

Exklusives Anwesen  
mit traumhaftem Rheinblick  
und großem Grundstück  
in Waldshut zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

*#diemitdemHirsch*

Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Flächenaufteilung und Grundrisse	7 - 9
Immobilien-service 360°	10
Bilder	11 - 23
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns / AGB's	26 - 27





## HIGHLIGHTS

---



Traumhaftes Anwesen mit stilvoller Architektur und hochwertiger Materialisierung in einzigartiger Lage



Großes Grundstück mit eigener Einfahrt und traumhaftem Rheinblick



Offene und durchdachte Grundrissgestaltung mit einem direkten Bezug zur Außenanlage



Hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung im Bereich der Küche, Bäder und Fußböden



Objekt voll unterkellert mit ausreichend Stauraum; Protonbauweise sowie ein vollständig betoniertes Kellergeschoss; Anbau in Holzständerbauweise



Ausreichend PKW Stellplätze durch eine massive Doppelgarage mit Platz für bis zu 4 PKW



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 45 Minuten erreichbar sowie direkte S-Bahn Verbindung nach Zürich und Basel (Bahnhof Waldshut nur wenige Gehminuten entfernt)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Hochwertiges Einfamilienhaus** mit zusätzlicher **Einliegerwohnung** in massiver Porotonbauweise aus 1992 sowie einem hochwertigen Anbau in Holzständerbauweise aus dem Jahr 2010



Gesamt **ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und ca. 109 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei einer **Grundstücksfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>** in einzigartiger Lage von Waldshut



7 Zimmer, 3 Badezimmer und verschiedene Galerien sowie ausreichend Terrassen und Balkonflächen in einer **außergewöhnlichen Architektur**



Exklusive und sehr hochwertige Einbaumöbel (Barelemente, Garderoben etc.) sowie **luxuriöse Design-Einbauküche**



Durchdachtes Haustechnikkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung mit WW-Boiler** und flächendeckender Fußbodenheizung, elektrische Steuerung der Markisen und Fenster Verschattung inkl. Witterungssensorik



**Kaufpreis:**  
**Auf Anfrage**  
zzgl. 3,48% Käuferprovision  
inkl. 16% MwSt. (bis 31.12.20)

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Traumhaftes Anwesen mit stilvoller Architektur und hochwertiger Materialisierung in einzigartiger Lage von Waldshut mit eigener Einfahrt und traumhaftem Rheinblick.**

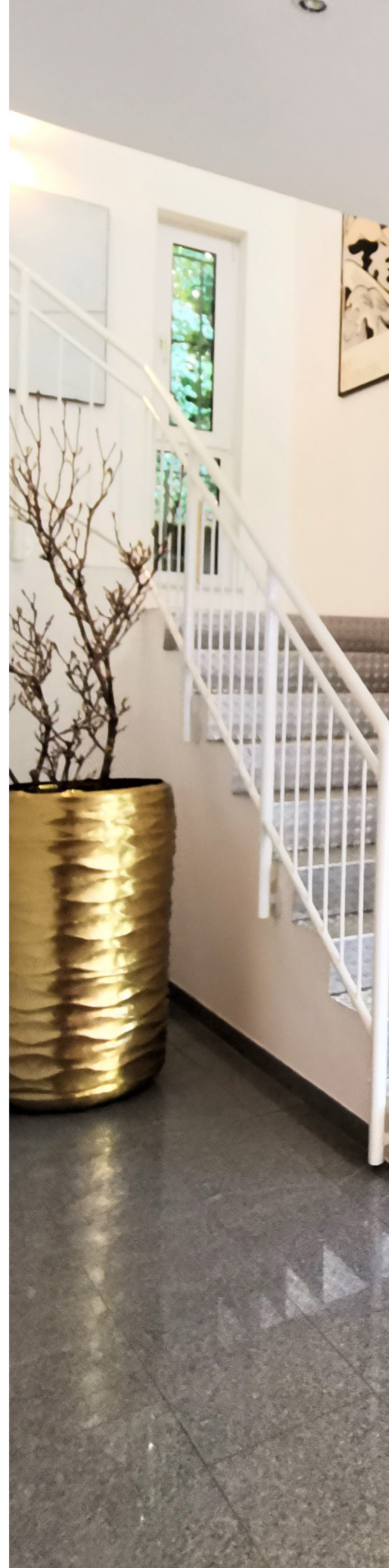
Dieses exklusive Anwesen in absoluter Top Lage von Waldshut lässt keine Wünsche offen. Mit seiner stilvollen Architektur ist es wunderbar in das zugehörige Grundstück eingebettet und bietet einen einzigartigen Blick über die Dächer von Waldshut bis hin zum Rhein.

