

Einfamilienhaus zu vermieten



Freistehendes Einfamilienhaus  
in traumhafter Aussichtslage  
von Weilheim zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://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 und Lagebeschreibung	14 - 15
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in schöner und familienfreundlicher Lage von Weilheim



Effizienter Grundriss über 3 Stockwerke sowie herrlichem Grundstück mit traumhaftem Ausblick



Schöne Finnische Sauna im Untergeschoss



Sehr schöne Balkon- und Gartenflächen bieten einen hohen Freizeitwert



Großzügige Parkmöglichkeiten durch Doppel-PKW-Garage sowie 2 weitere Außenstellplätze vorhanden



Kindergarten und Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar; Grundschule im Nachbarort



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 45 bis 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



## Freistehendes Einfamilienhaus

aus dem Jahr 1990 in  
**ausgezeichneter Aussichtslage** und einer  
Grundstücksgröße von ca. 885 m<sup>2</sup>



**1 Doppelgarage** sowie **2 weitere  
Außenstellplätze** auf dem Grundstück



**Wohnfläche ca. 225 m<sup>2</sup>** verteilt auf 3 Stockwerke;  
Wohnzimmer mit **offenem Kamin**;  
**Finnische Sauna** im Untergeschoss



**Großzügige Gartenfläche** steht zur  
**individuellen Nutzung** zur Verfügung -  
Pflege obliegt dem Mieter



**Warmwasseraufbereitung: Erdwärme**;  
Strom über **PV-Anlage**;  
**Glasfaseranschluss** vorhanden;  
Nebenkosten werden eigenständig mit den  
Versorgern abgerechnet



**Mietpreis: 1.980 € pro Monat**  
zzgl. ca. 300 € Nebenkosten  
Vermietung erfolgt **provisionsfrei**;  
**Frei ab Januar 2024**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Freistehendes Einfamilienhaus in herrlicher Aussichtslage von Weilheim zu vermieten

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in familienfreundlicher Lage mit einer traumhaften Aussicht ins Rheintal. Durch sein herrliches Grundstück bietet das Anwesen gerade für Familien ein tolles Zuhause. Das Dorfzentrum mit Bank, Kirche, Kindergarten und einer Einkaufsmöglichkeit sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.

Das Objekt verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer, eine hochwertige Einbauküche, 1 Bad, 1 Gäste- WC, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie einen Hobbyraum. Die geschickt angeordneten Räumlichkeiten erstrecken sich über 3 Stockwerke. Über zwei Stufen erhält man Zugang zum Eingangsbereich im Erdgeschoss. Hier befindet sich eine Garderobe und ein praktisches Gäste- WC. Durch eine Türe werden das Treppenhaus, über welches alle Stockwerke miteinander verbunden sind, sowie die weiteren Räumlichkeiten im Erdgeschoss erreicht. Das besondere Highlight hier ist das helle und weitläufige Wohnzimmer, indem ein offener Kamin mit beheizbarer Ofenbank im Mittelpunkt steht und in den Wintermonaten für ein behagliches Raumklima sorgt. Integriert ins Wohnzimmer ist zudem ein Esszimmer sowie ein weiterer Bereich, welcher ideal als Leseecke genutzt werden kann. Ausreichend Helligkeit bekommt der große Raum durch zahlreiche, teils bodentiefe Fenster. Über den angrenzenden Balkon erhält der neue Mieter einen einmaligen Blick auf die herrliche Natur und den großzügigen Garten.

Die Einbauküche im Landhausstil bietet mit hochwertiger Granitarbeitsplatte ausreichend Arbeitsfläche und ist mit sehr guten Geräten ausgestattet. Integriert in die Küche ist nochmals ein zusätzlicher Essplatz mit gemütlicher Eckbank, welche zum verweilen einlädt. Ebenso schließt an die Küche ein überdachter Balkon mit wunderschönem Fernblick an. Anschließend an die Küche befindet sich im Erdgeschoss noch ein Gäste-WC.

Über das zentral gelegene Treppenhaus ist das Obergeschoss der Immobilie zu erreichen. Hier befinden sich drei freundlich und ausreichend dimensionierte Schlafzimmer, welche über die ebenfalls großzügige Empore zu erreichen sind. Ein Zimmer überzeugt hierbei durch einen weiteren Balkonzugang. Mittig angeordnet ist das große Bad mit Doppelwaschbecken sowie moderner und bodentiefer Dusche.

