

Doppelhaushälfte zu verkaufen

Charmante Doppelhaushälfte
mit Ausbaupotential und
traumhaftem Rheinblick in
verkehrsberuhigter Lage
von Waldshut zu verkaufen



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	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Unverbindliches Sanierungskonzept	7
Bilder	8 - 17
Grundriss & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



Charmante Doppelhaushälfte in verkehrsberuhigter Lage von Waldshut



Schönes Gartengrundstück mit viel Potential und einem traumhaftem Rheinblick



Heller Wintergarten mit direktem Anschluss an das großzügige Wohn- bzw. Esszimmer



Gute Raumaufteilung mit 6 Zimmern verteilt auf 2 Ebenen mit 2 Bädern, Küche, Wintergarten sowie einer zusätzlichen Dachterrasse



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten als Kapitalanlage zur Fixvermietung, als Ferienwohnungsprojekt in Top Lage oder als Mehrgenerationenhaus



Sehr ruhige und ansprechende Wohn- gegend in einem verkehrsberuhigten Bereich



Fußläufige Entfernung zur Waldshuter Innenstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr **1955** mit einer **Gesamtwohnfläche** von **ca. 149 m²** bei einer **Grundstücksfläche** von total **ca. 444 m²**



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit **zentraler Warmwasseraufbereitung** und **Radiatoren** in den Räumen



Holzsparrindach mit **Ziegeleindeckung**, Holzfenster mit Unterputzrollläden sowie **massives Mauerwerk**; Keller- und Erdgeschoßdecken aus Holzbalken mit Streifboden und Dielenbelag



Objekt teilweise unterkellert mit zusätzlicher **PKW Einzelgarage** und einem Außenstellplatz für **ausreichend Park- und Lagermöglichkeiten**



Aufgrund der bevorstehenden Haushaltsauflösung können **optional Großteile des Mobiliars und Inventars ohne Zusatzkosten** übernommen werden



Kaufpreis: 369.000 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmante Doppelhaushälfte mit Ausbaupotential und traumhaftem Rheinblick in verkehrsberuhigter Lage von Waldshut zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich in traumhafter Aussichtslage von Waldshut und bietet den neuen Eigentümern mit seinem schönen Grundstück und dem durchdachten Grundriss zahlreiche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Objekt wird aktuell von der Eigentümerin selbst bewohnt und die liebevoll gestaltete Einrichtung kann optional und kostenfrei übernommen werden, da die Eigentümerin in eine ebenfalls möblierte Wohneinheit ziehen wird.

Das Objekt selbst ermöglicht dabei die unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten und bietet dem neuen Eigentümer verschiedene Möglichkeiten in der Entwicklung. Durch den großzügigen Grundriss mit gesamt 6 Zimmern, Wintergarten und Terrasse kann dieses Objekt, nach zuvor erfolgter Sanierung, sehr gut von einer Familie mit mehreren Kindern genutzt werden. Der Schöne Garten mit traumhaftem Rheinblick sowie der verkehrsberuhigte Bereich vor dem Haus unterstreichen diese Nutzung zudem. Aufgrund der möglichen Teilbarkeit von Erdgeschoss und Obergeschoss wäre zudem auch ein Mehrgenerationenhaushalt optional möglich. Neben einer klassischen Eigennutzung könnte aber auch eine Vermietung als Kapitalanlage für einen neuen Eigentümer interessant sein.

Das 444 m² große Grundstück ist ein kleines Paradies in dem sich von alt bis jung jedermann wohlfühlen kann. Mit etwas Fleiß und Schweiß kann hier ein traumhafter Ort zum Entspannen entstehen. Ein kleiner Hofplatz vor dem Objekt sowie eine Einzelgarage bieten ausreichend Stauraum und Lagermöglichkeiten. Hinter dem Haus gelangt man angrenzend an den Wohn-/ Essbereich über den schönen und hellen Wintergarten direkt in den Garten.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die bestehende Ölzentralheizung sowie die zentrale Warmwasseraufbereitung sollten zeitnah getauscht werden. Eine Sanierung der Oberflächen sowie der Elektrounterverteilung ist ebenfalls als Sofortmaßnahme zu empfehlen. Ein detailliertes und unverbindliches Sanierungskonzept liegt diesem Exposé bei. Der vorhandene Instandhaltungsstand wurde dabei in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Hier erhält der neue Eigentümer eine preiswerte Immobilie mit viel Potential in gefragter Lage. Durch den Einsatz der richtigen Maßnahmen ist eine Wertsteigerung in gleichem Verhältnis zu den Investitionskosten jederzeit sichergestellt und sichert den Kauf somit zusätzlich ab.