Über eine eigene Einfahrt mit elektrischem Tor und Video-gegengsprechanlage gelangt man bis vor die Tore der großen Garage mit einer Einstellmöglichkeit von bis zu 4 PKWs. Eine seltene Gelegenheit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotential.

Die Immobilie selbst besticht dabei durch eine außergewöhnliche Architektur mit einer sehr hochwertigen Ausstattung und einer stilvollen Materialisierung der Oberflächen. Das ursprüngliche Haus wurde 1992 in massiver Porotonbauweise errichtet und verfügt dadurch über ein sehr behagliches Raumklima. Im Jahr 2010 wurde dann eine massiv betonierte Garageneinheit angebaut auf deren Dach eine wunderschöne und überdachte Terrasse sowie eine Erweiterung des luxuriösen Küchenbereiches in Holzständerbauweise errichtet wurde.

Die Raumaufteilung der gesamt 268 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche ist so durchdacht ausgestaltet, dass ein separater Bereich für Gäste oder für einen eigenen Bürobereich mit gesamt 2 Zimmern, einem Gästebad und einer eigenen Terrasse verfügbar ist. Der eigentliche Wohnraum besticht durch sehr hohe Decken, verschiedene Ebenen sowie einen wunderbaren Galeriebereich, welcher zusätzlich durch einen bereits vorbereiteten Kamin, aufgewertet werden kann.

Die luxuriöse Einbauküche grenzt dabei direkt an das vom Wohnzimmer durch zwei Stufen erhöhte Esszimmer und hat einen weiteren Zugang zur traumhaften Hauptterrasse. Dieser überdachte Sitzplatz mit vollautomatisierter Verschattung wirkt durch die umlaufende und rahmenlose Glasbrüstung mit dem schönen Weitblick fast schon grenzenlos. Hochwertiges Einbaumobiliar im Essbereich (Barelement) oder im Eingangsbereich (Garderobenschränke) sowie die stilvolle und halbhohe Einbaukommode zwischen Ess- und Wohnplatz, runden das Wohngefühl in dieser erstklassigen Immobilie ab.





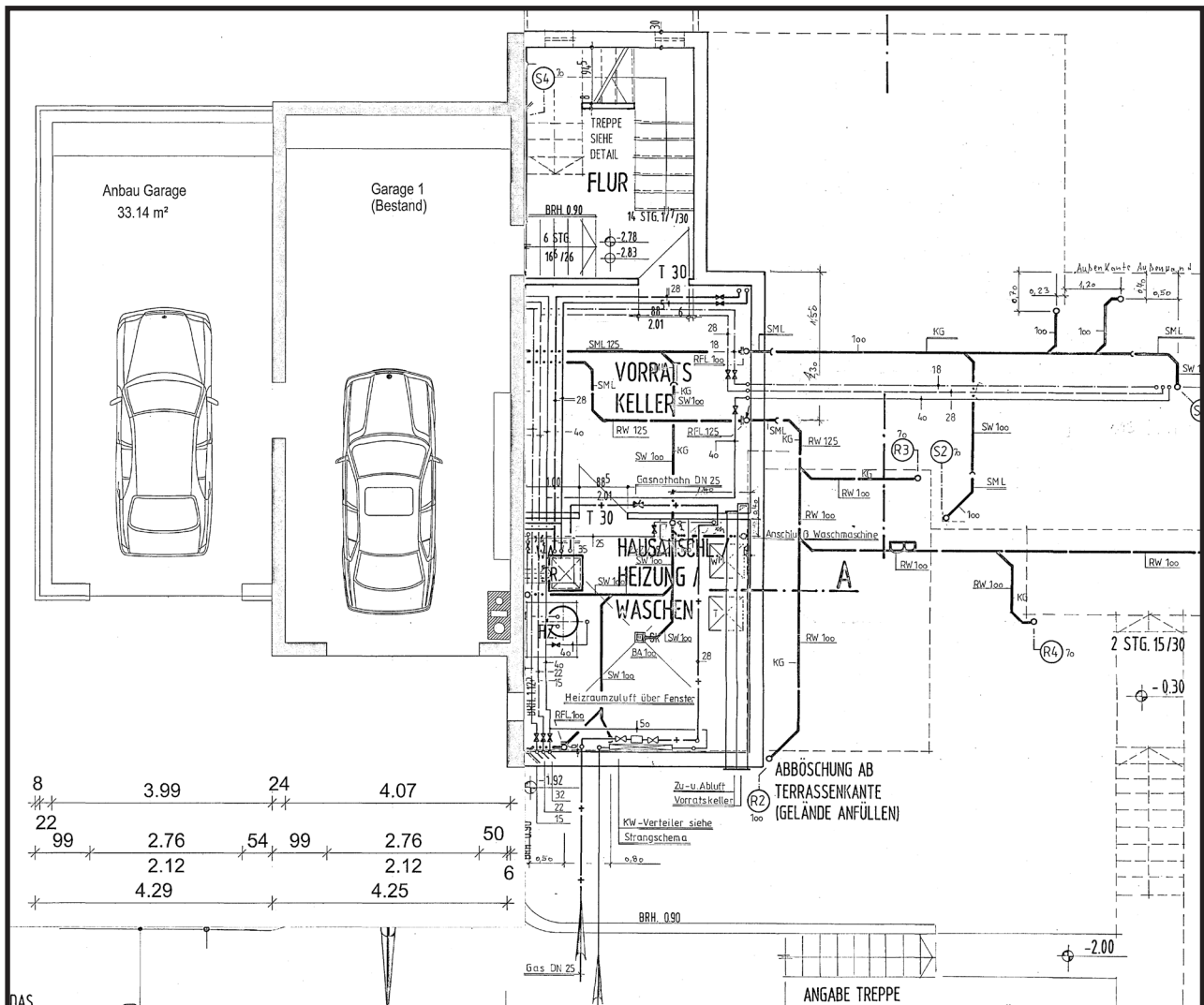
# OBJEKT BESCHREIBUNG UND FLÄCHENAUFTEILUNG

