

Penthouse Wohnung zu vermieten

Stilvolle & luxuriöse 3,5 Zimmer
Penthouse Wohnung in
besten 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	7
Bilder	8 - 10
Immobiliendatenblatt & Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



Traumhafte 3,5 Zimmer Penthouse Wohnung mit einer erstklassigen Materialisierung in bester Lage von Waldshut zu vermieten



Große Fensterflächen und eine offene Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen



Gesamtwohnfläche von ca. 220 m² verteilt auf 1 Küche mit Essbereich, 1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Badezimmer (1x mit Sauna) und 2 Dachterrassen



Hohes Platzangebot durch einen Hauswirtschaftsraum sowie Abstellraum in der Wohnung, einem zusätzlichen Kellerraum und zwei großzügigen PKW Tiefgaragenstellplätze



Eine effiziente Fußbodenheizung sowie ein Kaminofen sorgen für eine angenehme Behaglichkeit in der gesamten Wohnung



Direkt im Herzen der Innenstadt von Waldshut mit einer hervorragenden Infrastruktur in den Bereichen Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Behörden sowie Gastronomie



Bahnhof nur 10 Gehminuten entfernt mit direkter S-Bahn Anbindung nach Basel und Zürich



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Luxuriöse **3,5 Zimmer Penthouse Wohnung** mit **ca. 220 m²** Wohnfläche in einem stilvollen und gepflegten **6 Parteienhaus** zu vermieten



Wohnfläche verteilt auf **2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 2 Badezimmer (1x mit Sauna), 1 Küche** mit großzügigem Essbereich, **2 Terrassen, 1 Gäste WC, 1 Hauswirtschaftsraum** und **1 Abstellraum**



Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt überwiegend durch eine **Fußbodenheizung** basierend auf einer **Gaszentralheizung**; **Personenaufzug** für das gesamte Objekt



Verfügbarkeit ab Dezember 2023

Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt



Harmonische Hausgemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung und vollumfänglichem Hausmeisterservice; sehr gepflegtes Gesamtobjekt (Treppenhaus, Außenanlage etc.)



Kaltmiete: 1.980 € p. M.
zzgl. **200 €** Nebenkosten
zzgl. **120 €** Tiefgaragenstellplatz
Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI

OBJEKT

BESCHREIBUNG

„Wenn Wohnträume wahr werden!“ Stilvolle und luxuriöse 3,5 Zimmer Penthouse Wohnung in bester Lage von Waldshut zu vermieten

Diese wunderschöne Penthouse Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage mitten in Waldshut und ist eine der seltenen Gelegenheiten auf Ihre Traumwohnung.

Über einen Personenaufzug ist die ca. 220 m² große Penthouse Wohnung barrierefrei zu erreichen. Bereits beim Eintreten wirkt die Wohnung durch bodentiefe Fensterfronten sehr hell & einladend. Über den Eingangsbereich inkl. Gäste-WC und Garderobebereich gelangt man in die offene Küche mit großzügigem Essbereich. Die Küche ist mit einer sehr eleganten Einbauküche sowie hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Direkt an die Küche schließt ein Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss an, welcher durch seine Größe unter anderem geschickt als Abstellraum genutzt werden kann. Vom Essbereich, welcher sicherlich das Zentrum dieser Wohnung bildet, gelangt man in das Wohnzimmer. Der hier integrierte Kaminofen ist dabei ein besonderes Highlight und verleiht dem Raum seine Gemütlichkeit.

Die bodentiefen Fensterfronten auf beiden Seiten der Wohnung mit Zugang auf die Terrassenflächen sorgen für viel Tageslicht und lassen die Räumlichkeit sehr freundlich wirken. Hinzu kommt ein eleganter, dunkelgrau-strukturierter Fliesenboden, der in Kontrast zu der weißen Küche dem Innenraum einen exklusiven Charme verleiht. Dezentere Farben als Akzent zu den weißen Wänden schaffen ein elegantes Raumgefühl.

Über einen Flur vom Wohnzimmer aus gelangt man in das erste Badezimmer sowie das Kinderzimmer. Ein hochwertiger Echtholzboden verleiht dem Kinderzimmer Wärme und lässt den Raum mit bodentiefen Fensterfronten sehr wohnlich erscheinen. Das sehr großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet.

