

Wohnung zu verkaufen



Über den Dächern von
Waldshut! Moderne 4,5-
Zimmer Wohnung in absoluter
Top Lage mit traumhaftem
Panoramablick 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundriss & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



Hochwertige Eigentumswohnung in einem gepflegten 7- Parteienhaus mit traumhaftem Panoramablick über den Dächern von Waldshut



Qualitätsvolle Materialisierung sowohl im Innenbereich als auch bei den Außenanlagen



Ausreichend Stauraum durch eigenen Keller und große Allgemeinflächen



Eine eigene PKW-Garage mit Doppelparker sowie ein überdachter Hofplatz stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Sehr gepflegtes Gesamtobjekt; sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger mit einer nachhaltigen Vermietungsoption interessant



Sehr ruhige und ansprechende Wohn- gegend in beliebter Lage von Waldshut



Hohe Attraktivität der Gemeinde Waldshut direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1997 mit **moderner** Grundrissgestaltung sowie hochwertiger **Materialisierung**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 115 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer**; **gepflegter Garten** für alle Nutzer vorhanden



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **Doppelparker** und überdachtem Hofplatz



Gasetagenheizung aus dem Jahr 2018 mit **Fußbodenheizung** in den Räumen und **Warmwasserboiler**



Sehr **geringer Instandhaltungstau** aufgrund des jungen Baujahres und der **regelmäßigen Instandhaltung** der Wohnung



Kaufpreis: 429.000 € inkl. Garage

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Über den Dächern von Waldshut! Moderne 4,5 Zimmer Wohnung in absoluter Top Lage mit traumhaftem Panoramablick zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 7-Fam.-Haus in bester Lage von Waldshut. Mit einem nach Süden ausgerichteten Balkon bietet sie einen traumhaften Blick über die Dächer von Waldshut über den Rhein hinweg bis hin zu den Schweizer Alpen.

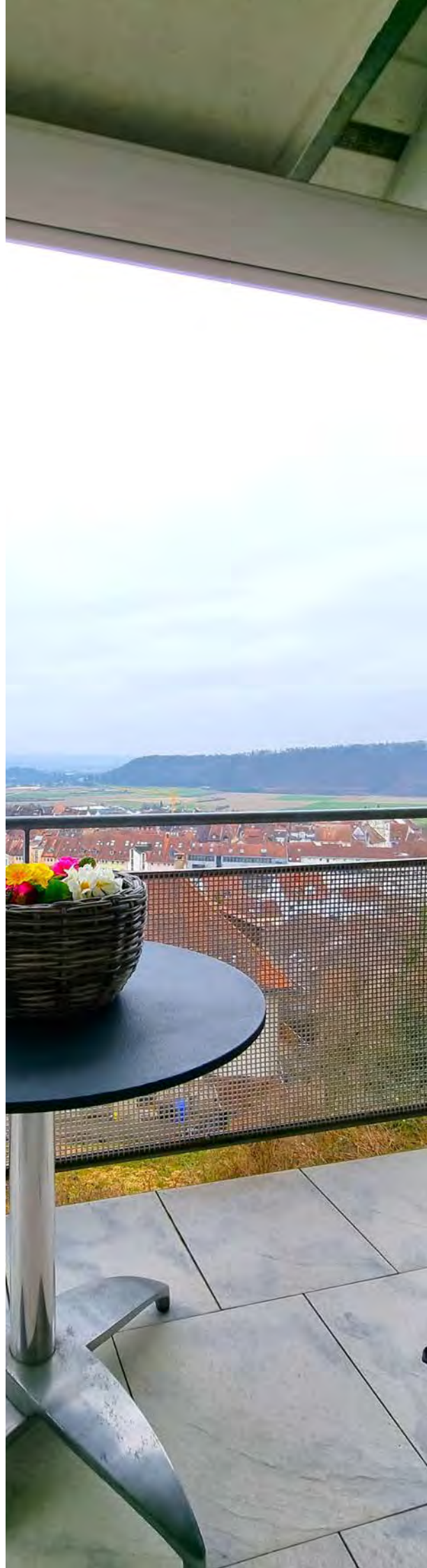
Aktuell bewohnen die Eigentümer diese hochwertige 4,5-Zi. Wohnung selbst. Die Übernahme der Wohnung ist nach Absprache möglich.

