

Wohnung zu verkaufen

Großzügige und barrierefreie
Penthouse Wohnung mit
grenzenlosem Weitblick in
Top Lage von 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 - 7

Bilder

8 - 13

Grundriss

14

Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung

15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18 - 19



HIGHLIGHTS



Repräsentative Penthouse Wohnung, welche aus 2 Wohneinheiten mit gleichem Grundriss zu einer großzügigen Einheit zusammgelegt wurde



Beste Möglichkeiten mit wenig Aufwand zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils 2,5 Zimmer herzustellen



Imposanter Sichtdachstuhl mit hoher Deckenhöhe im Küchenbereich sowie naturbelassene Holzbalkendecken unterstreichen ein modernes und offenes Wohngefühl



Insgesamt 6 Balkonflächen mit einer außergewöhnlichen Weitsicht, davon 1 Wintergarten zur Nutzung über das gesamte Jahr



Ausreichend Stauraum durch 2 großzügige Kehlspeicher, 2 Abstellräume, 2 Kellerabteile sowie 2 PKW-Tiefgaragenstellplätze als Doppelgarage abschließbar



Perfekt geeignet sowohl als Kapitalanlage, als auch zur Eigennutzung mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten



Hohe Attraktivität der Gemeinde Waldshut-Tiengen nahe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute und **barrierefreie Eigentumswohnung** aus dem Jahr 1997 mit **Aufzugsanlage** für das gesamte Objekt



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 140 m²** verteilt auf **ca. 4,5 Zimmer**, 2 Küchen, 2 Badezimmer sowie **5 Balkone und 1 Wintergarten**



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Radiatoren** in den Räumen; 1x Wohnzimmer mit einem **holzbefeuerten Specksteinofen** mit angrenzender **Sitzbank**



Attraktive Möglichkeiten zur Eigennutzung sowie zur Vermietung; Nutzung der Einheiten als **eine großzügige Penthouse Wohnung** sowie Trennung zu **2 abgeschlossenen Einheiten** möglich



Harmonische Hausgemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung und Hausmeister- sowie Reinigungsdienst; **sehr gepflegtes Gesamtobjekt**



Kaufpreis: 415.000 €
zzgl. 18.000 € je TG-Stellplatz
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügige und barrierefreie Penthouse Wohnung mit grenzenlosem Weiblick in Top Lage von Waldshut zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Penthouse Wohnung befindet sich in gefragter Lage von Waldshut im 4. OG eines Mehrfamilienhauses und ist barrierefrei über eine Aufzugsanlage zu erreichen. Die gesamte Etage im 4. OG steht dem neuen Eigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Die einladende Eigentumswohnung wurde vom aktuellen Eigentümer über 2 einzelne Eigentumswohnungen mit dem gleichen Wohnungsschnitt zu einer großzügigen 4,5 Zimmer Wohnung zusammengelegt. Beide Einheiten befinden sich im Dachgeschoss und sind über separate Eingänge vom Treppenhaus zu erreichen. Eine Verbindung im Esszimmer erschließt die Wohnungen zu einer großzügigen Einheit.

Die gesamte Wohnfläche der zusammengelegten Wohneinheit beläuft sich auf ca. 140 m² und erstreckt sich über insgesamt 4,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 Küchen, 5 Balkone sowie einen Wintergarten. Mit geringem Aufwand besteht hier die Möglichkeit, die großzügige Einheit wieder in 2 getrennte Wohnungen zurückzuführen.

Über den jeweiligen Eingangsbereich der Einheiten gelangt man in das großzügige und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer. Helle Sichtholzbalken in Kombination mit einem offenen Sichtdachstuhl überzeugen sofort und sorgen für ein gemütliches Wohngefühl. Das Wohnzimmer hier wird zudem durch einen holzbefeuerten Specksteinofen mit separater Pizzaofenklappe und angrenzender Sitzbank zusätzlich aufgewertet.