UNVERBINDLICHES SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Innen			
Abriss (Decken, Wände, Böden, Badezimmer inkl. Entsorgung)	10.000 €		
Verlegung neuer Bodenbeläge (bspw. Vinyl)	10.000 €		
Wände und Decken mit Edelputz bzw. Spritzputz	11.000 €		
Fenster teilweise ersetzen, da aus Ursprung	10.000 €		
Komplettsanierung aller Badezimmer	25.000 €		
Neue Einbauküche	8.000 €		
Ersatz Ölzentralheizung und WW Boiler durch Gaszentralheizung			8.000 €
Elektronunterverteilung neu, ggfs. Lehrrohe neu, Ersatz aller Taster und Steckdosen	8.000 €		
Außen			
Fassade mit neuer Dämmung; Anstrich inkl. Einrüstung		25.000 €	
Dachsanierung (inkl. Flachdach Garage) mit neuer Aufdachdämmung, neuer Ziegeleindeckung und neuer Entwässerung		35.000 €	
Notwendig	43.000 €	60.000 €	8.000 €
Optional	39.000 €	0 €	0 €
Teilkosten	82.000 €	60.000 €	8.000 €
Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)	150.000 €		

* Es handelt sich bei diesem Sanierungskonzept um eine unverbindliche und grobe Schätzung. Mehr dazu finden Sie in unseren AGB's.





LAGE BESCHREIBUNG

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 den vielen Menschen 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.











