sanierung



Küche während der Sanierung

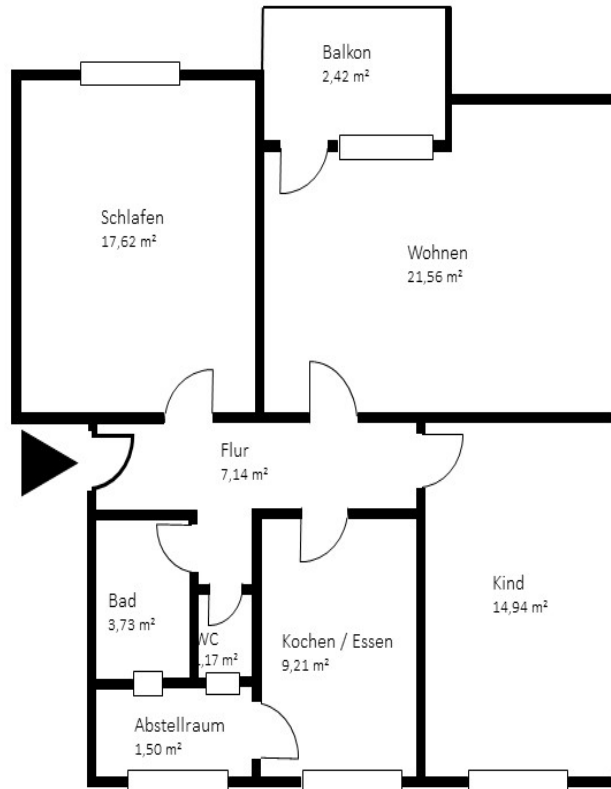


Wohn- und Schlafräume vor der Sanierung

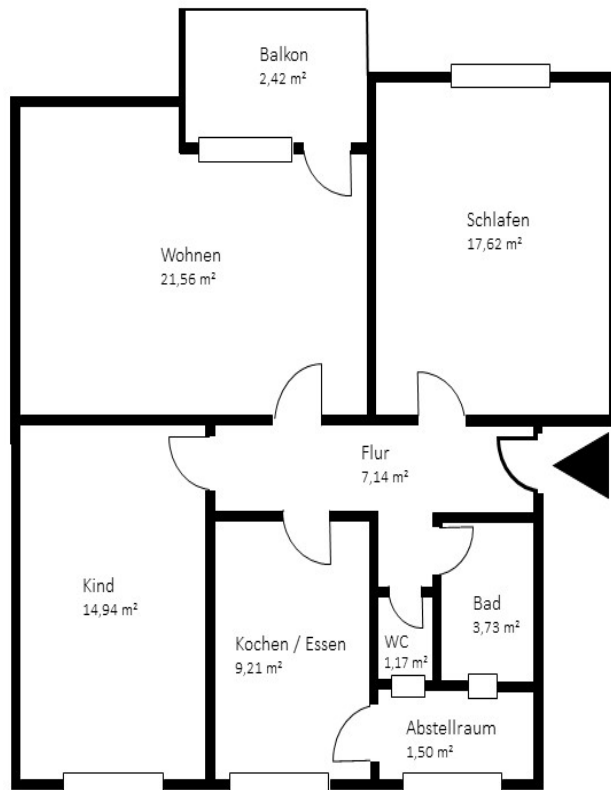


GRUNDRISS

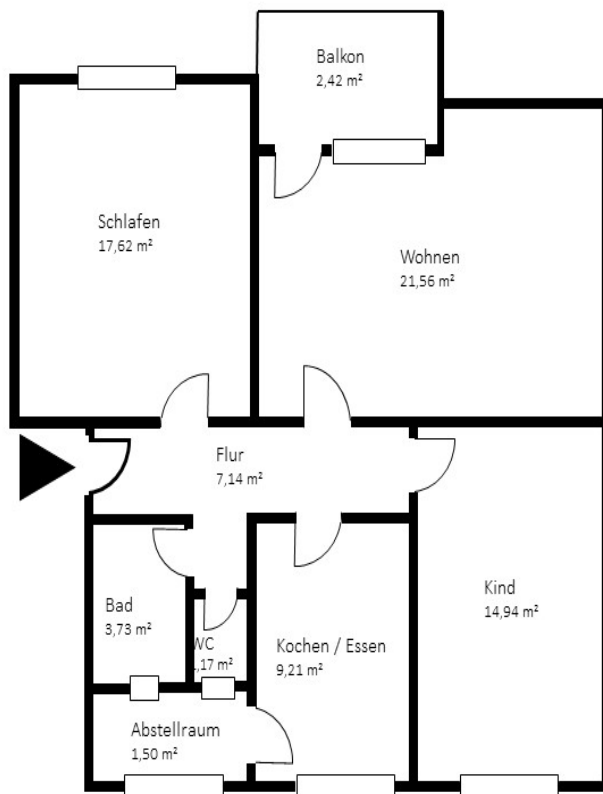
Wohnung 1



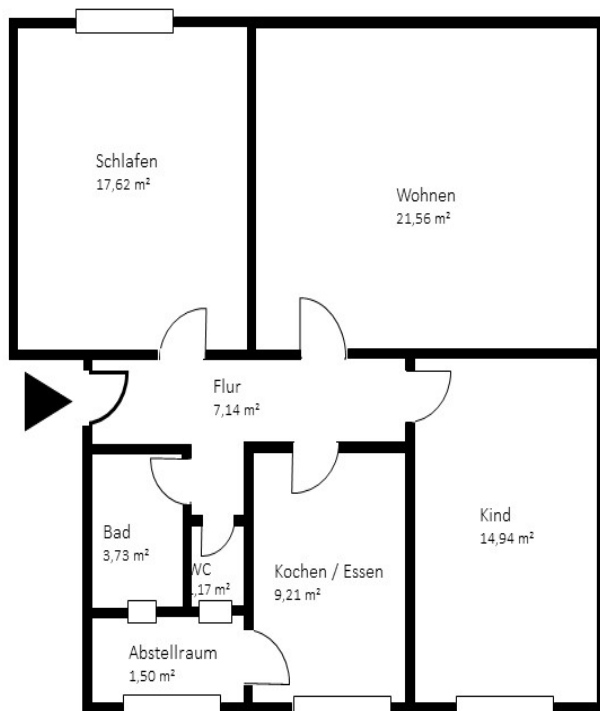
Wohnung 2



Wohnung 3



Wohnung 4



WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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“).



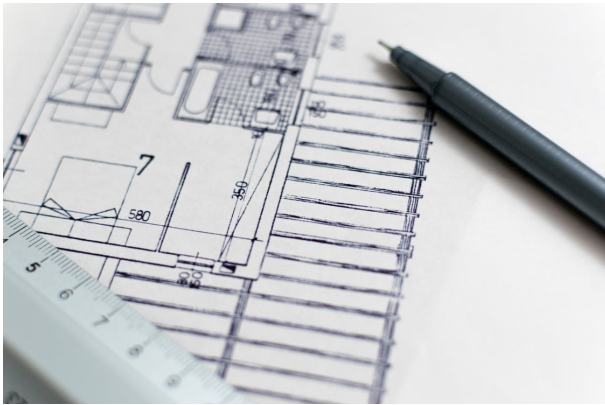
Professionelle Immobilien Bewertung

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.



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

SCHLATTER IMMOBILIEN

UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO

LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING UND BACKOFFICE

“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 2,38 % inkl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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 Checklistenbasierten 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



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