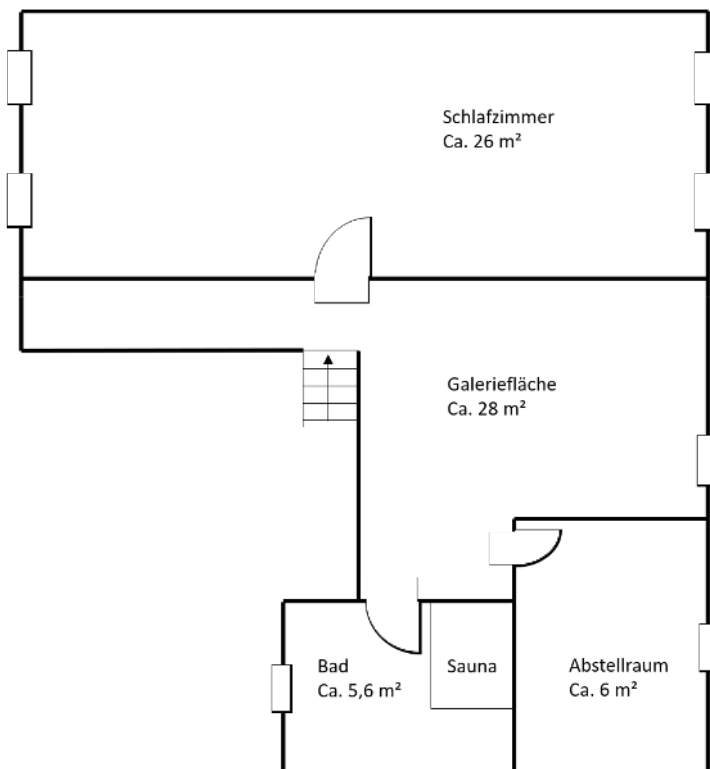
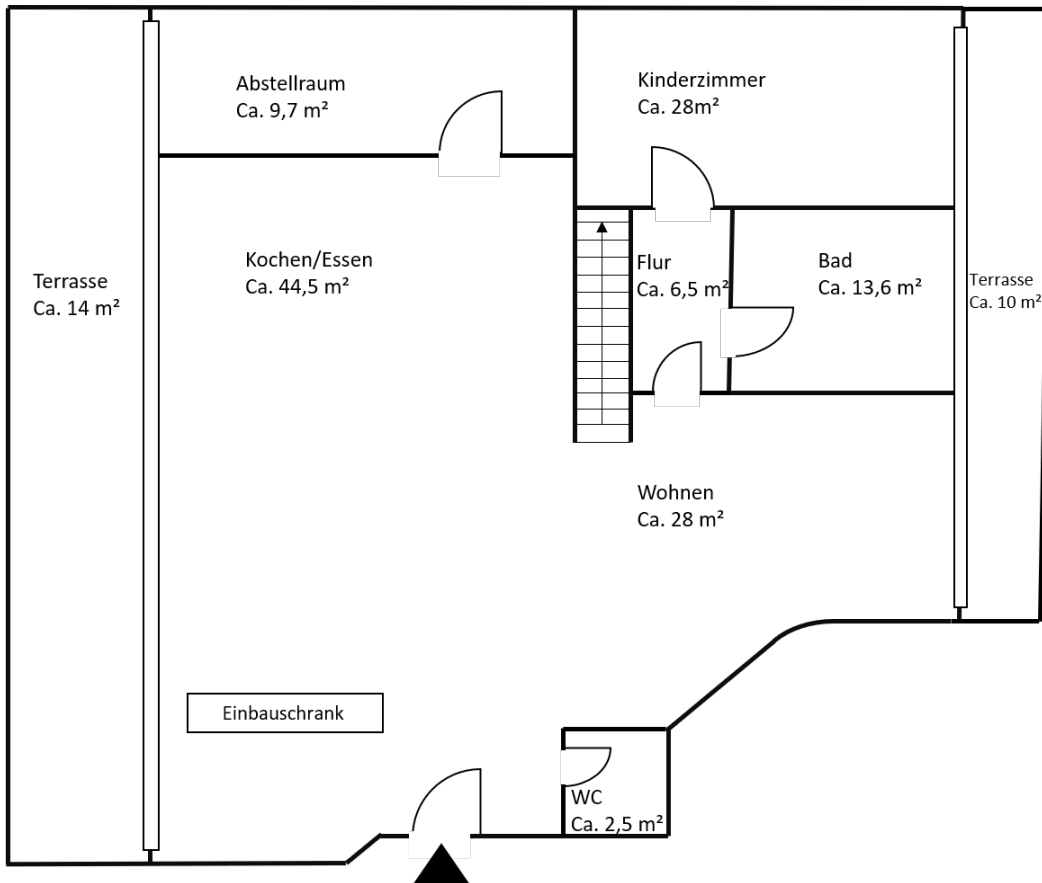
Über eine elegante Stahltreppe erreicht man vom Essbereich aus das Obergeschoss der Wohnung. Hier befindet sich das Hauptschlafzimmer sowie eine großzügige Galeriefäche. Ein zusätzlicher Abstellraum sowie ein weiteres Badezimmer mit integrierter Sauna runden das exklusive Platzangebot zudem ab. Auch im Obergeschoss spiegelt sich der hochwertige Echtholzboden wider.

