

Mehrfamilienhaus zu verkaufen

Schönes 3-Familienhaus  
mit Wertsteigerungspotenzial  
in attraktiver Lage von  
Waldshut zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8 - 9
Bilder	10 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Geräumiges 3-Familienhaus mit einem schönen Grundstück in attraktiver Lage von Waldshut



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Schöne Wohnflächen verteilt auf 3 Ebenen: EG 2,5 Zi. Wohnung ca. 96 m<sup>2</sup>; OG 3 Zi. Wohnung ca. 92 m<sup>2</sup>; DG 3 Zi. Wohnung ca. 97 m<sup>2</sup>



Ansprechendes Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges Dreifamilienhaus mit attraktiven Renditemöglichkeiten oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Ruhiges und familiäres Wohnumfeld in zentraler Lage von Waldshut



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 50 -60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes **3-Familienhaus** aus dem Jahr **1914** mit einer **Grundstücksfläche von ca. 567 m<sup>2</sup>** inkl. diversen Freizeitflächen sowie 2 Einzel-Garagen



Gesamtwohnfläche von **ca. 285 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten**; Jede Wohneinheit ist aktuell vermietet



**Instandhaltungsstau** im Bereich der **Oberflächen** sowie der **Haustechnik**; Fenster 2-fach verglast teilweise erneuert; **Gasetagenheizungen mit Radiatoren** und dezentraler Warmwasserbereitung



**2 PKW-Einzel-Garagen vor dem Objekt**; Ein großzügiger Keller und Speicher mit Ausbaupotenzial



**Diverse Möglichkeiten** zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als Mehrgenerationenhaus nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



**Kaufpreis: 599.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Gepflegtes 3-Familienhaus mit Wertsteigerungspotenzial in attraktiver Lage von Waldshut zu verkaufen.**

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in zentraler und schöner Wohngegend von Waldshut und bietet dem neuen Eigentümer eine perfekte Aufteilung der Wohnfläche über 3 Stockwerke. Das 3-Familienhaus ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet – ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde im Jahr 1914 in Massivbauweise errichtet. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, über welches alle Ebenen miteinander verbunden sind. Aktuell wird die Immobilie mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten genutzt. Dabei sind alle Wohneinheiten aktuell an langfristige Mieter vermietet.

Die Wohnung im EG verfügt über insgesamt ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2,5 Zimmer. Die Wohnfläche erstreckt sich über eine großzügige Küche mit Essplatz und Balkonzugang, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit angrenzendem Abstellraum. Die Wohnungen im OG sowie im DG sind nahezu baugleich angeordnet und überzeugen mit 3 Zimmer verteilt auf Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie einem Kinderzimmer. Die Wohnung im OG verfügt über gesamt ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht mit einem Balkonzugang vom Kinderzimmer sowie einem besonders hellen Wohnzimmer dank einer großen Fensterfläche mit Blick in den Wald. Die Wohnung im DG ist gesamt auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgelegt und überzeugt durch das Mansarddach nahezu ohne Dachschräge in den Räumlichkeiten. Zudem verfügt die DG Wohnung über eine kleine unbeheizte Loggia, welche vom Schlaf- sowie Wohnzimmer aus erreichbar ist.

Das Kellergeschoss des Gebäudes umfasst eine Waschküche, einen Keller als weitere Lagerfläche und drei zusätzliche Kellerräume, wobei jeder Wohneinheit ein Raum zugeordnet ist.

Das Grundstück besticht durch einen geschmackvoll gestalteten Eingangsbereich und eine Gartenfläche, die allen Wohneinheiten gemeinschaftlich zur Verfügung steht. Außerdem ist aufgrund der leichten Hanglage das Kellergeschoss der Immobilie barrierefrei von außen zugänglich.

Technisch befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden fortlaufend ausgeführt. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung mit Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls dezentral in den Wohnungen.

**Unser Fazit:** Eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Ob als eigengenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Investmentobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt für eine Vielzahl von Nutzern geeignet.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