Im ersten Obergeschoss befindet sich, abgetrennt von den Räumlichkeiten in denen auch Gäste empfangen werden, das Elternschlafzimmer sowie die beiden großzügigen Kinderzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank und einen Zugang zum eigenen Badezimmer, welches sehr hochwertig saniert wurde. Die beiden Kinderzimmer haben ebenfalls ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Tageslicht, sodass ausreichend Sanitärbereiche zur Verfügung stehen. Neben dem Elternschlafzimmer verfügt auch eines der beiden Kinderzimmer über einen eigenen Balkon mit wunderbarem Blick über Waldshut bis hin zum Rhein.

Das durchdachte Haustechnikkonzept mit einer Gaszentralheizung mit WW-Boiler und flächendeckender Fußbodenheizung, elektrische Steuerung der Markisen und Fenster Verschattung inkl. Witterungssensorik ist zeitgemäß und sollte mittelfristig im Bereich der Gaszentralheizung erneuert werden. Weiterhin wäre bei einem Wechsel des Eigentümers ein Anstrich der Wände und Decken im Innenbereich zu empfehlen sowie ein Austausch des Parkettbodens im Obergeschoss. Dieser moderate Instandhaltungstau wurde bei der Preisdefinition bereits berücksichtigt und kann problemlos vor Einzug umgesetzt werden.