Eine effiziente Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sowie der Kaminofen im Wohnzimmer sorgen für ein großartiges Wohnklima in der gesamten Wohnung.



Unser Fazit: Bodentiefe Fensterfronten und Terrassenflächen rund um die Wohnung sind nur einige Highlights, die in dieser Penthouse Wohnung beeindrucken. Lassen Sie sich hier von einer hochwertigen und luxuriösen Wohnung überzeugen.

GRUNDRISS



BILDER SAGEN MEHR ALS 1.000 WORTE







IMMOBILIEN DATENBLATT & LAGE BESCHREIBUNG

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststofffenster 3-fach verglast
Rollläden	Lamellenstoren
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung
Aufzugsanlage	Ja (Personenaufzug)
Generelles	
Anzahl Zimmer	2 Zimmer Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Sauna, 2 Terrassen
Nutzfläche	1 Abstellraum, 1 Hauswirtschaftsraum & 1 Keller
Parkplatz	2x Großzügige Tiefgaragenstellplätze mit viel Platz (z.B. für Motorrad)
Wohnungsmiete	1.980,00 € Kaltmiete 200 € Nebenkosten 120 € Tiefgaragenstellplatz
Wohnfläche gesamt	Ca. 220 m ²

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.

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.



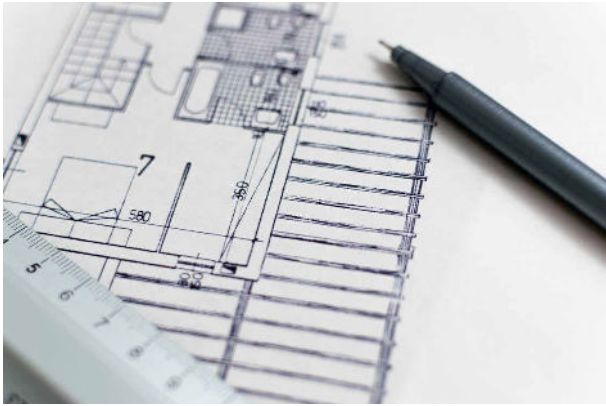
Facility Management Beratung

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.



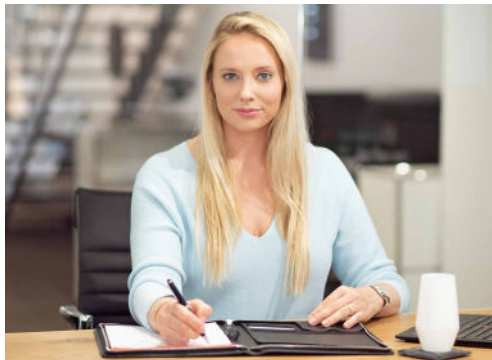
DAVIDE ROSATO

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



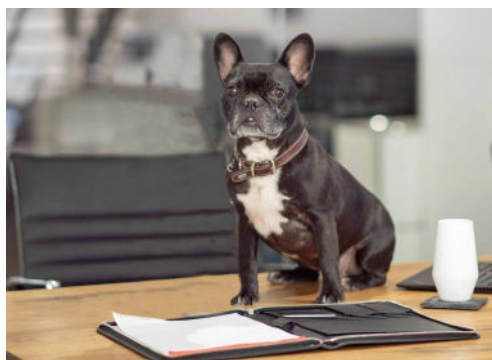
LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



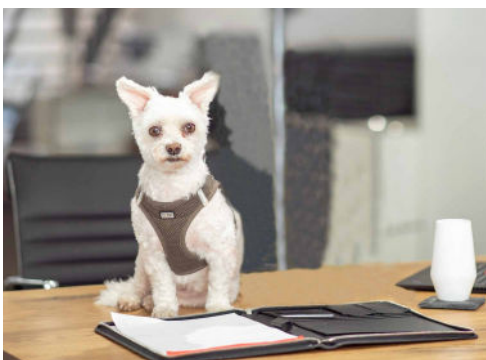
KAZIMIERZ MROCZKA

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 2 Monatsmieten kalt 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

