

Wohnung zu vermieten

Schöne 2,5-Zimmer Wohnung
in zentraler Lage mitten
in der Waldshuter
Kaiserstraße zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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	2 - 3
Objektbeschreibung	4
Grundriss & Lagebeschreibung	5
Bilder	6 - 9
Was wir Ihnen bieten	10 - 11
Über uns & AGB's	12 - 13



HIGHLIGHTS

- ✓ Sehr großzügige Wohnung im zweiten Obergeschoss in bester Lage in der Waldshuter Kaiserstraße
- ✓ Durchdachter Grundriss mit hellem Wohn- und Essbereich durch große Fenster
- ✓ Gesamtwohnfläche von ca. 93 m² verteilt auf 2,5 Zimmer sowie einer schönen Einbauküche
- ✓ Großzügiges Wohngefühl durch hohe Decken sowie einem stilvollen Echtholz Parkettboden
- ✓ Parkplätze für Bewohner stehen in unmittelbarer Nähe vor dem Objekt zur Verfügung
- ✓ Saniertes und sehr gepflegtes Gesamtgebäude mit insgesamt 3 Parteien und einer Gewerbefläche im EG
- ✓ Hervorragende Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse in direkter Umgebung (fußläufig); Bahnhof 5 Gehminuten entfernt
- ✓ Top Lage in direkter Nähe zu den Schulzentren von Waldshut



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Sehr ansprechendes Gesamtgebäude
mit professioneller Hausverwaltung;
insgesamt **3 Wohneinheiten**



Gesamt **ca. 93 m² Wohnfläche**
verteilt auf einer Etage mit hellen
Räumlichkeiten



Vermietung
Frei ab sofort
Kaution: 3 netto Kaltmieten



Hochwertiger Parkettboden sowie
neue Gaszentralheizung inkl.
zentraler Warmwasseraufbereitung



Nebenkosten
Verbrauchskosten werden über
Vorauszahlungen abgerechnet;
Strom sowie Müllgebühren sind **separat**
mit den Versorgern abzurechnen



Mietpreis:
760 € Kaltmiete
zzgl. **220 €** Nebenkosten
Vermietung erfolgt **provisionsfrei**

OBJEKT

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.

Schöne 2,5-Zimmer Wohnung in zentraler Lage mitten in der Waldshuter Kaiserstraße zu vermieten.

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in der charmanten Kaiserstraße von Waldshut und beeindruckt bereits beim Eintreten durch großzügige und lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Die Wohnung erstreckt sich über eine Etage und zeichnet sich besonders durch den hellen Wohn- und Essbereich aus, der durch großflächige Fenster mit einem hochwertigen Echtholz-Parkettboden überzeugt. Hier kann der neue Mieter einen bezaubernden Blick auf die malerische Kaiserstraße mit ihren Restaurants und Geschäften genießen.

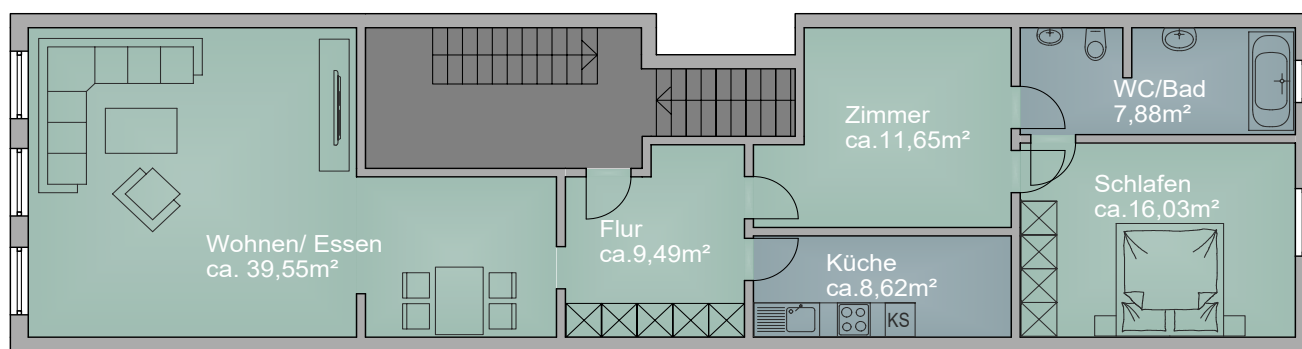
Die geschickt angeordnete Einbauküche befindet sich neben dem Eingangsbereich in einem separaten Raum und bietet einen direkten Zugang zum Essbereich. Der Flur führt Sie in den hinteren Teil der Wohnung, wo sich das Badezimmer mit einer Badewanne und integrierter Dusche befindet. Ein Durchgang führt Sie in das geräumige Schlafzimmer, das mit großen Fenstern ausgestattet ist, welche für ausreichend Tageslicht sorgen und den Schlafbereich gemütlich wirken lassen.

