

Sanierungsobjekt zu verkaufen



Großzügige 5,5 Zimmer  
Wohnung mit 2 TG-Stellplätzen  
in bester 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundriss & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Nutzen Sie die Gelegenheit ein attraktives Sanierungsobjekt mit viel Entwicklungspotenzial in Waldshut zu erwerben



Charmante Wohnung über 3 Ebenen mit vielen Holzakzenten und einer ganz besonderen Wohnatmosphäre



Ausreichend Stauraum durch einen großzügigen Speicher sowie durch mehrere Abstellräume und diverse Einbauschränke vorhanden



2 Tiefgaragenstellplätze im Nachbargebäude vorhanden.



Grenzenloses Wohngefühl, wie in einem eigenen Haus nach dem Prinzip Haus im Haus



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend in beliebter Lage von Waldshut



Hohe Attraktivität der Gemeinde Waldshut direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



## Massiv erbautes Zweifamilienhaus

aus dem Ursprungsjahr 1939 mit **interessanter** Grundrissgestaltung über 3 Ebenen; diverse Sanierungen wurden über die Jahrzehnte immer wieder durchgeführt



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 169 m<sup>2</sup>** verteilt auf **5,5 Zimmer**; **gepflegter Garten** für alle Nutzer vorhanden



Ideale Parkplatzsituation durch **2 Tiefgaragenstellplätze** in unmittelbarer Nähe zum Objekt



**Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen, Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen dezentralen Elektroboiler aus **2022**



**Moderater Instandhaltungstau** am Gesamtobjekt sowie in der Wohnung im Bereich der Oberflächen vorhanden



**Kaufpreis: 249.000 €**  
**Kaufpreis Stellplätze: 25.000 €** je Stellplatz  
**Courtage: 3.57%** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Wohnen in der grünen Oase! Außergewöhnliche 5,5 Zimmer Wohnung in bester Lage von Waldshut zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem außergewöhnlichen Zweifamilienhaus in bester Lage von Waldshut. Geschickt in den Hang gebaut und von Bäumen und Sträuchern umgeben vermittelt dieses Objekt einem das Gefühl in einer Parkanlage zu stehen. Trotz der Naturverbundenheit dieses Hauses ist die Innenstadt von Waldshut in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar. Aktuell bewohnen die Eigentümer diese interessante 5,5-Zimmer Wohnung selbst. Die Übernahme der Wohnung ist nach Absprache möglich.

Diese charmante ca. 169 m<sup>2</sup> große 5,5 Zimmer Wohnung kombiniert einen interessanten Grundriss mit einer gepflegten Innenausstattung und lässt somit keine Wünsche offen. Über den eigenen Eingang hinter dem Haus gelangt man direkt in die Wohnung. Der Eingangsbereich mit angrenzendem Treppenaufgang zur Haupteinheit bietet zudem ausreichend Platz für eine Garderobe.

Direkt beim Eintreten besticht die Wohnung mit einem ganz besonderen Charme. Auf der ersten Ebene dieser Wohnung befinden sich neben der Küche, welche mit einem kleinen Essbereich kombiniert wurde, noch 3 weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC, welches aktuell als Abstellraum genutzt wird. Die beiden Schlafzimmer dieser Ebene eignen sich hierbei optimal als Kinderzimmer oder Gästezimmer. Das geräumige Wohnzimmer ist hierbei als praktisches Durchgangszimmer mit direktem Zugang zum sehr gepflegten und erst kürzlich sanierten Tageslichtbadezimmer ausgeführt. Zusätzlich ist vom Wohnzimmer aus der Balkon dieser Wohnung zu erreichen. Von hier aus bietet sich ein Panoramablick über das Grün und die Dächer der Altstadt von Waldshut. Verlässt man nun über das Badezimmer das Wohnzimmer gelangt man in den angrenzenden begehbaren Kleiderschrank, welcher ausreichend Platz bietet.

Über den geschickt in die Diele eingearbeiteten Treppenaufgang gelangt man in das Dachgeschoss der Wohnung. Das Hauptaugenmerk dieser Wohnebene ist der große offene Raum, welcher Ideal als Schlafzimmer, Hobbyraum oder attraktives Jugendzimmer genutzt werden kann. Besonders hervorzuheben ist hier der beeindruckende Blick aus den Dachfenstern. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene noch ein weiterer Raum welcher aktuell als Büro genutzt wird sowie ein Badezimmer und ein großzügiger Abstellraum. Besonders erwähnenswert ist eine kleine Galeriefläche, die über eine geschickt platzierte Holztreppe erreicht werden kann.

