



Attraktive 4,5 Zi. Woh-  
nung in familienfreundlicher  
Lage von Waldshut  
zu verkaufen



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
Immobilien Datenblatt	7
Bilder	8 - 10
Grundriss und Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12-13
Über uns / AGB's	14-15



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



**Sehr gepflegte Wohnung in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Waldshut (Aarberg); Wohnung ist im EG gelegen**



**4,5-Zimmer Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit einer großen Gesamtanlage; Aufzug im Gebäude vorhanden**



**Sehr gute Parkmöglichkeiten sind durch zwei zugeordnete PKW-Tiefgaragen sowie zahlreiche Stellplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden; Wohnung ist über eine Treppe zugänglich**



**Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl**



**Schöne und offene Grundrissgestaltung der gesamten Einheit; südwestlich ausgerichtete Terrasse mit schöner Aussicht; zusätzlicher Balkon vorhanden**



**Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine hervorragende Infrastruktur; alle Schularten sind in Waldshut vertreten**



**Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar**

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



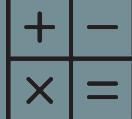
Massiv erbaute und **sanierte 4,5-Zimmer Eigentumswohnung** in einem gepflegten 10-Parteienhaus aus 1987



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 100 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC, 3 Schlafzimmer



**Haustechnik** basierend auf einer **Gastherme** aus **2014** ausgeführt mit **Radiatoren**; Fenster sind **zweifach verglaste Holzfenster** aus 1987; **Böden** wurden ab **ca. 2015 sukzessive erneuert**; zugeordneter **Kellerabteil** vorhanden; ebenerdige **Terrasse** und **Balkon** (nicht ebenerdig) vorhanden; **Einbauküche** aus **2015** mit Einbaugeräten



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet



Gute Parkplatzsituation dank **zwei zugeordneten PKW-Tiefgaragenstellplätzen** sowie zahlreicher Stellplätze in unmittelbarer Nähe



**Kaufpreis: 289.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Attraktive 4,5 Zimmer Wohnung in familienfreundlicher Lage von Waldshut zu verkaufen.

Diese gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines massiv erbauten 10-Parteienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumauflistung, ihre ruhige und familienfreundliche Lage sowie eine komfortable Ausstattung mit zusätzlichem Balkon und Terrasse. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für verschiedene Lebensentwürfe – sei es für Paare mit Platzbedarf, Familien mit Kindern oder Personen, die barrierearmen (nur eine Treppe um zur Wohnung zu gelangen) Wohnkomfort in zentrumsnaher Lage schätzen. Die Wohnbereiche sind hell, freundlich und funktional gestaltet und ermöglichen ein angenehmes und vielseitiges Wohngefühl.

Die Wohneinheit wurde über die Jahre hinweg sukzessive modernisiert und kontinuierlich gepflegt. Die Böden in den Wohn- und Schlafbereichen sind in Laminat, Parkett, Vinyl sowie Fliesen ausgeführt und wurden in den letzten Jahren teilweise hochwertig erneuert. Die vorhandene Einbauküche stammt aus dem Jahr 2015 und ist mit allen notwendigen Geräten für den täglichen Gebrauch ausgestattet. Neben einem Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC ist zusätzlich ein separates Gäste-WC vorhanden, das den Wohnkomfort deutlich erhöht. Der Zugang zur großzügig überdachten Terrasse erfolgt direkt vom Wohnzimmer aus; ein zusätzlicher Balkon ist dem Schlafzimmer zugeordnet. Durch große Fensterflächen entsteht eine angenehme, helle Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne, hoher Aufenthaltsqualität und viel Tageslicht.