Diese großzügige ca. 115 m² große 4,5 Zimmer Wohnung kombiniert einen modernen Grundriss mit einer gehobenen Innenausstattung und lässt somit nur wenige Wünsche offen. Über das sehr gepflegte gemeinschaftliche Treppenhaus gelangt man direkt zu der Wohnung. Der Eingangsbereich mit angrenzender Diele eignet sich perfekt, um eine kleine Garderobe einzurichten, außerdem ist jeder Raum über diesen Bereich erreichbar.

Direkt beim Eintreten fällt einem der offen gestaltete Wohn- und Essbereich auf, der mit der ebenso offenen, direkt angrenzenden Küche sicherlich das Herzstück dieser Wohnung bildet. Außerdem gelangt man von hier aus auf den Balkon, welcher mit einer unbeschreiblichen Weitsicht über die Dächer der Waldshuter Innenstadt bis hin zu den Schweizer Alpen überzeugt. Die direkt angrenzende Küche ist hochwertig ausgestattet und schmiegt sich mit einer hochwertigen Naturstein-Arbeitsplatte optimal in den Rest der Wohnung ein.

Verlässt man nun den offenen Bereich der Wohnung, findet man in direktem Anschluss an diesen das erste Schlafzimmer. Aktuell wird dieses Zimmer als Gästezimmer genutzt. Bewegt man sich nun weiter in Richtung Eingangsbereich, findet man direkt gegenüber das nächste Zimmer. Ob als Kinderzimmer, Haushaltszimmer oder begehrter Kleiderschrank, die Möglichkeiten sind hier genauso vielfältig, wie der Ausblick vom Balkon. Weiter am Eingangsbereich vorbei befindet sich das aktuell als Schlafzimmer genutzte Zimmer, welches wie alle anderen Zimmer durch große Fenster sehr hell ist und durch Unterputzrollläden vollständig verdunkelt werden kann.

Am Ende des Flurs befinden sich das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer überzeugt durch eine sehr hochwertige Materialisierung und ist durch die erst in 2013 erfolgte Sanierung in einem sehr guten Zustand.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Auch wurde im Hinblick auf die Barrierefreiheit eine begehbare Dusche eingerichtet, die nur über eine kleine Schwelle erreichbar ist.

Zusätzlich zur Wohnung steht eine PKW-Garage mit praktischem und platzsparendem Doppelparker zur Verfügung. Neben einem Fahrradraum und einer sehr großen Waschküche rundet ein eigener Kellerraum mit ca. 13 m² das Platzangebot dieser Wohnung ab.

Technisch ist das Objekt auf einem sehr guten Zustand. Die Gasetagenheizung ist erst 2018 eingebaut worden und verfügt noch über ein Jahr Garantie. Aufgrund des jungen Baujahres ist das Objekt energetisch auf einem ebenfalls sehr guten Standard. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen dezentralen Warmwasserboiler. Verwaltet wird das Objekt von einer professionellen Hausverwaltung, die das Gebäude stets auf dem neusten Stand hält.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in einzigartiger Lage mit einem traumhaften Weitblick und einer hervorragenden Eigentümergemeinschaft.

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.

