Weiteres Platzangebot eröffnet sich im Gartengeschoss der Immobilie. Hier steht dem neuen Mieter ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit einer neuwertigen Sauna inkl. Dusche zur Verfügung. Der Ausgang über die gut ausgebaute Terrasse in den herrlichen Garten rundet dieses Stockwerk ab.

Die Nutzung und Pflege des wunderschönen Gartens werden dem neuen Mieter zugesprochen.





## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

Das Gebäude selbst befindet sich in einem sehr guten und gepflegtem Zustand. Die Wärmeerzeugung des Hauses erfolgt über Erdwärme und der Strom über eine PV-Anlage. Die Nebenkosten für Wasser sowie die Betriebskosten sind als Vorauszahlungen angesetzt und an den Vermieter zu leisten. Weitere Nebenkosten für Heizung (Strom) und Müllgebühren werden direkt mit den entsprechenden Versorgern abgerechnet.

Eine Anmietung kann ab Januar 2024 erfolgen. Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen und ordentlichen Mieter angestrebt.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Eine interessante Immobilie für Familien. Das Objekt überzeugt durch viele freundliche Räume sowie eine attraktive Lage in Weilheim. Der Kamin mit beheizbarer Ofenbank ist im Hinblick auf die Energiekosten ein weiterer Pluspunkt. Zudem sorgen das herrliche Gartengrundstück und die Sauna für zusätzliche Wohlfühlmomente.