Zusätzlich zur Wohnung stehen 2 Tiefgaragenstellplätze im benachbarten Gebäude zur Verfügung, wodurch ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Technisch ist das Objekt auf einem guten Zustand. Die Ölzentralheizung befindet sich aktuell in den Räumlichkeiten der anderen Wohnpartei, ein notwendiges Zählerkonzept ist aktuell noch nicht vorhanden und sollte nachgerüstet werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels eines Warmwasserboilers aus dem Jahr 2022. In der Vergangenheit wurden kontinuierlich Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise der Austausch der Fenster durch 2-fach verglaste Kunststofffenster oder die kürzlich erfolgte Renovierung des Badezimmers.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Wohnen in einem ganz besonderen Stil. Hier erhalten Sie die einzigartige Möglichkeit Ihre eigene Handschrift einzubringen und etwas ganz besonderes zu schaffen. Freuen Sie sich auf Wohnen in einer speziellen Atmosphäre mit unmittelbarer Stadtnähe.

## 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.





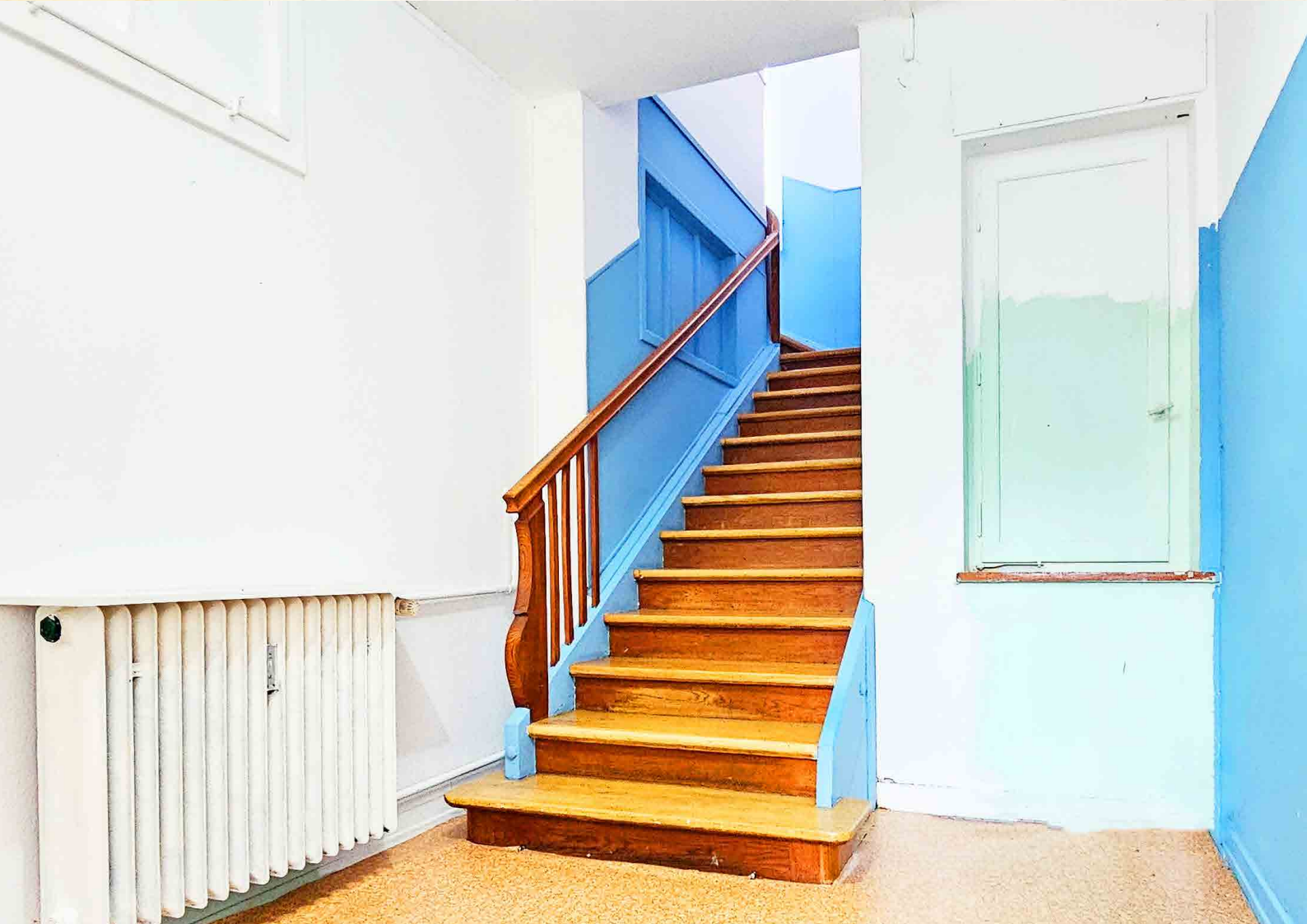
















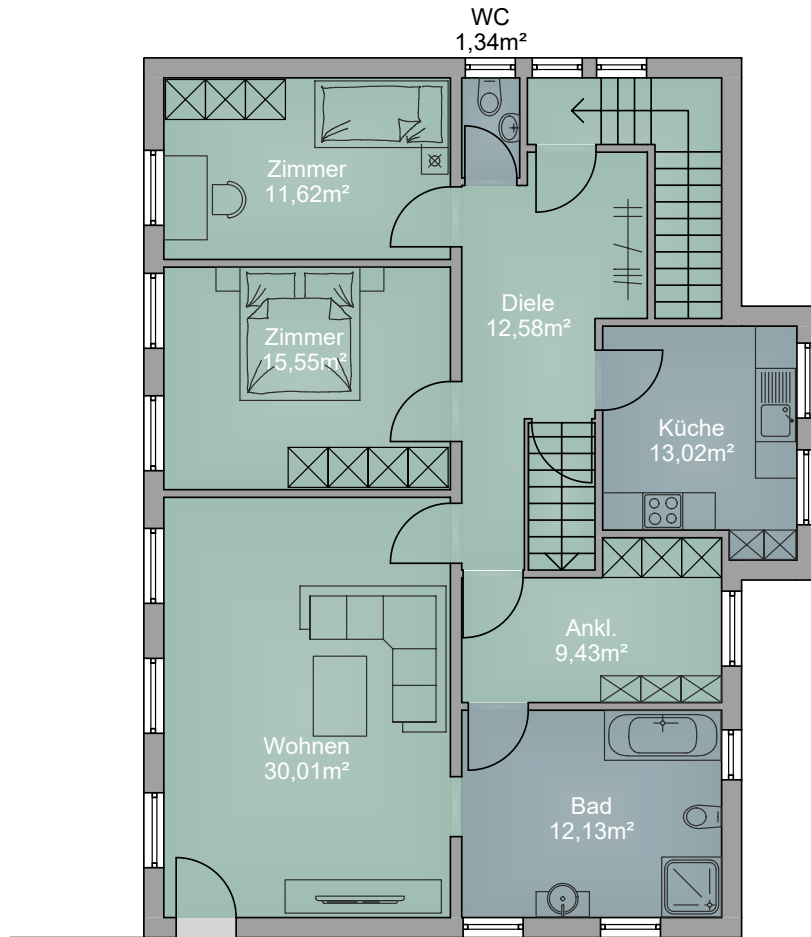




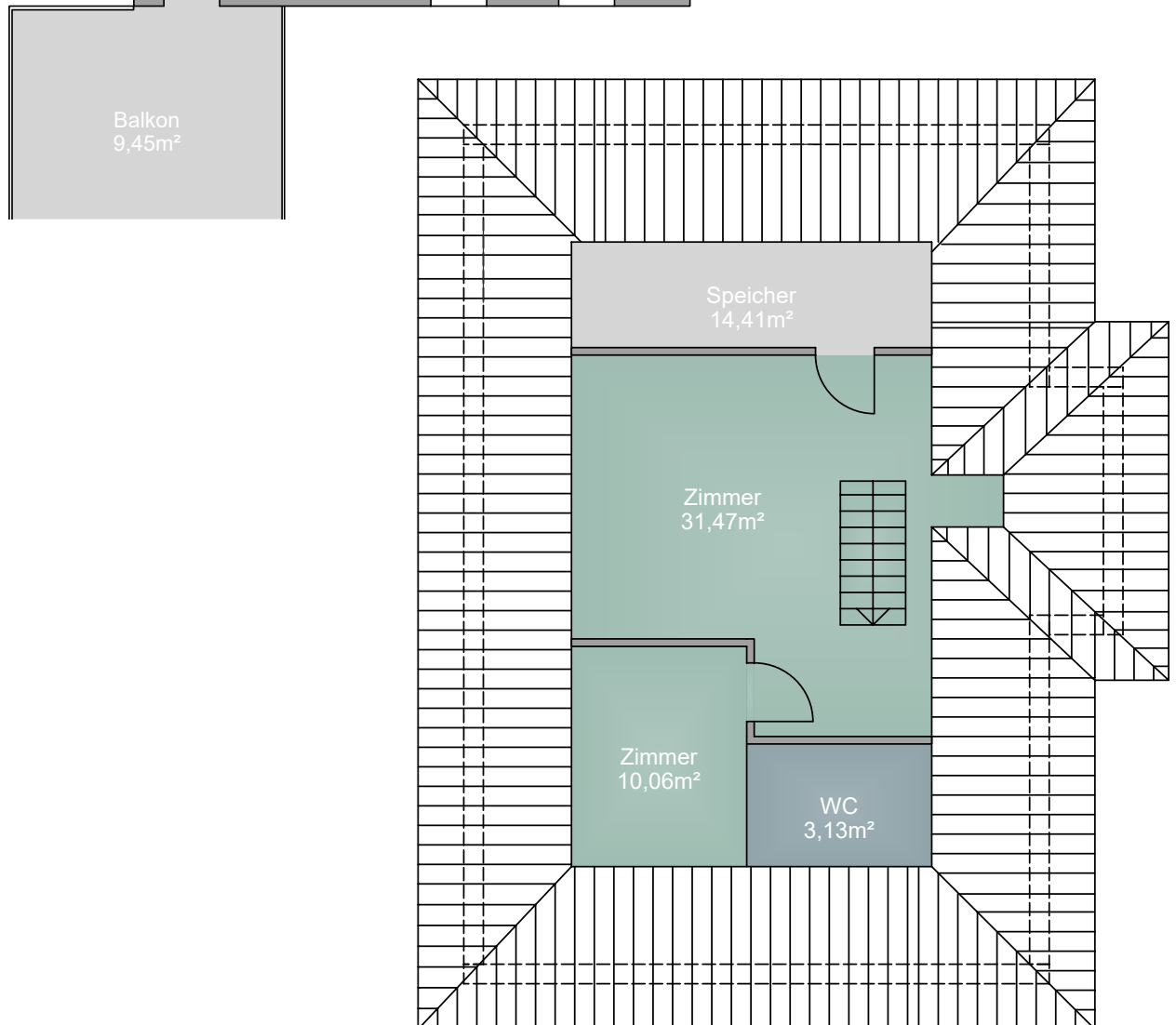


# Grundriss

OG



DG



\* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz-Rolläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Dezentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1939; diverse Kernsanierungen erfolgt
