Wohnung zu vermieten

Großzügige 4 Zimmer Wohnung in grenznaher Lage von Waldshut zu vermieten

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
Grundriss & Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19

HIGHLIGHTS

- Großzügige und moderne Wohnung mit einem gemütlichen Wohngefühl durch Teppichboden in den Schlafräumen und zeitlosen Fliesen in den weiteren Räumen
- Sehr durchdachter Grundriss mit hellen Räumen durch großflächige Fensterfronten in jedem Raum
- Gesamtwohnfläche von ca. 149 m² verteilt auf 4 Zimmer sowie eine großzügige Dachterrasse
- Heizung basierend auf einer Ölzentralheizung mit Radiatoren in der Wohnung; zusätzliche Klimaanlage für ausreichende Klimatisierung im Sommer
- Stellplätze direkt vor dem Objekt verfügbar
- Gepflegtes Gesamtgebäude mit professioneller Hausverwaltung
- Hervorragende Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse in Waldshut
- Top Lage in direkter Nähe zum Grenzübergang (Waldshut/Koblenz); Optimal für Grenzgänger in die Schweiz

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Ruhige Hausgemeinschaft
(insgesamt 3 Parteien) mit
professioneller **Hausverwaltung**
sowie **Reinigungsservice**

Gesamt **ca. 149 m² Wohnfläche**
verteilt auf **4 Zimmer, 1 Küche mit**
Einbauküche, 2 Badezimmer, 1 WC,
1 Abstellraum sowie **1 Terrasse**

Vermietung
Frei ab **sofort** (oder nach Absprache)
Kaution: 3 netto Kaltmieten

TV und Internet
TV-Kabelanschluss und
DSL-Anschluss vorhanden;
Anmeldung erfolgt durch Mieter

Gute Gebäudetechnik mit
einer **Klimaanlage** sowie einer
Ölzentralheizung ausgeführt mit
Radiatoren in der Wohnung

Mietpreis: Kaltmiete **1.150 €**
zzgl. **300 €** Nebenkosten
Vermietung erfolgt **Provisionsfrei**

OBJEKT BESCHREIBUNG

Gemütliche 4 Zimmer Wohnung in grenznaher Lage von Waldshut zu vermieten.

Diese ideal angeordnete 4 Zimmer Wohnung befindet sich in guter Lage von Waldshut mit direkter Nähe zum Grenzübergang Waldshut/Koblenz und ist eine der seltenen Gelegenheiten für Ihre neue Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines 3 Parteienhauses und ist über das gemeinschafliche Treppenhaus zu erreichen. Durch eine geschickte Anordnung der Räumlichkeiten bietet diese Wohnung ideal Platz für einen 3 – 4 Personenhaushalt.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist großzügig gestaltet und besticht mit dem direkt anschließenden offenen Essbereich. Über den Eingangsbereich gelangt man in alle Räume der Wohnung. Die Küche ist ausreichend dimensioniert und verfügt über eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten. Von der Küche aus befindet sich geschickt angeordnet der Abstellraum, welcher das großzügige Platzangebot dieser Wohnung ideal abrundet.