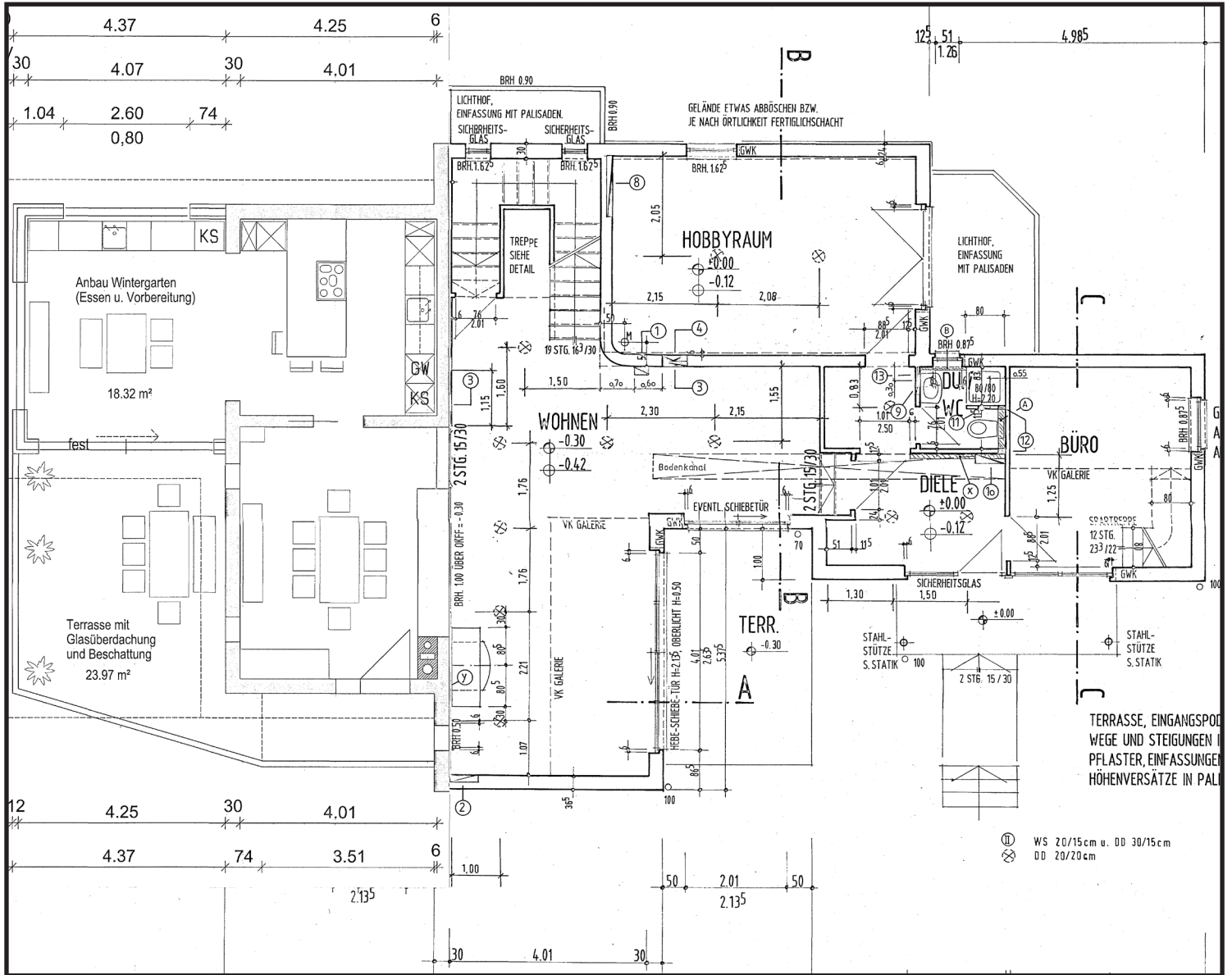
Unser Motto bei diesem Objekt: Warum träumen – wenn Wohnräume doch noch möglich sind.