Vom Wohnzimmer aus erreicht man in jeder Wohnung einen der Balkone, welcher mit einem traumhaften Blick über Waldshut überzeugt. Vom Esszimmer aus gelangt man auf einen weiteren Balkon, auf welchem ein geschickt angeordneter Abstellraum unter dem Dach integriert wurde. Über das Esszimmer erschließen sich die beiden Wohneinheiten zu einer großen Penthouse Wohnung.

Über den Eingangsbereich jeder Wohnung ist zudem das Schlafzimmer zu erreichen, welches ausreichend dimensioniert ist und mit einem weiteren Balkonzugang für ein großzügiges Raumgefühl sorgt. Ein Highlight stellt hier sicherlich der an das Schlafzimmer anschließende Wintergarten dar. Dieser bietet zusätzliche Wohnfläche und lässt sich über Jalousien sowie Plissees vollständig verschatten.

Die Badezimmer sind geschickt angeordnet und verfügen über eine Badewanne sowie über eine Dusche. Die naturbelassenen Holzbalkendecken unterstreichen den gemütlichen Charakter dieser Eigentumswohnung.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Zu jeder Wohneinheit gehört ein geräumiger Kehl Speicher, ein Kellerraum sowie ein PKW-Tiefgaragenstellplatz in einer abschließbaren Doppelgarage, die das Platzangebot der Wohnungen perfekt abrunden.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Die Hausverwaltung sowie die homogene Eigentümergemeinschaft haben das Objekt auf einem stets guten Instandhaltungsstandard gehalten. Die Wohnungen selbst befinden sich ebenfalls in einem guten Zustand und können mit nur wenigen Maßnahmen zusätzlich aufgewertet werden.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Hier entstehen für den neuen Eigentümer attraktive Möglichkeiten zur Eigennutzung, Kapitalanlage oder zur Refinanzierung der selbst genutzten Einheit. Bei einem überschaubaren Instandhaltungstau lassen sich hier mit wenigen Umbaumaßnahmen zwei tolle Eigentumswohnungen herstellen.