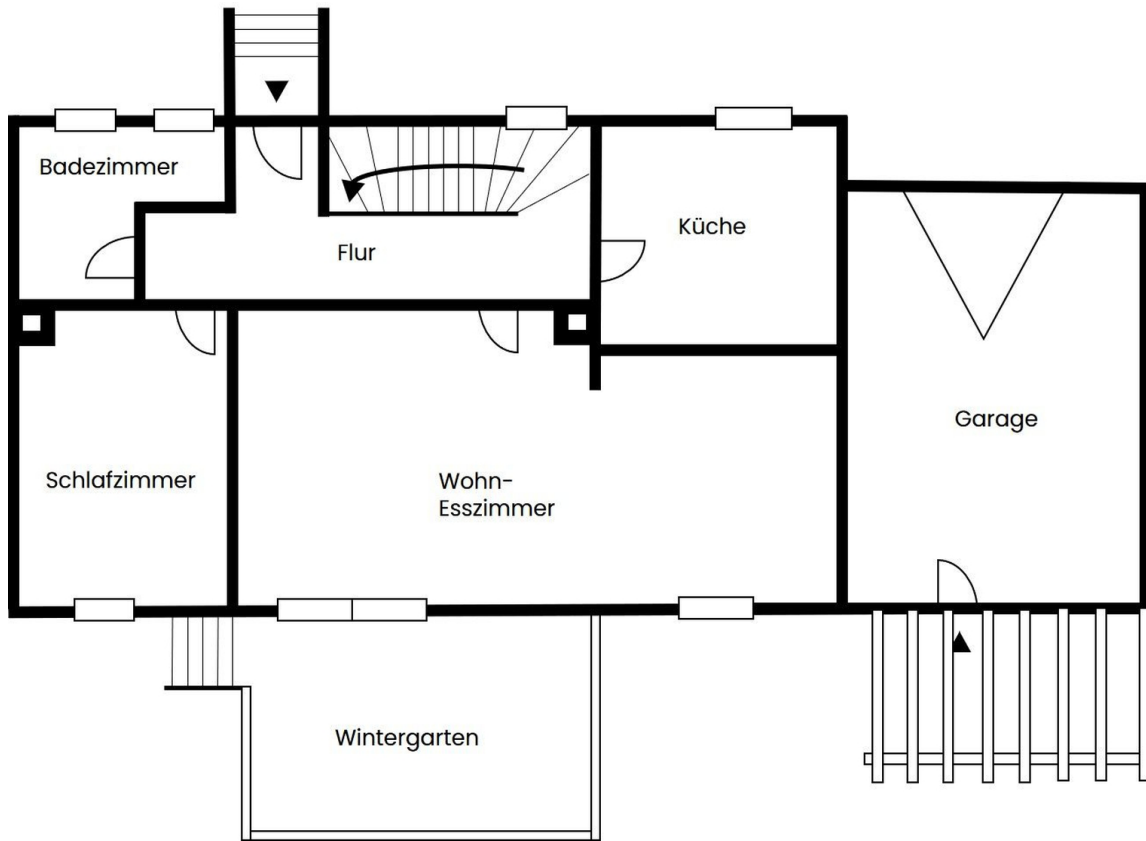




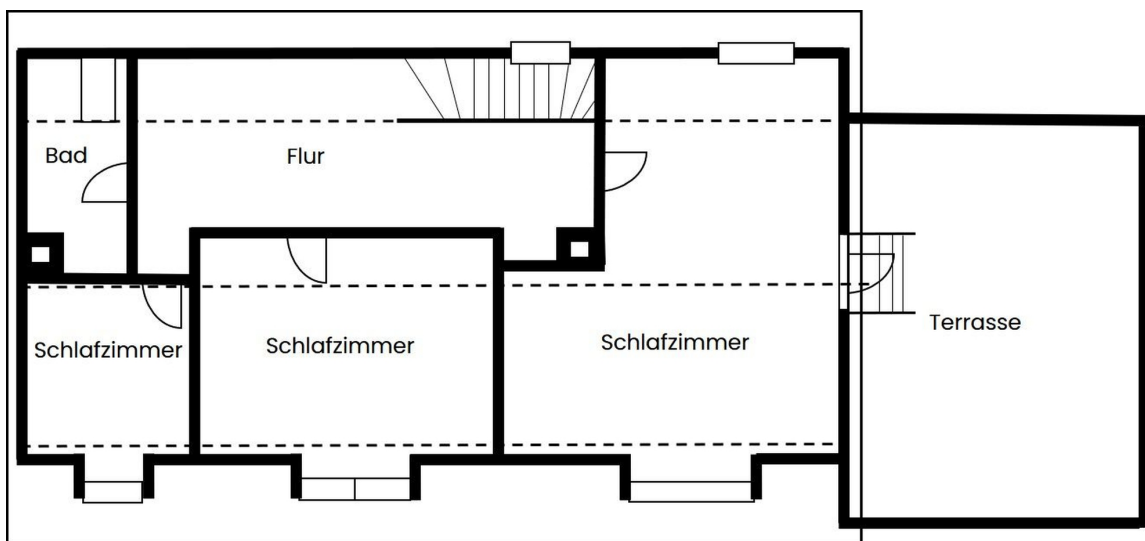




Grundriss EG



Grundriss DG



* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Außentreppe	Stein
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Rolläden	Teilweise vorhanden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Dezentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1955
Anzahl Zimmer	6 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 149 m ²
Nutzfläche	Ca. 40 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 444 m ²
Garage	1
Gebäudeversicherung	502,61 € p.a.

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“).



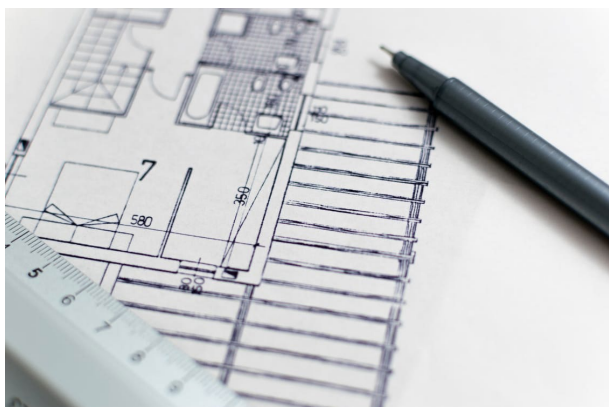
Professionelle Immobilien Bewertung

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.**



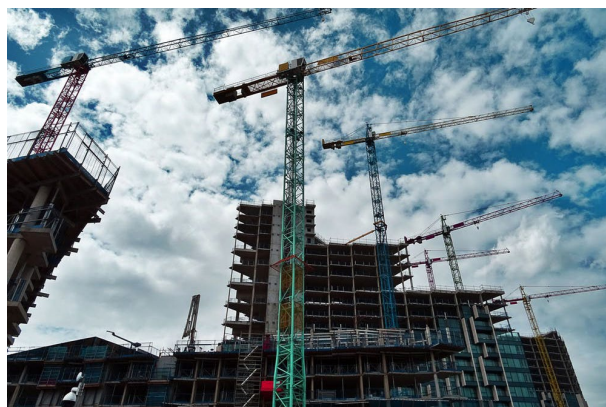
Verwaltung von Immobilien

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