Die Wohnung ist nicht ganz (eine Treppe) barrierefrei zugänglich – eine Aufzugsanlage im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen ebenerdigen Zugang auch mit Kinderwagen oder Rollator. Beheizt wird die Einheit über eine eigene Gastherme (aus dem Jahr 2014), ausgeführt mit Radiatoren, was für eine unabhängige und flexible Heizkostenkontrolle sorgt. Die zweifach verglasten Holzfenster stammen aus dem Ursprungsbaujahr 1987 und sind Bestandteil des Gemeinschaftseigentums – ein Austausch oder eine energetische Sanierung wurde bislang nicht beschlossen oder fest terminiert. Der Wohnung zugeordnet sind zwei direkt benachbarte Tiefgaragenstellplätze, von denen einer über einen eigenen Stromanschluss verfügt – ideal für eine Werkbank oder Zweitkühlschrank. Darüberhinaus steht ein abgeschlossener, massiver Kellerraum zur Verfügung, der sich hervorragend für zusätzliche Lagerzwecke eignet. Ein eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller im Haus komplettieren das praktische Ausstattungspaket.

Die gesamte Wohnanlage wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut, die für Pflege, Instandhaltung und Verwaltung sorgt. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Nähe zur Schweizer Grenze sowie sämtliche Schularten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen vor Ort machen diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler oder Grenzgänger, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld legen.



**Unser Fazit:** Diese gepflegte und gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre praktische Lage und vielseitige Nutzbarkeit – sei es als langfristiges Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage. Die gelungene Verbindung aus durchdachtem Grundriss, guter Erreichbarkeit und angenehmem Wohnumfeld macht sie zu einer attraktiven Wahl für Paare, Familien oder Berufspendler. Ein Angebot, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Anforderungen anpassen lässt.

## LAGE BESCHREIBUNG

### Waldshut – die charmante Stadt am Hochrhein!

Umgeben von der reizvollen Kulisse des Hochrheins präsentiert sich die Stadt Waldshut als ein Ort mit gelungener Balance zwischen Ruhe und Lebendigkeit. Die direkte Grenznähe zur Schweiz macht sie besonders interessant für Berufspendler und Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 50 bis 60 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten damit eine optimale internationale Anbindung. Die Kombination aus städtischem Charme und naturnaher Umgebung schafft eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und sportlich Aktive. Schulen aller Bildungsstufen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gut ausgebauten Infrastruktur sind direkt vor Ort vorhanden und bequem zugänglich.