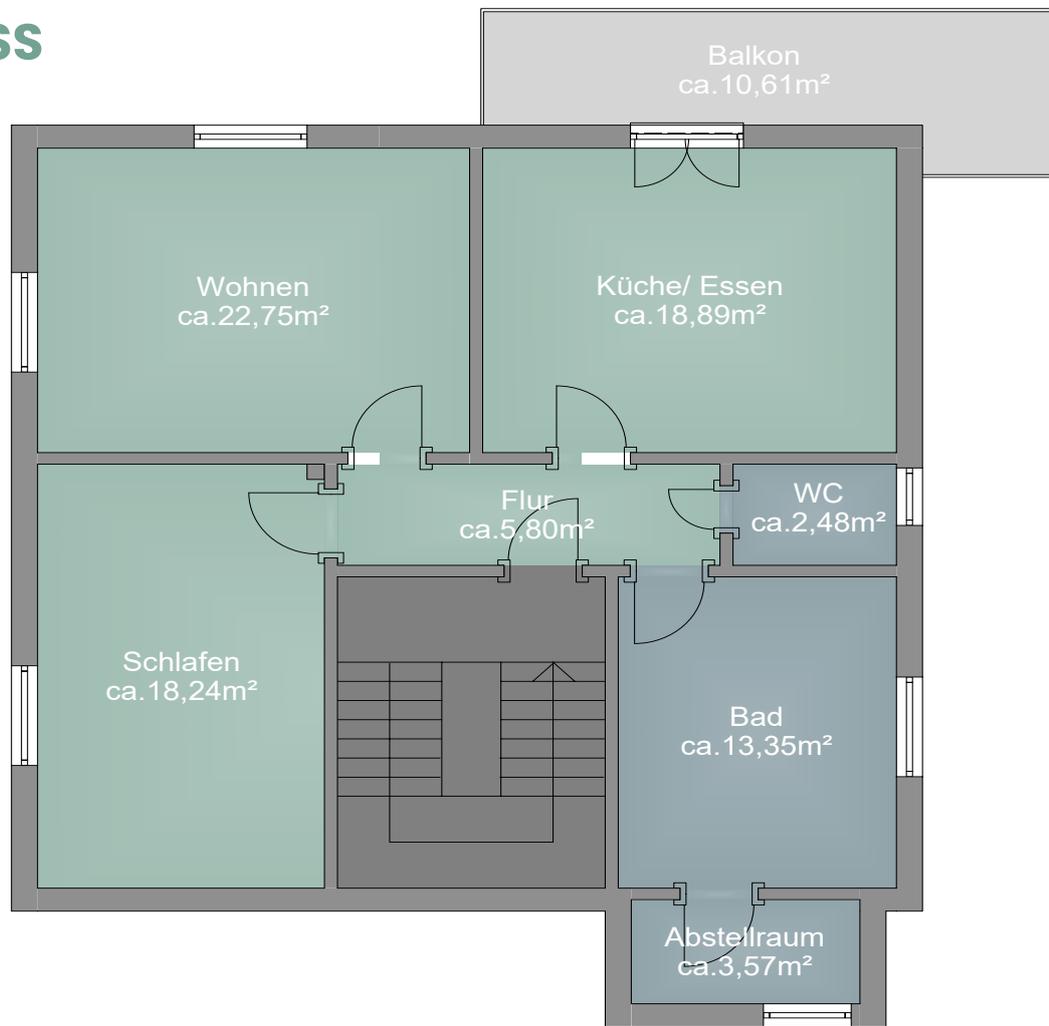
### Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

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.

