

Eigentumswohnung zu verkaufen

Gepflegte 2,5 Zimmer
Wohnung in beliebter
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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Gepflegte 2,5 Zimmer Wohnung in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft



Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung



Gute Bausubstanz; sehr gepflegter Zustand



Stellplätze für Bewohner und Besucher in direkter Nähe vorhanden



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant



Geringe Entfernung zur Waldshuter Innenstadt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs



Attraktive Lage in Waldshut mit der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **1972** mit großem und sehr gepflegten Grundstück mit insgesamt 43 Parteien



Insgesamt ca. **73 m²** Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Gäste WC sowie einen großzügigen Sonnenbalkon



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch Parkmöglichkeiten in **direkter** Umgebung



Sehr **gepflegte Hausgemeinschaft** in beliebter Lage von Waldshut; eine professionelle **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



Kaufpreis: 157.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegte 2 Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 43 Parteien Haus in beliebter und ruhiger Wohnlage von Waldshut. Besonders hervorzuheben ist bei diesem Objekt die homogene Hausgemeinschaft sowie die professionelle Verwaltung, welche für die gepflegte Anlage rund um das Objekt sorgt.

Das Gesamtobjekt überzeugt durch eine ausgezeichnete Bausubstanz. Die Wohnung an sich wurde sehr gepflegt gehalten und befindet sich in einem guten Zustand. Hier können sich sowohl Eigennutzer Ihren Traum einer charmanten Wohnung verwirklichen, als auch Kapitalanleger eine nachhaltige Vermietung erzielen.

Direkt beim Betreten dieser über den Lift barrierefrei erreichbaren Wohnung empfängt einen der freundliche und helle Flur, von welchem jeder Raum erreichbar ist. Am Ende des Flurs befindet sich das großzügige Wohnzimmer. Dieses Wohnzimmer lässt sich wunderbar im offenen Stil mit einem Essplatz kombinieren und besticht mit einem modernen und offenen Wohncharakter. Ebenfalls ist von hier aus der gemütliche Südbalkon zu erreichen, von dem aus einige Sonnenstunden genossen werden können. Die direkt anschließende Küche bietet ausreichend Platz und lädt hervorragend zu einer Nutzung mit dem Wohn-/ Esszimmer ein. Das Schlafzimmer dieser Einheit bietet ausreichend Platz und lässt sich über Unterputzrollläden mit Band vollständig verdunkeln. Das Bad und getrennte WC dieser Einheit befinden leicht abgetrennt von den Wohnbereichen in direkter Nähe zum Eingang. Das Badezimmer bietet ausreichend Platz und ist mit Dusche und Wanne bestens ausgestattet. Das abgetrennte WC sorgt für Flexibilität und ist optimal als Gäste WC nutzbar. Abgerundet wird das Platzangebot dieser Wohnung durch einen Kellerraum.

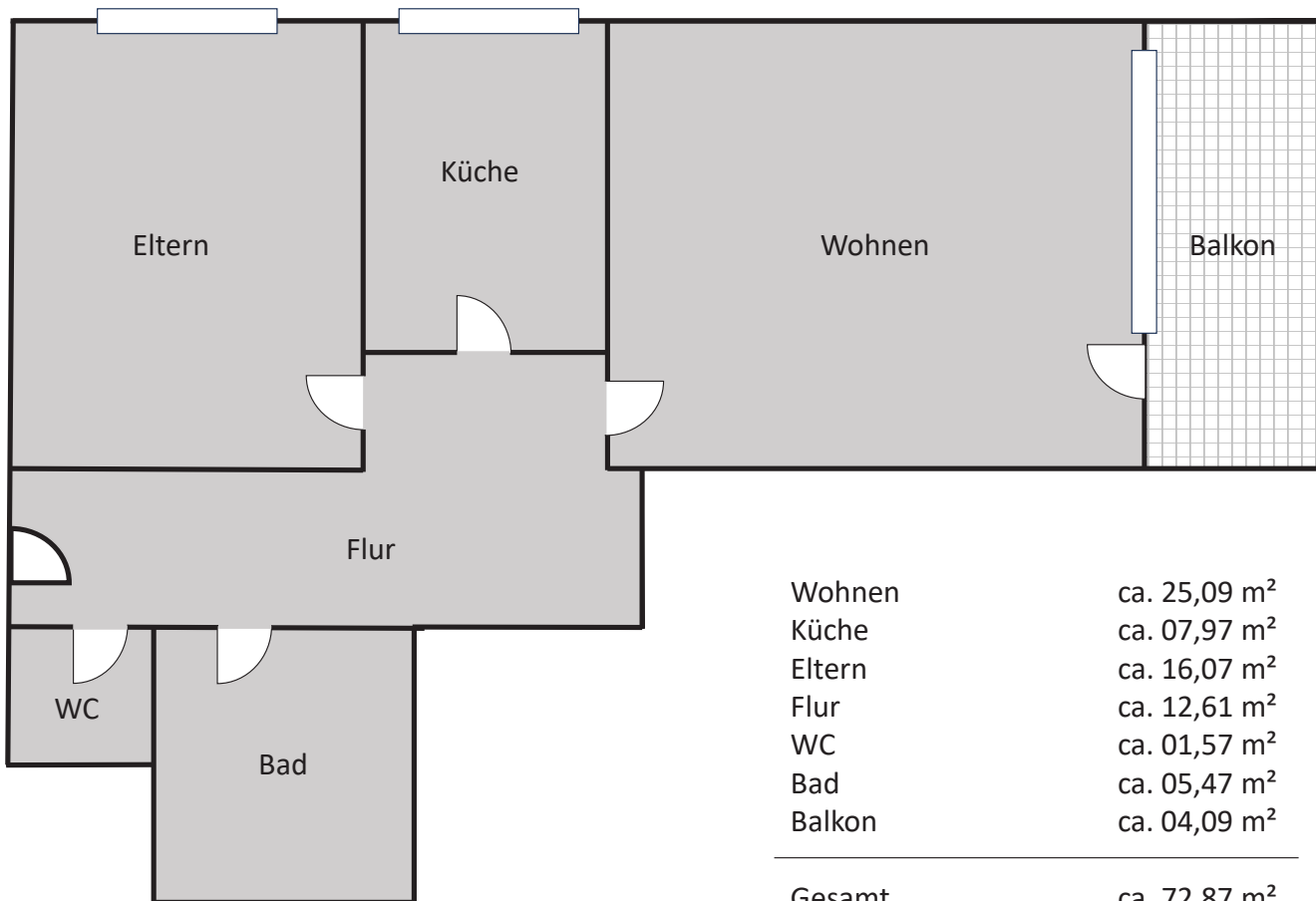
Gebäudetechnisch ist das Objekt auf einem guten Zustand. Das gesamte Gebäude ist gepflegt und die Außenanlage überzeugt ebenso durch ihre perfekte Instandhaltung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Räumen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt hierbei Zentral.