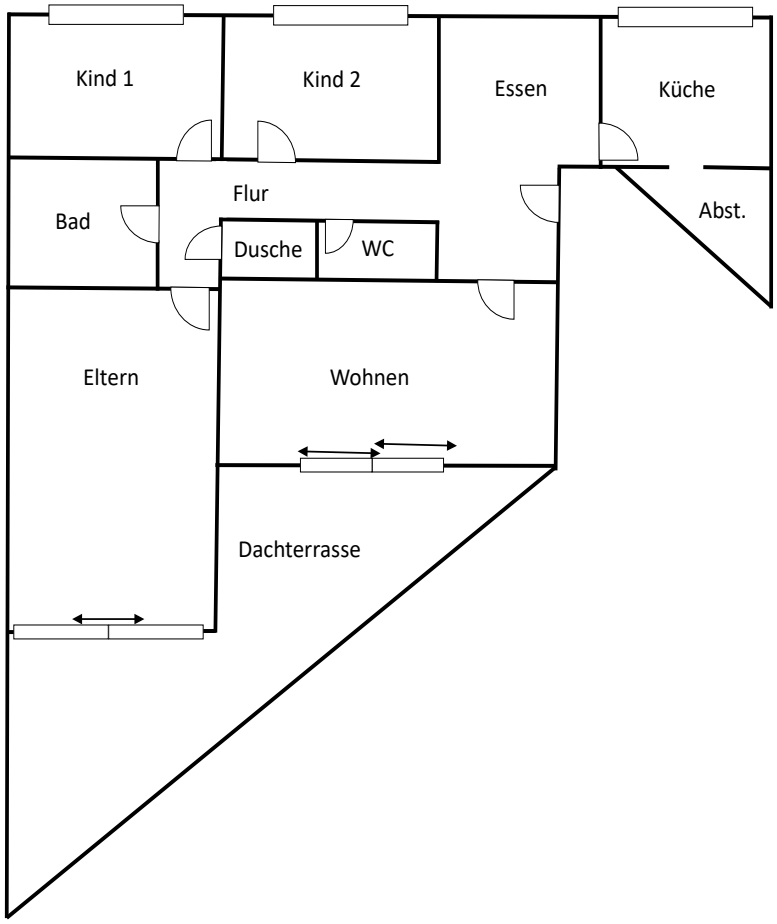
Das großzügige und offen gestaltete Wohnzimmer überzeugt bereits beim eintreten durch bodentiefe Fensterfronten. Ein direkter Zugang zur schönen Dachterrasse bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Über den zentralen Flur gelangt man vom Wohnzimmer aus in die Schlafzimmer sowie dem Badezimmer. Die beiden Kinderzimmer sind gleichgroß dimensioniert und bestechen durch große Fenster mit viel Tageslicht. Das Elternschlafzimmer ist im hinteren Bereich angeordnet. Mit Zugang zur Dachterrrasse bietet das überdurchschnittlich große Schlafzimmer dem neuen Mieterviele tolle Gestaltungs- und Anordnungsmöglichkeiten. Durch das großzügige Platzangebot wäre hier zudem ausreichend Platz für einen modernen Ankleidebereich.

Das Badezimmer überzeugt mit einer Massagebadewanne und einer zeitlosen Materialisierung. Ein zusätzliches Gäste-WC sowie eine zusätzliche Dusche runden das Platzangebot ab.

Technisch verfügt das Objekt über elektrische Jalousien in jedem Raum. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, welche mit Radiatoren in den Räumen ausgeführt ist. Für eine angenehme Klimatisierung im Sommer sorgt ein Klimagerät

Unser Fazit: Durch die direkte Nähe zur Schweiz bietet sich diese Wohnung ideal für Grenzgänger an und ist eine der seltenen Gelegenheiten auf Ihre neue Wohnung in guter Lage von Waldshut.