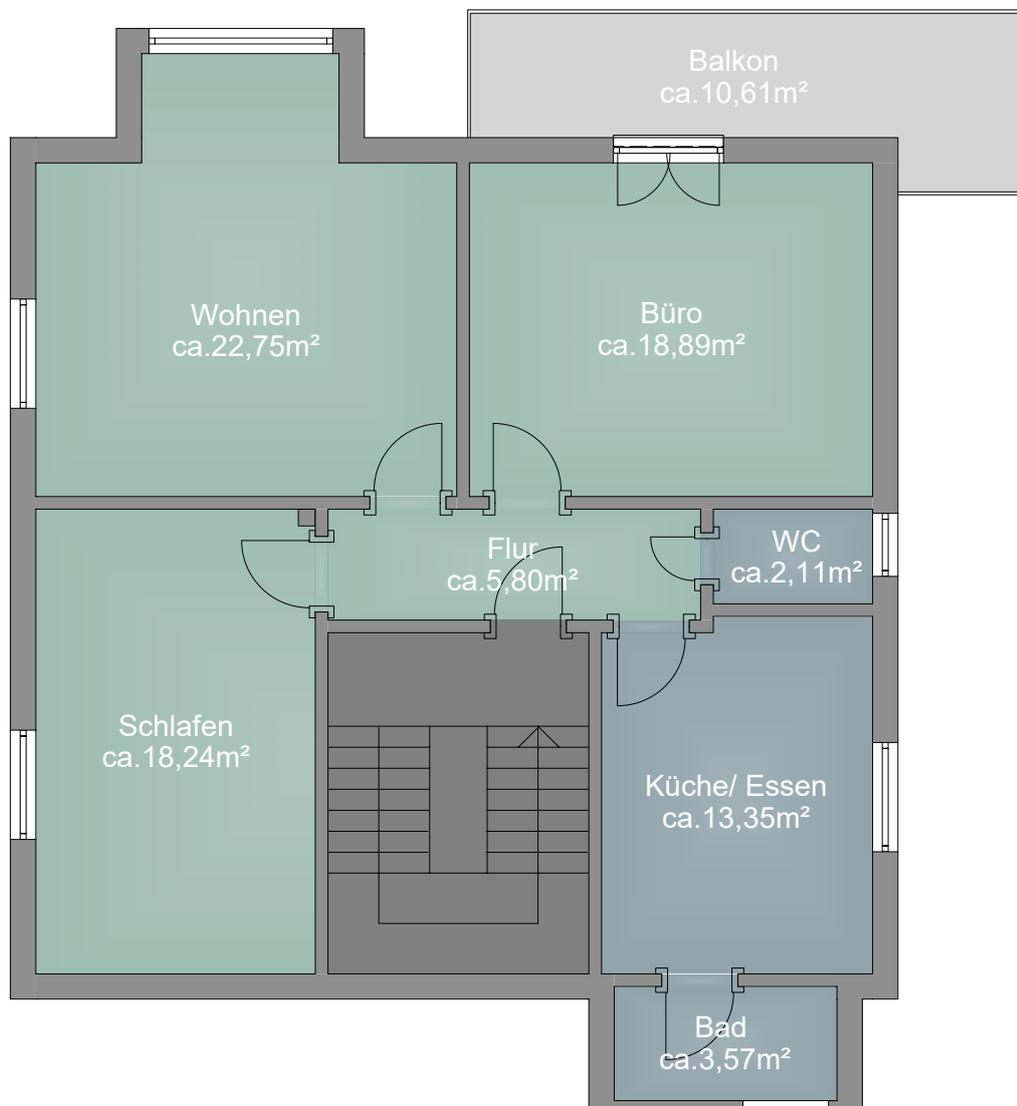


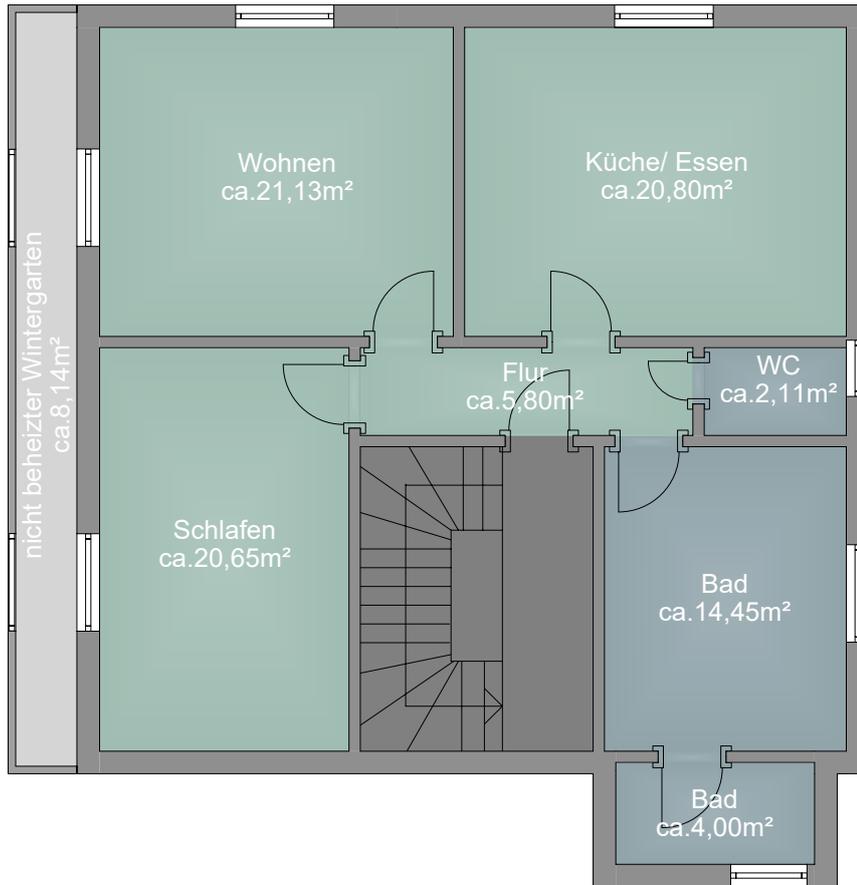
# GRUNDRISS

EG



OG





\* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”













# 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



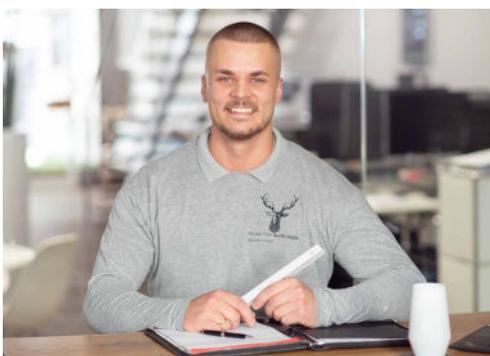
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



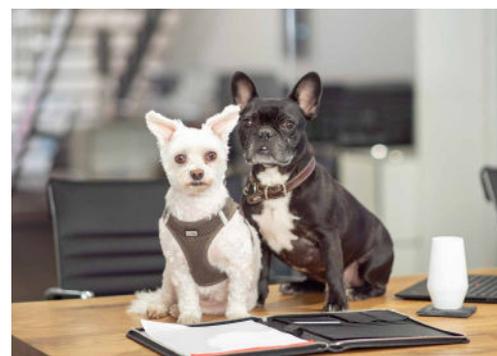
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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. 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 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