## Grundriss KG



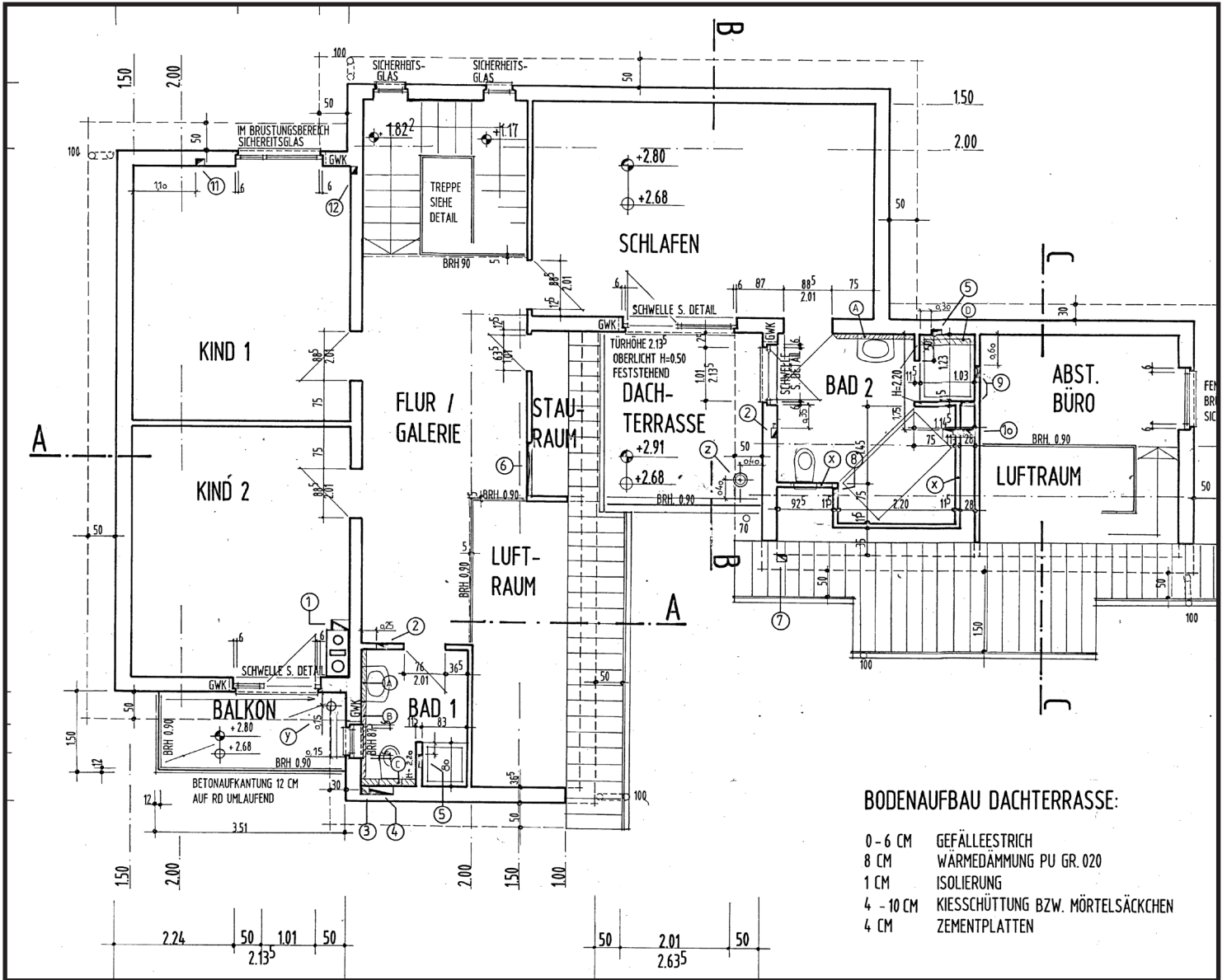
# FLÄCHENAUFTEILUNG UND GRUNDRISS

## Grundriss EG





# Grundriss OG





**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## **360° IMMOBILIEN SERVICE**

Mehr als nur ein Makler – aber warum? Neben den klassischen Maklertätigkeiten bieten wir zahlreiche weitere Dienstleistungen an. Bei einem Verkauf von gebrauchten Immobilien erstellen wir bspw. auf Basis unseres bautechnischen und ökonomischen Knowhows **individuelle Sanierungskonzepte**. Hierfür wird die konkrete Immobilie im Detail geprüft und der bestehende **Instandhaltungstau** ermittelt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren auf den neuen Eigentümer zukommen können. Wir unterscheiden dabei zwischen technisch notwendigen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Gaszentralheizung) und optionalen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Einbauküche). Sowohl die **Kaufpreisermittlung** als auch die notwendigen **Gesamtinvestitionskosten** sind dadurch für alle Beteiligten nachvollziehbar und **übersichtlich in unseren Exposés dargestellt**. Durch unser starkes und regionales Netzwerk an Handwerkern können wir zudem **alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen von der Planung bis zur Ausführung aus einer Hand anbieten**. Transparenz, Kostensicherheit und hohe Qualität bei der Ausführung stellen wir durch die notwendige Baubetreuung und Kontrolle unserer Subunternehmer sicher und sind für alle Themen stets der Hauptansprechpartner für unsere Auftraggeber.







# BILDER sagen mehr als 1.000 Worte

















































# 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

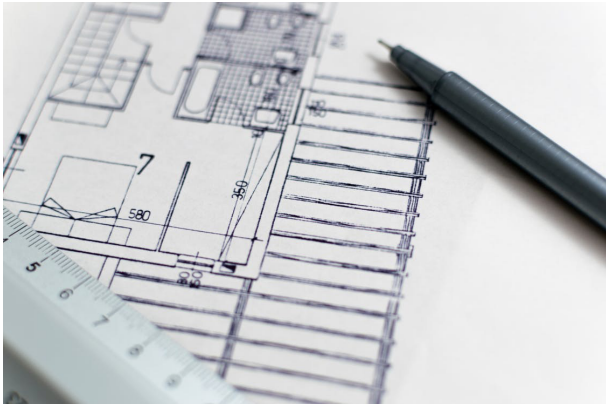
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## 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!"

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**  
IMMOBILIENMAKLER - MARKETING



**SARAH SCHLATTER**  
MARKETING UND BACKOFFICE



**DANIEL BLUHM**  
BAULEITUNG UND HAUSWARTUNG

"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 3,0 % zzgl. gesetzlicher 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](mailto: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 Sanierungskonzept 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 Berichtverfasser 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 Sanierungskonzepten 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