GRUNDRISS

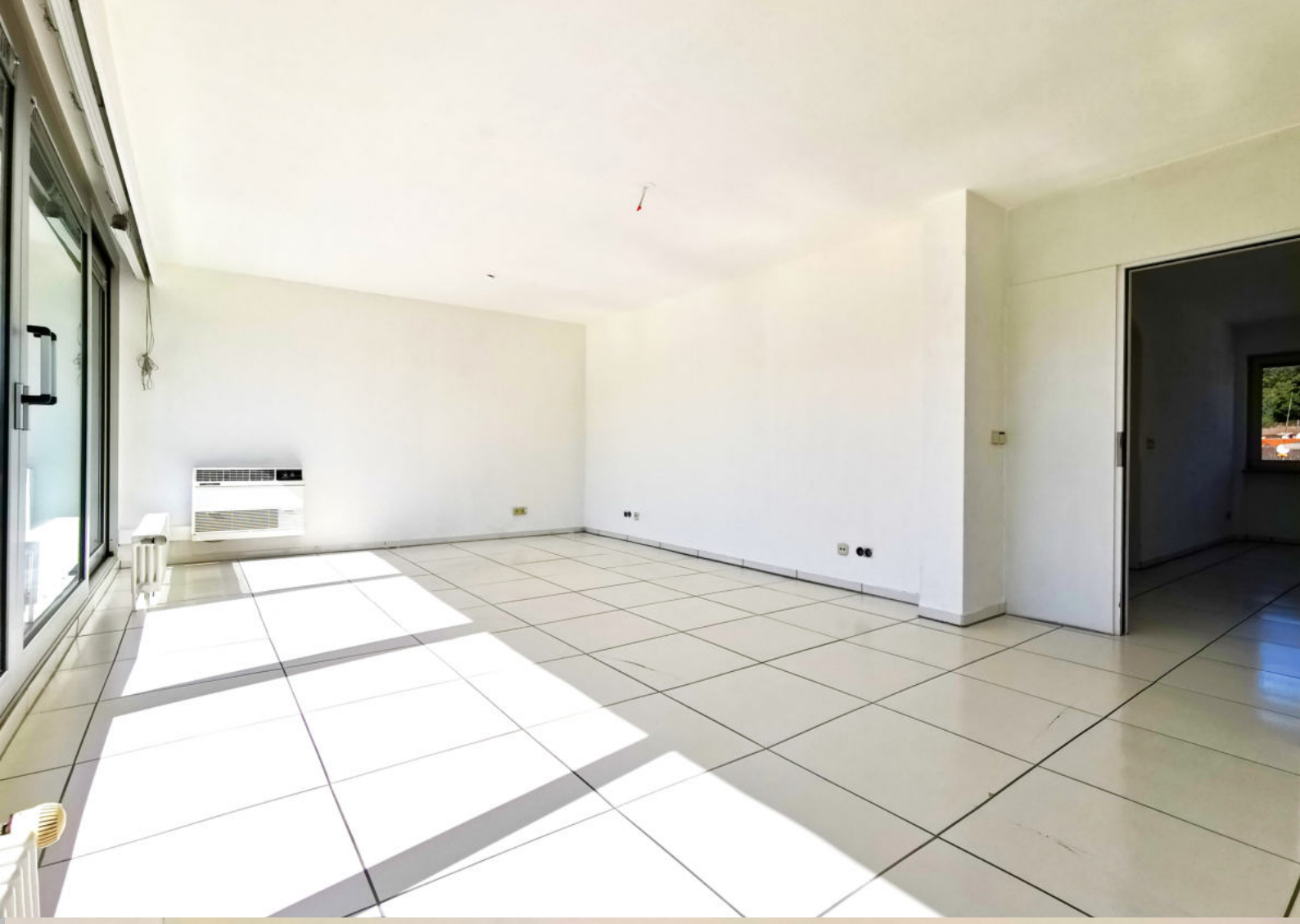


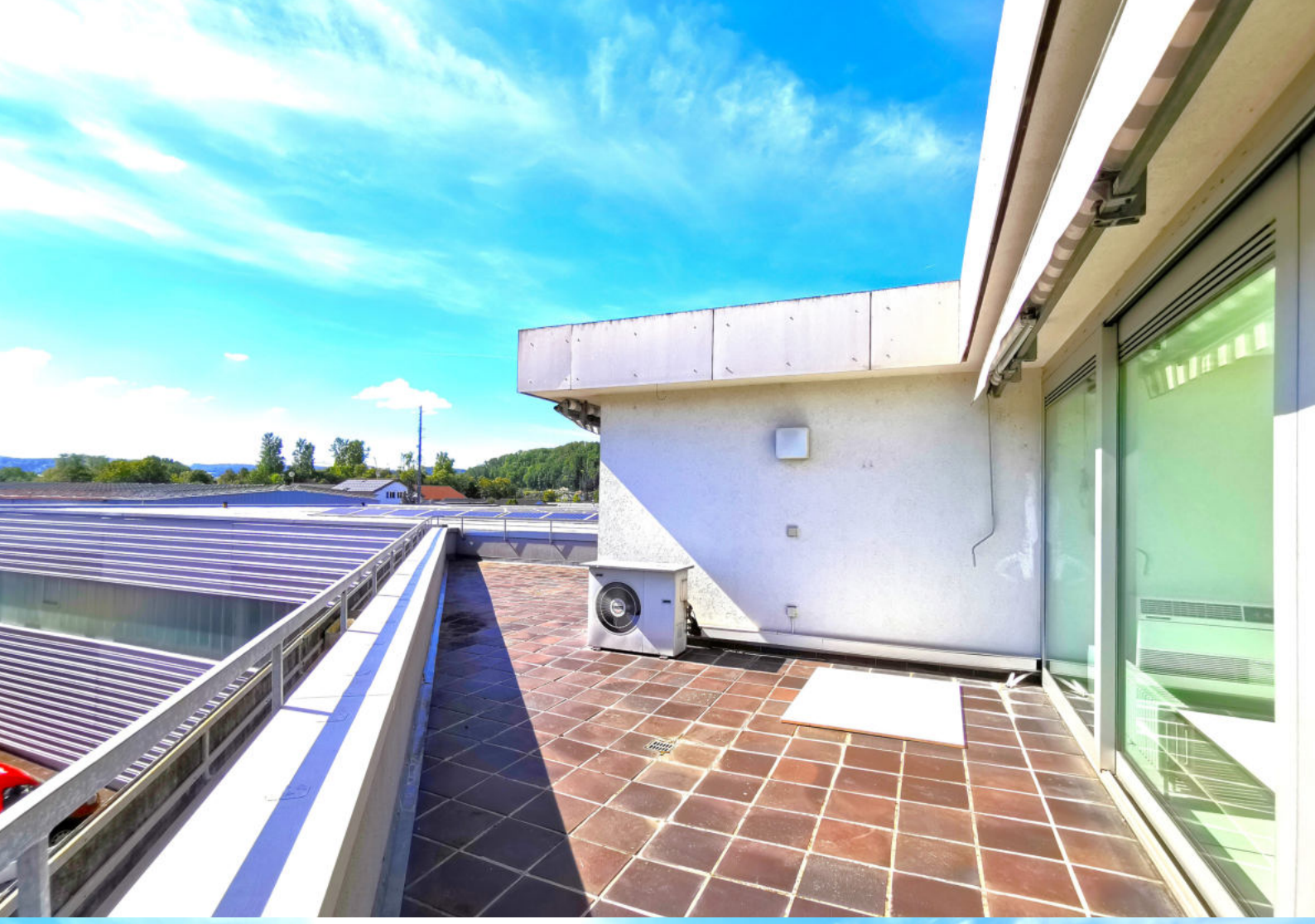
Essen	ca. 17,64 m²
Küche	ca. 10, 98 m²
Kind 2	ca. 13,95 m²
Kind 1	ca. 13,50 m²
Flur	ca. 3,90 m²
Dusche	ca. 2,50
WC	ca. 3,13 m²
Wohnen	ca. 31,08 m²
Terrasse	ca. 11,25 m² (25%)
Eltern	ca. 32,37 m²
Bad	ca. 8,82 m²
Summe	ca. 149,12 m²

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.





HOLZWÄRTH
DRK

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Alufenster 2-fach verglast
Verdunklung	Elektrische Jalousie an jedem Fenster
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Fensterlüftung
Aufzugsanlage	Nein
Klimatisierung	Klimaanlage
Generelles	
Max. Anzahl Nutzer	2 - 3
Anzahl Räumlichkeiten	4 Zimmer, 1 Gäste-WC, 2 Bäder , 1 Abstellraum, 1 Terrasse
Kaltmiete	1.150 € pro Monat
Parkplatz	1 PKW - Stellplatz, direkt vor dem Objekt
Nebenkosten	300 € pro Monat
Fläche gesamt	Ca. 149 m²

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

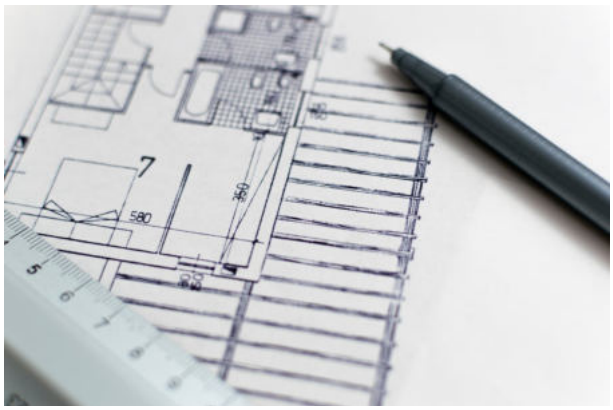
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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
LEITER VERTRIEB & MARKETING

LINA SAUER
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING

SARAH SCHLATTER
MARKETING & BACKOFFICE

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER, DIPL. BAU ING.

MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

SIMON JENKE
BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

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 2,5%. zzgl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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

Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS