

**Wohnung zu verkaufen**



Traumhafte Design-Wohnung  
mit einzigartiger Terrasse  
und einem grenzenlosen  
Ausblick über 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 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS



**Traumhafte Design-Wohnung mit einer hochwertigen Materialisierung in bester Lage von Waldshut**



**Sehr großzügige Terrasse mit einem wunderschönen Weitblick über die Dächer von Waldshut**



**Offene und großzügige Grundrissgestaltung mit einem Loft-Charakter durch eine offene Küche und eine „bad-en-suite“ mit direkter Verbindung zum Schlafzimmer**



**Hochwertige Materialien im Bereich der Bäder, Küche, Fußböden sowie ansprechender Glattplatz bei den Wänden und Decken**



**Sehr hochwertige Möblierung und Dekoration der Wohnung, welche durch den neuen Eigentümer bei Bedarf übernommen werden kann**



**Individuelle Nutzungsmöglichkeiten als Kapitalanlage zur Fixvermietung, als lukratives Ferienwohnungsprojekt in Top Lage oder als eigengenutzte Traumwohnung**



**Fußläufige Entfernung zur Waldshuter Innenstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur in den Bereichen Einzelhandel, Ärztlche Versorgung, Behörden sowie Gastronomie und Lifestyle**



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Offengestaltete **2,5 Zimmer**  
**Terrassenwohnung** mit gesamt ca. 113 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in einem **hochwertig** und  
**massiv** erbauten 13 Parteienhaus



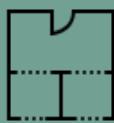
**1 PKW-Stellplatz** direkt an der Wohnung  
vorhanden (12 Stufen bis zur Wohnung);  
sowie **1 Tiefgaragenstellplatz**



Haustechnik basierend auf einer  
**Gaszentralheizung** mit zentraler  
**Warmwasseraufbereitung** und  
Radiatoren in den Räumen



Homogene Hausgemeinschaft mit  
**professioneller Hausverwaltung** und  
**guter wirtschaftlicher Struktur**  
im Hinblick auf IH-Stau und Höhe  
der Rücklagen



**Eigener Eingang** nach dem Prinzip „Haus  
im Haus“ für ausreichend **Privatsphäre**,  
zusätzlich 1x Keller, 1x Hauswirtschaftsraum  
sowie 1x PKW-Stellplatz



**Kaufpreis: 460.000 €**  
zzgl. 20.000 € für TG-Stellplatz und Stellplatz  
**Courage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Traumhafte Design-Wohnung mit einzigartiger Terrasse und einem grenzenlosen Ausblick über Waldshut zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Design-Wohnung befindet sich in bester Lage von Waldshut und ist nach dem Prinzip „Haus-im-Haus“ mit einem eigenen Zugang in ein im Jahr 1980 errichtetes Terrassenhaus integriert und bietet dem neuen Eigentümer zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung wird aktuell von dem Eigentümer selbst bewohnt und die stilvoll gestaltete Einrichtung kann optional übernommen werden. Das Objekt selbst ermöglicht dabei die unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl als eigengenutzte Traumwohnung für einen Single Haushalt oder für ein Paar als auch zur hochwertigen Kapitalanlage für eine Vermietung – diese Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten. Durch die optionale Übernahme der stilvollen Inneneinrichtung ist auch eine Nutzung als lukrative Ferienwohnung oder als Business Apartment denkbar.

Die Wohnung verfügt über einen sehr offen gestalteten Grundriss, welcher durch zahlreiche Fenster sehr hell und freundlich ist. Die gesamte Wohnung ist dabei auf die traumhafte und teilweise überdachte Terrasse hin ausgerichtet. Der Blick über die Altstadt von Waldshut ist dabei fast grenzenlos.

Man gelangt in die Wohnung und den zugehörigen Eingang nach dem Prinzip „Haus-im-Haus“ über wenige Treppenstufen im Außenbereich. Die großzügige und helle Diele trennt den Wohn- und Essbereich ab, sodass hier ausreichend Privatsphäre beim Eintritt in die Wohnung herrscht. Das Esszimmer ist offen gestaltet und mit dem hellen Wohnzimmer verbunden. Eine Abtrennung dieses Zimmers kann mit überschaubarem Aufwand umgesetzt werden, falls die neuen Eigentümer einen Bedarf an einem weiteren Zimmer haben. Die helle und moderne Küche ist ebenfalls direkt an das Wohnzimmer angebunden. Neben einem stilvollen Design Badezimmer, welches in offener Bauweise an das Schlafzimmer angeschlossen ist, verfügt die Wohnung über ein weiteres Gäste-WC. Abgerundet wird der Platzbedarf durch einen großen Abstellraum mit Tageslicht in der Wohnung. Auf den Allgemeinflächen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, befindet sich zudem ein zentraler Hauswirtschaftsraum, ein Fahrradraum sowie ein eigener Kellerraum.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Die professionelle Hausverwaltung sowie die homogene Eigentümergemeinschaft haben das Objekt auf einem stets guten Instandhaltungsstand gehalten.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Rücklagen und der Wirtschaftspläne sprechen hier für eine sehr vorausschauende Eigentümergemeinschaft. Technisch wird die Liegenschaft mit einer Gaszentralheizung inkl. ausreichend dimensionierter Warmwasserbereitung versorgt. In der Wohnung befinden sich Radiatoren mit digitalen Wärmemengenzählern. Der hochwertige Parkettboden, der edle Glattplatz sowie diverse LED-Spots runden die Materialisierung dieser hochwertigen Wohnung ab.

**Unser Fazit bei diesem Objekt: Hier erhält der neue Eigentümer eine stilvolle Immobilie mit viel Potential in gefragter Lage. Ob eigengenutzt oder vermietet – die Möglichkeiten sind spannend und vielfältig zugleich.**

## 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.









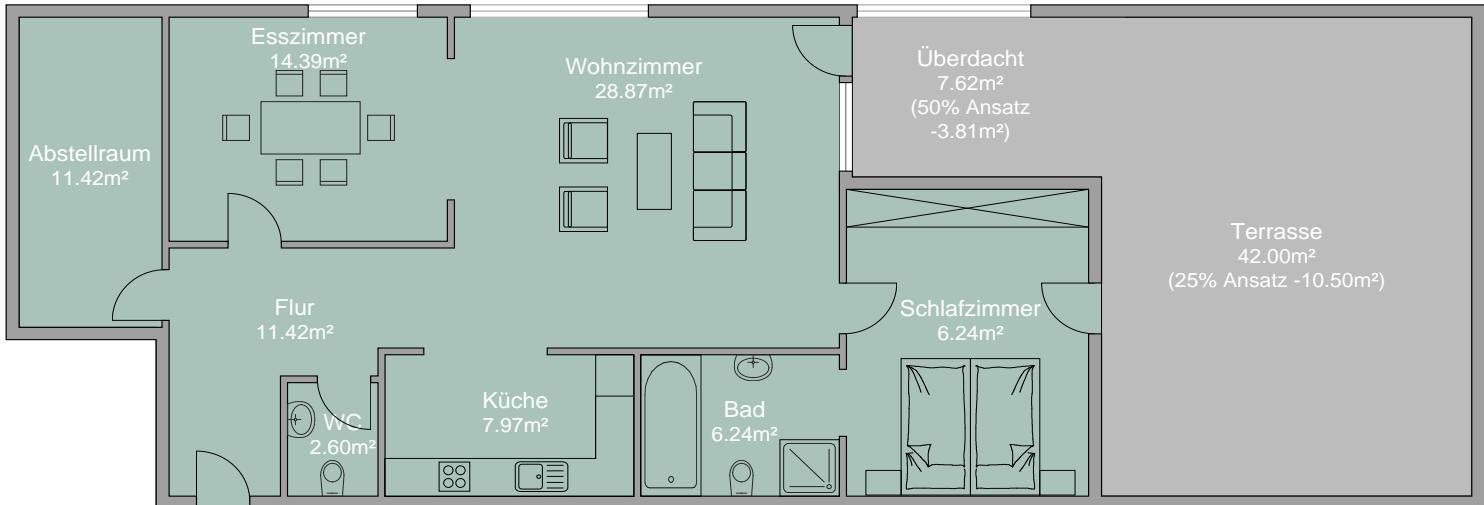








# GRUNDRISS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

\* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# 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; DIPLOM-WIRTSCHAFTSMATHEMATIK



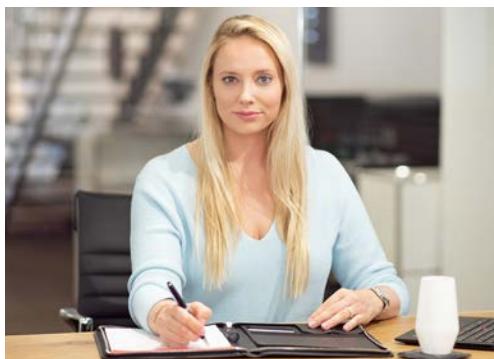
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPLOM-BAUINGENIEUR



**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



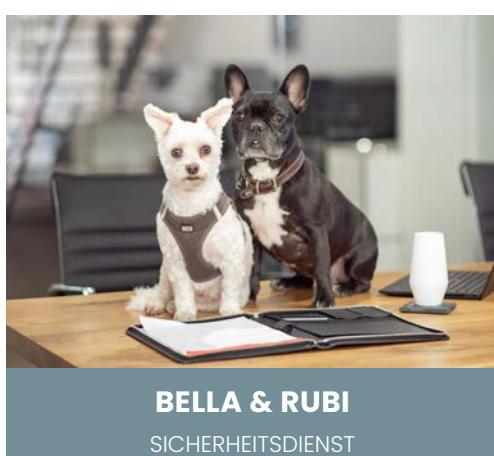
**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**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 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 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