Unser Fazit:

Eine seltene Gelegenheit eine gepflegte Wohnung in beliebter Lage von Waldshut zu erwerben. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietung - hier ist vieles möglich. Besonders die Infrastruktur und die Lage nahe der Grenze sind hervorzuheben und lassen kaum Wünsche offen.



GRUNDRISS



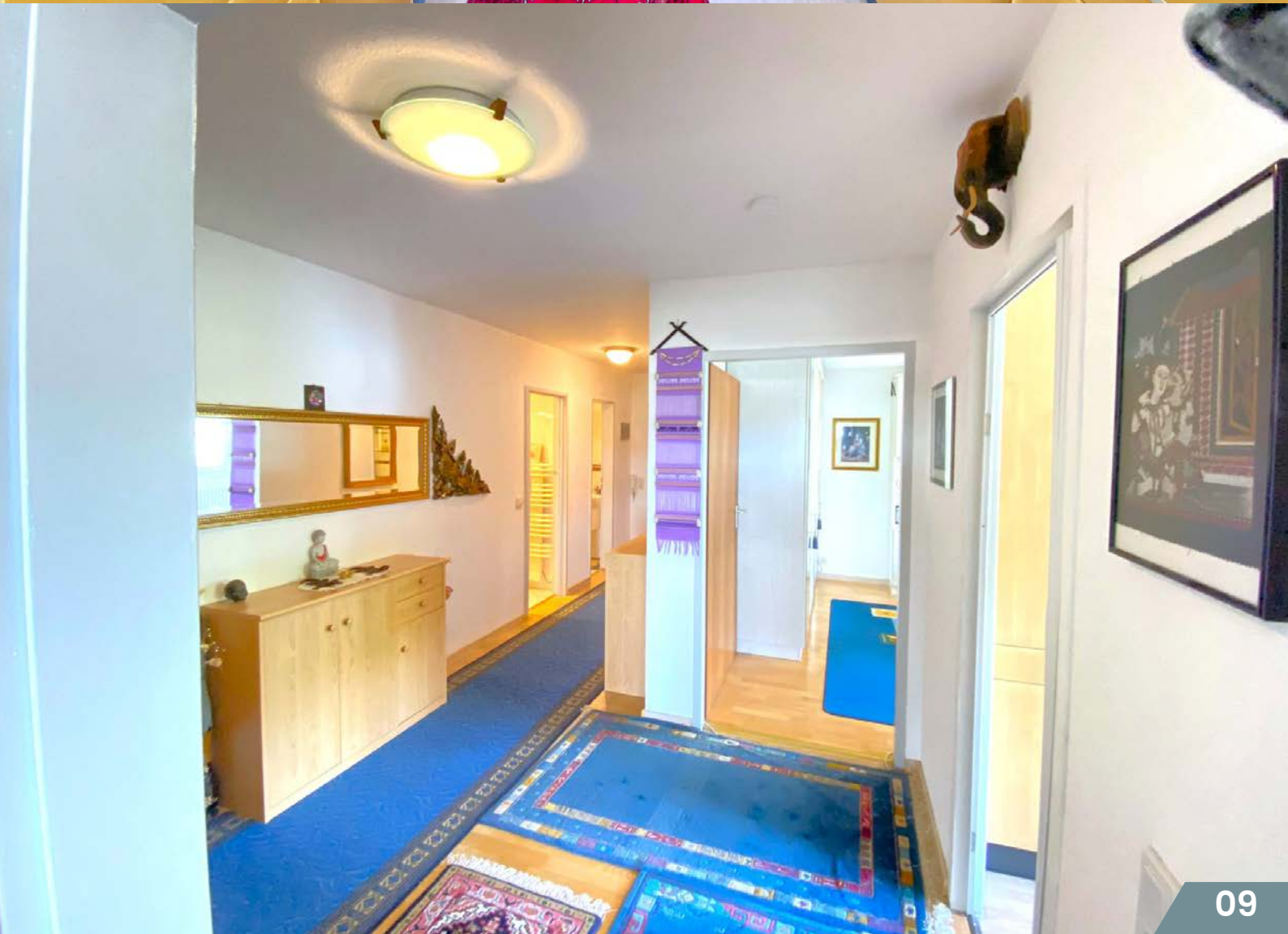
LAGE

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.















Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Holzfenster isolierverglast
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektronunterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend inkl. FI-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1972
Wohnfläche	Ca. 73 m ²
Stellplätze	in direkter Umgebung vorhanden
Miteigentumsanteile	182/10.000
Instandhaltungsrücklagen	ca. 40 € p.M.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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.



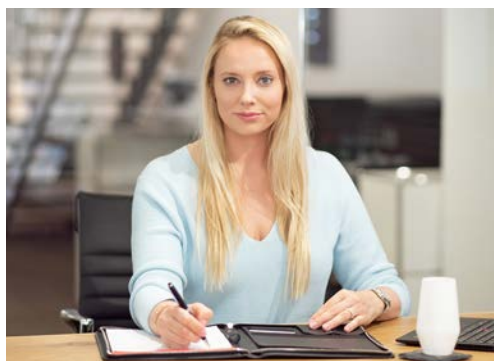
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



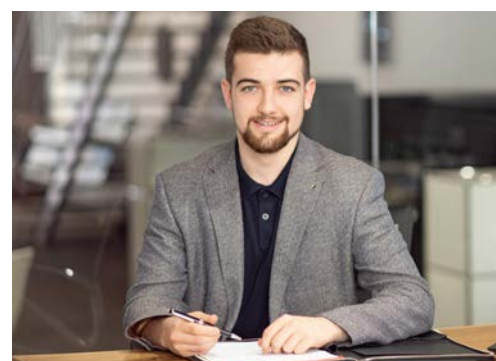
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



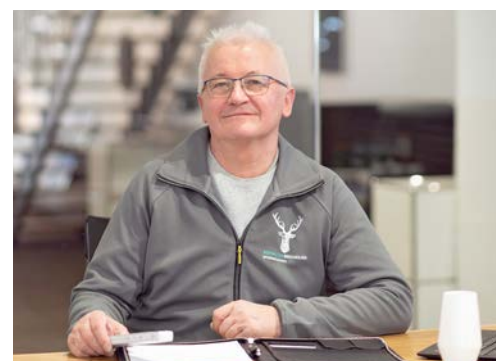
HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



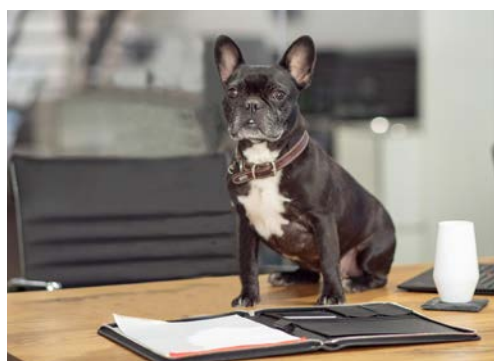
LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



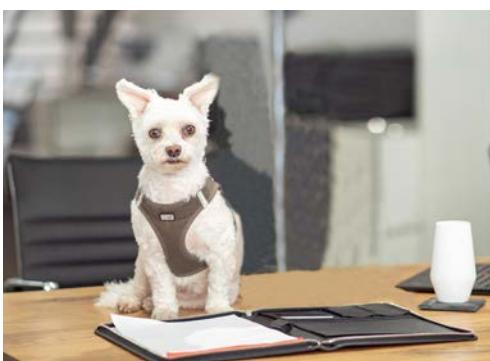
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



BELLA

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



RUBI

LEITUNG SICHERHEITSTECHNIK



EXTERNE PROJEKTPARTNER

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

"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. 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 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