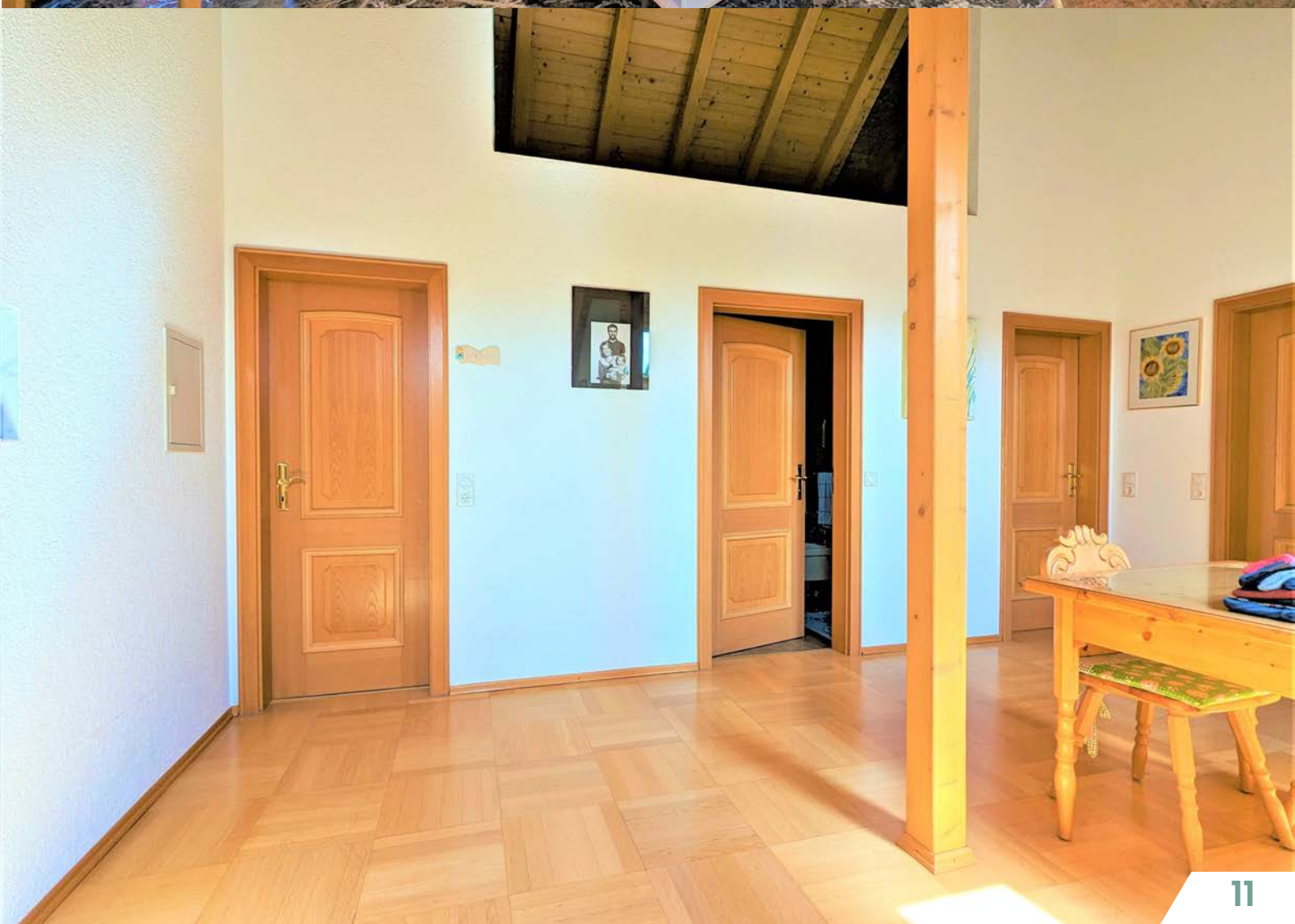














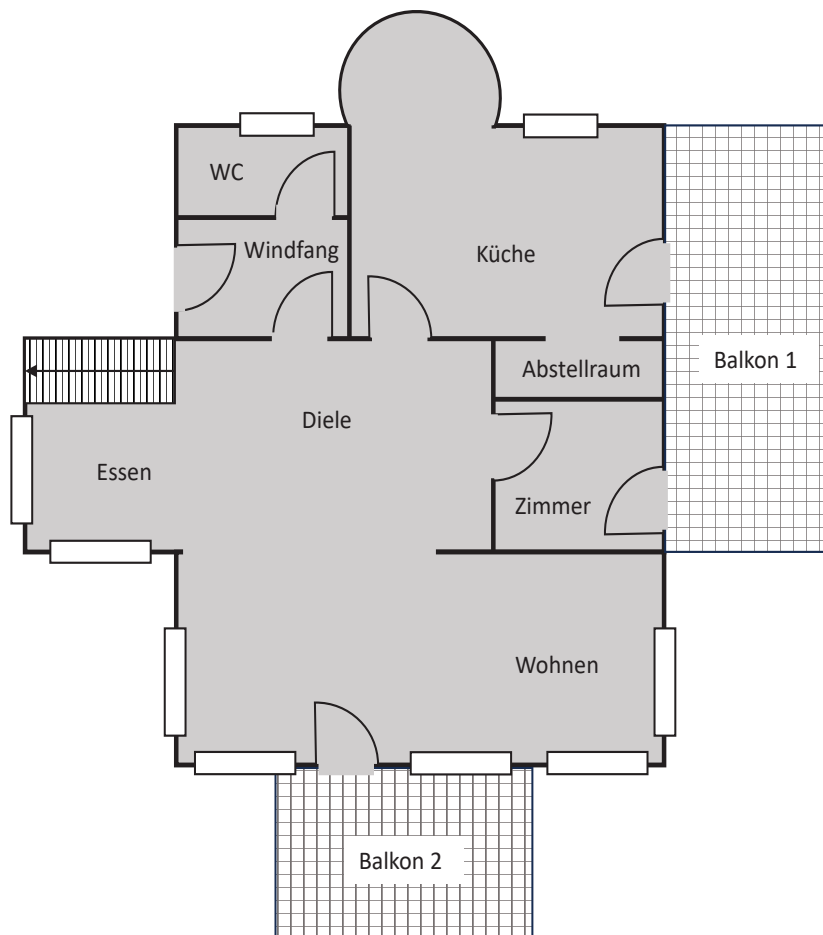






## GRUNDRISS

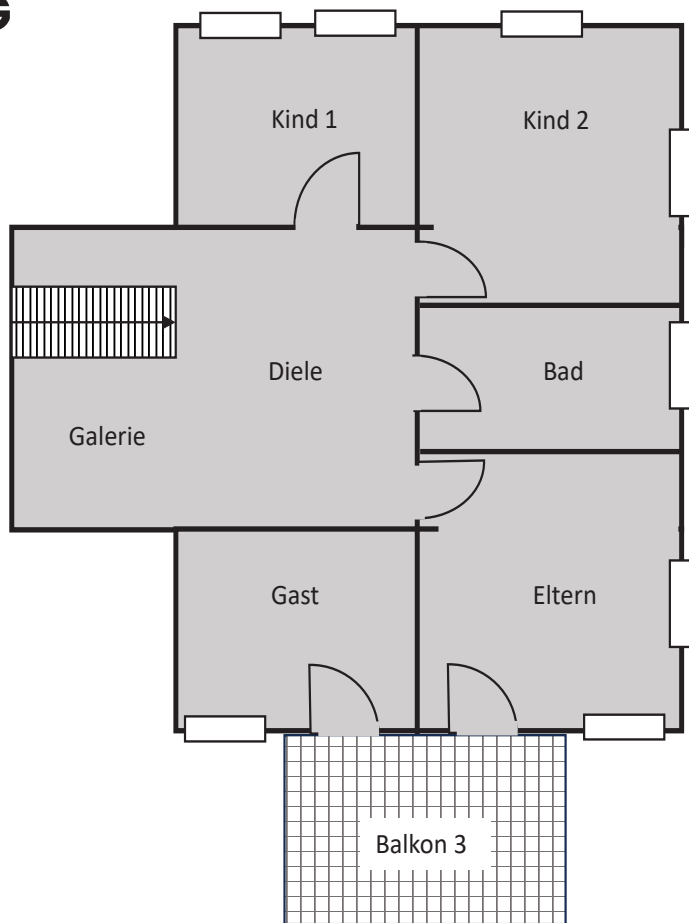
EG



WC	ca. 02,70 m <sup>2</sup>
Windfang	ca. 04,06 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 17,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 02,67 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 15,07 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 17,39 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 33,41 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (25% Ansatz)	ca. 05,13 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (25% Ansatz)	ca. 02,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>ca. 99,79 m<sup>2</sup></b>

# GRUNDRISS

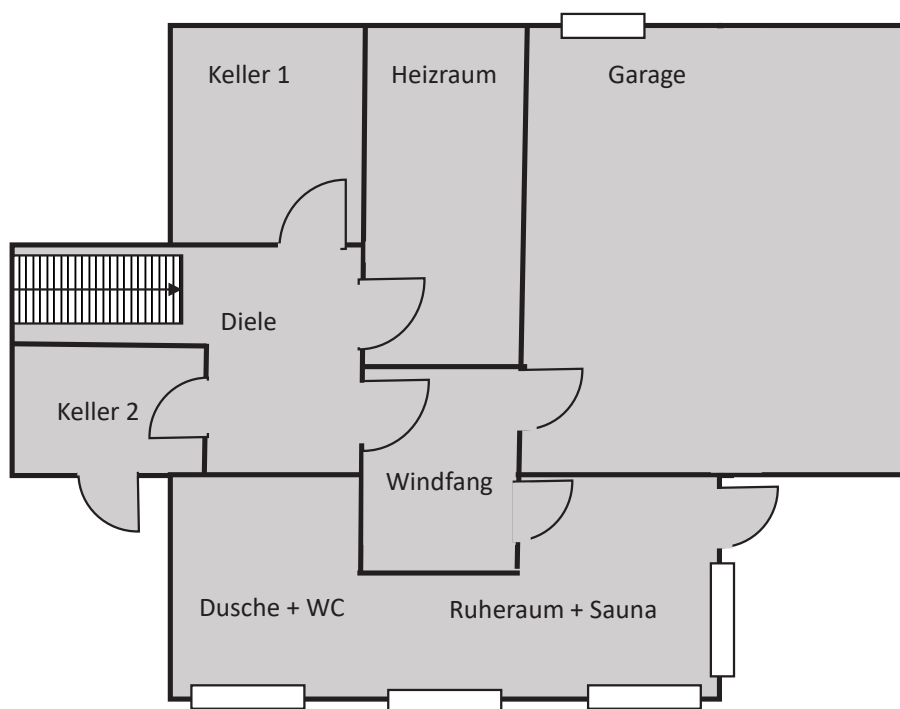
## OG



Kind 1	ca. 09,41 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 14,32 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,34 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 15,44 m <sup>2</sup>
Gast	ca. 11,21 m <sup>2</sup>
Diele/Galerie	ca. 15,26 m <sup>2</sup>
<u>Balkon (25% Ansatz)</u>	<u>ca. 02,32 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt Wohnfläche ca. 78,30 m<sup>2</sup>**

## KG



Keller 1	ca. 07,09 m <sup>2</sup>
Heizraum	ca. 04,73 m <sup>2</sup>
Garage	ca. 26,62 m <sup>2</sup>
Keller 2	ca. 06,82 m <sup>2</sup>
Kompletter Saunabereich	ca. 38,47 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 03,58 m <sup>2</sup>
<u>Windfang</u>	<u>ca. 05,33 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt Wohn- + Nutzfläche ca. 92,64 m<sup>2</sup>**

\* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben



# IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Fenster	Holzfenster, 2-fach verglast
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Erdwärme
Heizart	Fussbodenheizung
Sonstiges	Kamin mit beheizbarer Ofenbank
Generelles	
Baujahr	1990
Anzahl PKW Stellplätze	Doppel- PKW-Garage, 2 PKW-Außenstellplätze
Anzahl Zimmer	6,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Hobbyraum inkl. Sauna, Terasse, 3 Balkone
Wohnfläche	Ca. 225 m <sup>2</sup>
Grundstück	Ca. 885 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.950 € pro Monat
Nebenkosten	Ca. 300 € pro Monat

## LAGE

## BESCHREIBUNG

### Weilheim - Ruhiges Wohnen mit traumhaftem Weitblick

Weilheim liegt an den südlichen Ausläufern des Schwarzwaldes und bietet einen traumhaften Panoramablick vom Rheintal bis hin zu den Alpen. Das Dorf grenzt an die Kreisstadt Waldshut- Tiengen, wo man alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Banken und Ärzte vorfindet. Mit knapp 3.100 Einwohnern liegt Weilheim im Landkreis Waldshut nahe der Schweizer Grenze. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind nur etwa 8 km entfernt und somit ideal für Grenzgänger. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 45-60 Autominuten erreichbar. Die ruhige Lage in der herrlichen Natur hat einen hohen Freizeitwert und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Nöggenschwil.



# 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

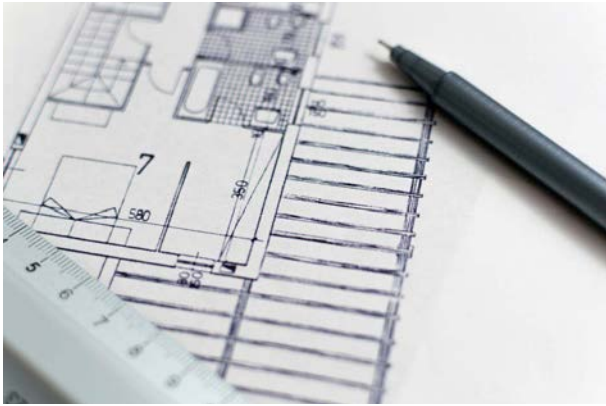
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## 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.



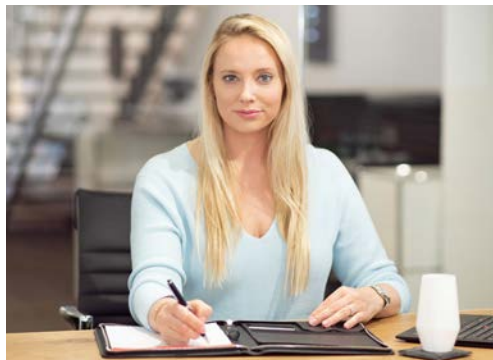
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



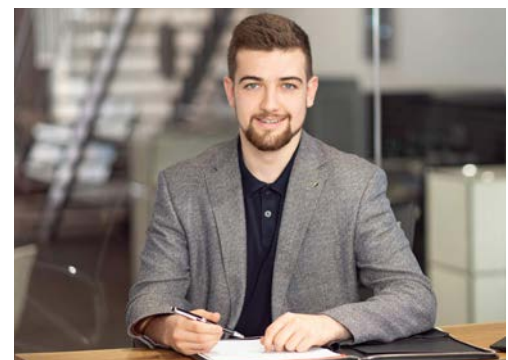
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



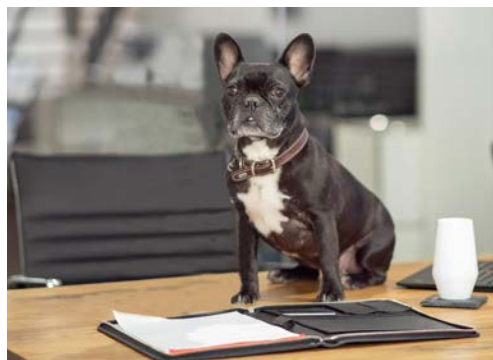
**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



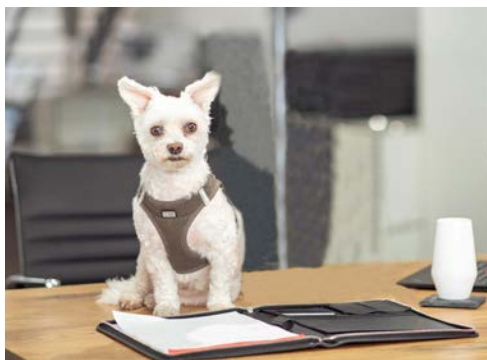
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 2,5% 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](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