SARAH



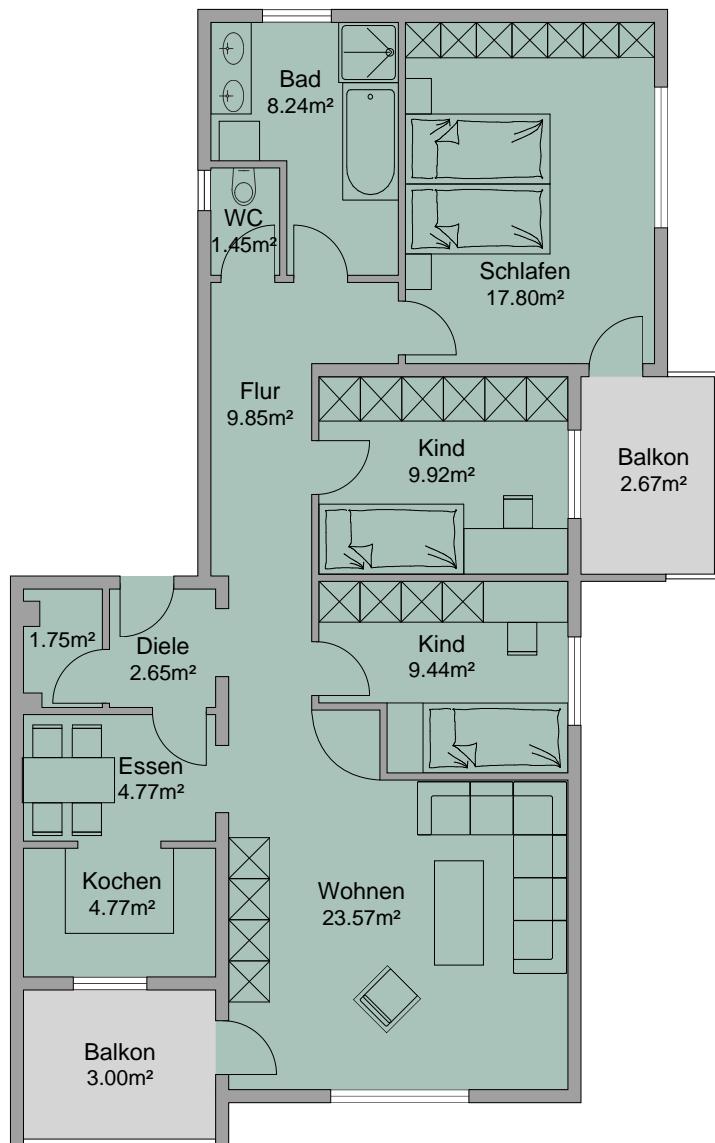






# GRUNDRISS

CA. 100 M<sup>2</sup>



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# WAS WIR IHNNEN 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**



## 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“).

## 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.



## 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 Diligence

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 Machbarkeitssanalyse 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.



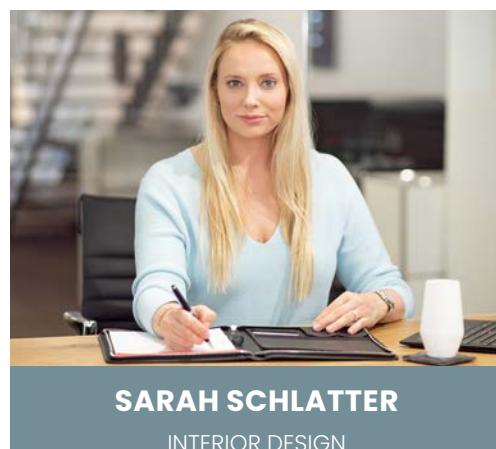
**MICHAEL SCHLATTER**  
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**  
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHARD KÜBLER**  
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



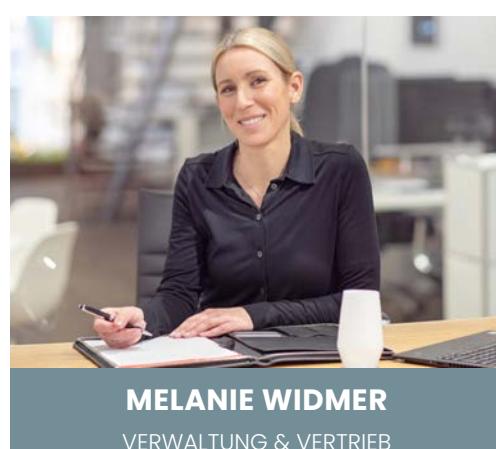
**SARAH SCHLATTER**  
INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**  
IMMOBILIENMAKLER



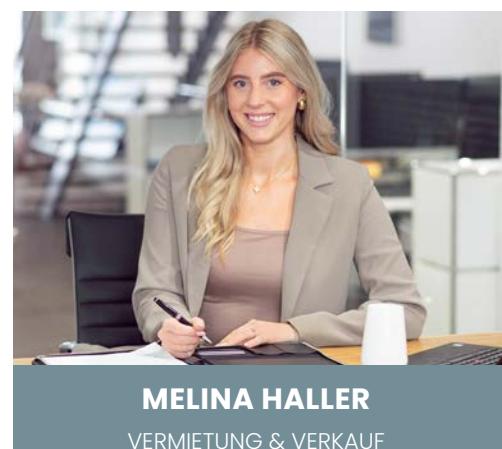
**DOMINIK KÖNIG**  
IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**  
VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**  
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**  
VERMIETUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH 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 Exposéeinsicht. 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 KONTAKTAUFAHME



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