Anzahl Zimmer	5,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 169 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Speicher
Garage	2 Tiefgaragenstellplätze
Gebäudeversicherung	213,46 € p.a.

“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.



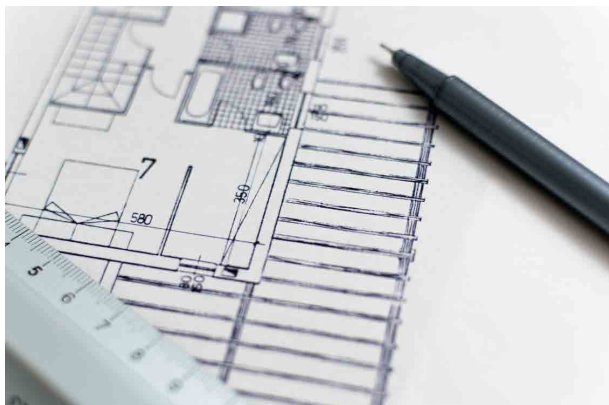
## Facility Management Beratung

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



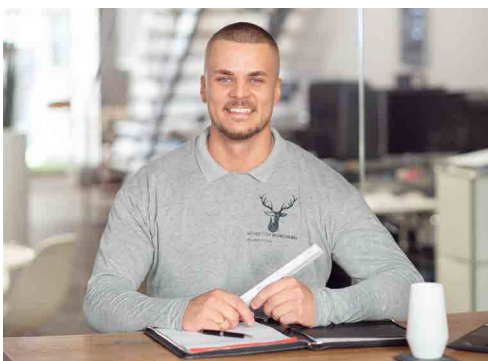
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

# 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 1 Monats (netto-) Kaltmiete 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](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



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