Für dauerhaftes Parken stehen Anwohnerparkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Diese können von den neuen Mietern über die Stadt beantragt werden und belaufen sich auf etwa 40 € pro Jahr. Alternativ besteht die Möglichkeit, ein Monatsticket für die Viehmarktgarage über die Stadt zu erwerben.



FAZIT & GRUNDRISS

Unser Fazit: Hier erwartet den neuen Mieter eine hervorragende Wohnung mit einer ausgezeichneten Wohnqualität. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schweiz eignet sich diese Wohnung besonders gut für Grenzgänger und stellt eine seltene Gelegenheit dar, in das historische Stadtzentrum von Waldshut einzuziehen.



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.



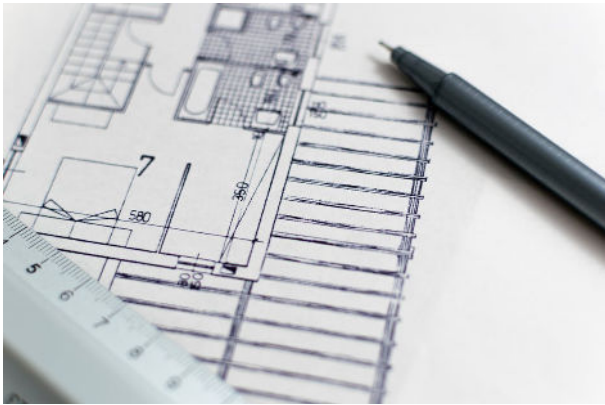
Facility Management Beratung

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 Instandhaltungsstaus 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.



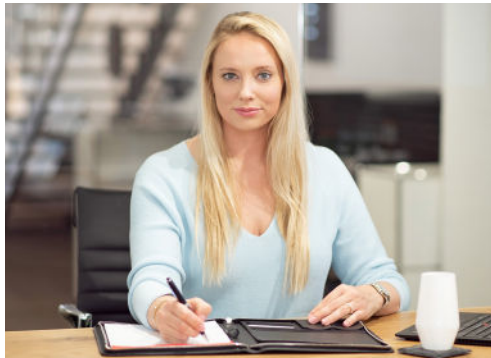
DAVIDE ROSATO

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



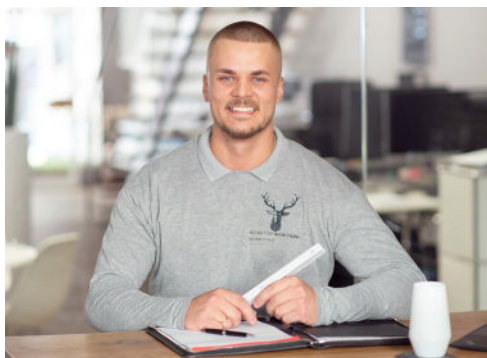
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



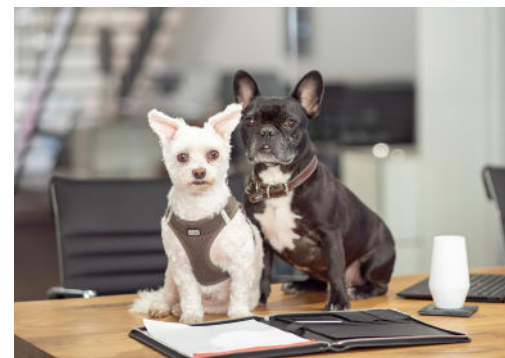
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

„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 zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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