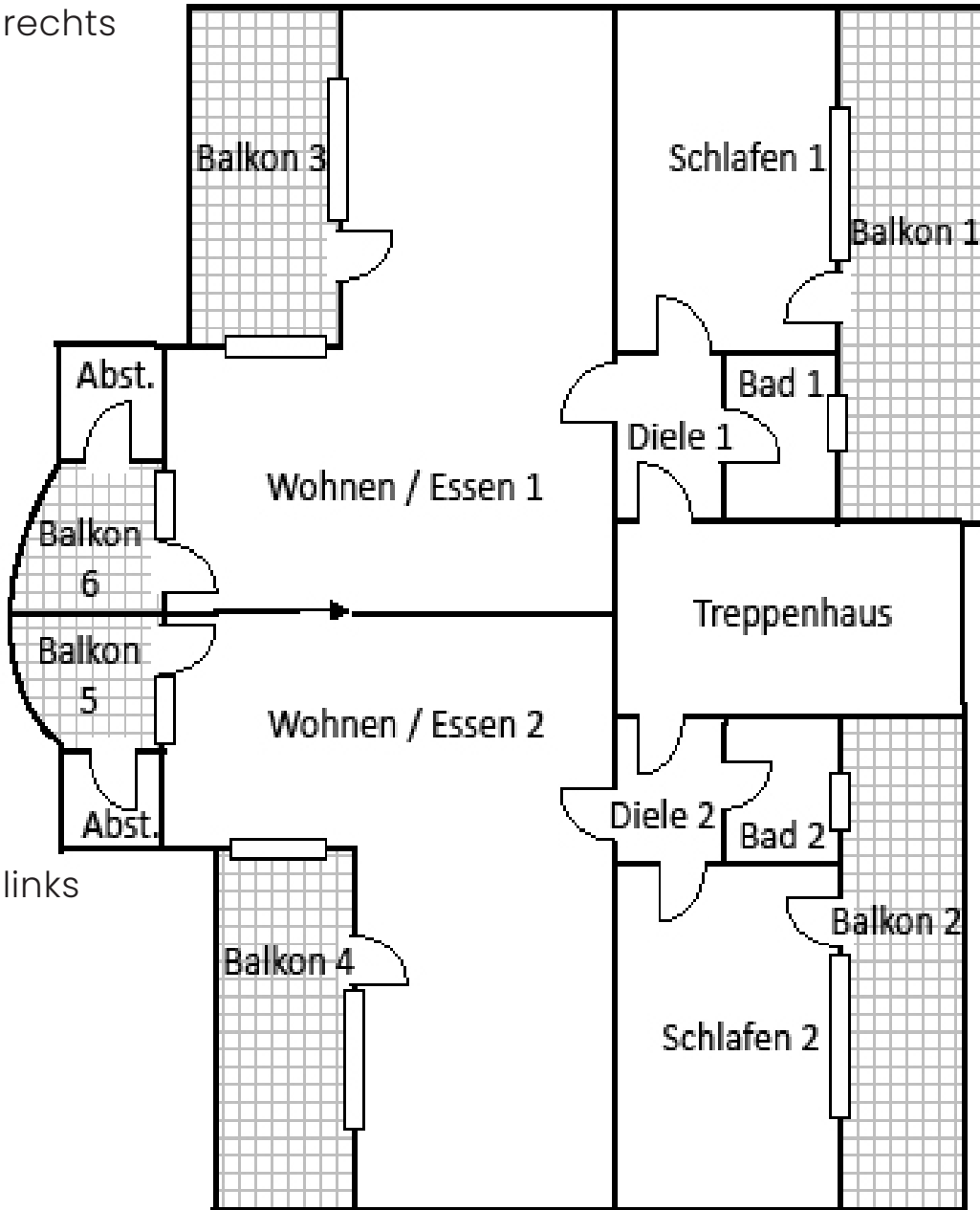






GRUNDRISS

Wohnung rechts



Wohnung links

Wohnen / Essen 1	Ca. 40,69 m ²	Balkon 1	Ca. 06,26 m ²
Wohnen / Essen 2	Ca. 40,69 m ²	Balkon 2	Ca. 06,26 m ²
Schlafen 1	Ca. 14,62 m ²	Balkon 3	Ca. 04,04 m ²
Schlafen 2	Ca. 14,62 m ²	Balkon 4	Ca. 04,04 m ²
Diele 1	Ca. 02,82 m ²	Balkon 5	Ca. 01,45 m ²
Diele 2	Ca. 02,82 m ²	Balkon 6	Ca. 01,45 m ²
Bad 1	Ca. 03,09 m ²	Abst.	Ca. 01,66 m ²
Bad 2	Ca. 03,33 m ²	Abst.	Ca. 01,66 m ²

Alle Angaben der Balkonflächen sind 50% der Gesamtfläche

Gesamt Ca. 146,18 m²

* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Fenster	Holzfenster, 2-fach verglast
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	Aufzugsanlage für das gesamte Objekt; Waschkeller mit Anschluss für 1 Waschmaschine und 1 Trockner je Wohneinheit vorhanden
Generelles	
Baujahr	1997
Anzahl PKW-Stellplätze	2 PKW-Tiefgaragenstellplätze in einer abschließbaren Doppelgarage (Metalleinhausung)
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 Abstellräume, 2 Küchen, 2 Kellerräume
Miteigentumsanteile	54 / 1.000 für beide Wohneinheiten 27 / 1.000 pro Wohneinheit 1,5 / 1.000 pro Tiefgaragenstellplatz
Wohnfläche	Ca. 140 m ² für beide Wohneinheiten
Hausgeld Wohnung	620 € p.M. (davon 84 € Rücklagenbildung) Wohnung Nr. 13: 250 € p.M. Wohnung Nr. 14: 370 € p.M.
Hausgeld TG-Stellplatz	16,60 € p.M. pro Stellplatz (davon 1,25 € Rücklagenbildung)
Besonderheiten	- 2 Balkone (Nr. 3 + 4) mit elektr. Kassettenmarkise inkl. Fernbedienung ausgestattet - Alle Dachschrägen-Fenster aktuell beschattet mit Plis- sees/Türen + Fenster darunter mit Lamellenvorhängen - Elektr. Jalousien im Bereich des Wintergartens

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.

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 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

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 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 Exposéinsicht. 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 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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



OS.RE