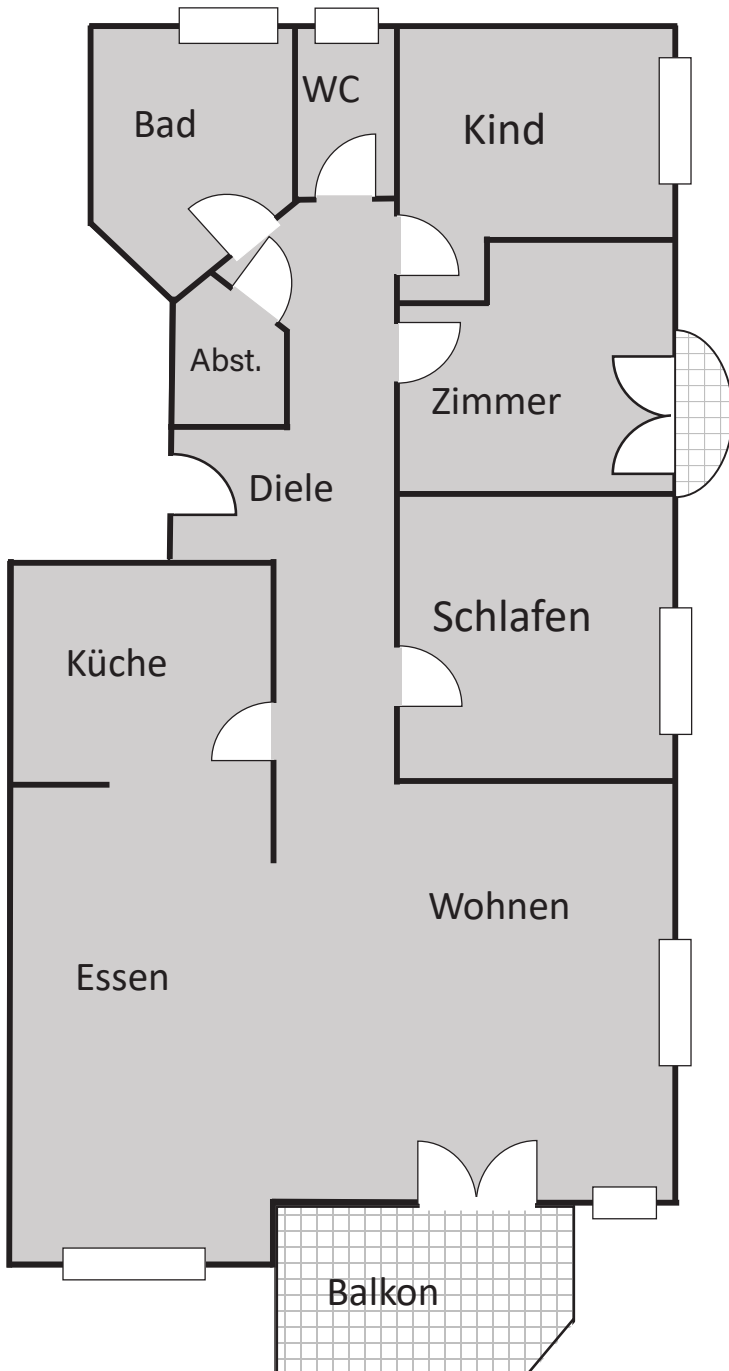


IMPRESSIONEN DIESER TRAUMWOHNUNG





Grundriss



Diele	ca. 11,75 m ²
Bad	ca. 07,04 m ²
WC	ca. 02,51 m ²
Kind	ca. 11,00 m ²
Zimmer	ca. 11,01 m ²
Schlafen	ca. 13,81 m ²
Küche	ca. 09,00 m ²
Essen	ca. 19,23 m ²
Wohnen	ca. 26,42 m ²
Balkon (50%)	ca. 03,69 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 115,46 m²

* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz-Rolläden
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung
Warmwasseraufbereitung	Dezentral
Heizart	Fußbodenheizung
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Aus dem Baujahr 1997
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1997
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 115 m ²
Nutzfläche	Ca. 15 m ² (Keller & Abstellraum)
Garage	1 Garage mit Doppelparker
Miteigentumsanteile Garage	10/1.000
Miteigentumsanteile Wohnung	163,43/1.000
Miteigentumsanteile Gesamt	173,43/1.000 bestehend aus Wohnung + 2 x Garagen (Doppelparker)
Grundsteuer	411,10 € p.a.
Gebäudeversicherung	2.465,15 € p.a. (Gesamtgebäude)

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.-BAUING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

“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 % zzgl. 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, 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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

