

Einfamilienhaus zu verkaufen



Einmaliges Angebot!

Traumhaftes Einfamilienhaus  
in bester 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
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaftem Alpenblick zu verkaufen



Ansprechende Grundrissgestaltung mit großzügigen Räumlichkeiten; Ideal für eine Familie



Hoher Freizeitwert durch schön angelegtes Gartengrundstück sowie tolle Terrassenflächen mit bester Aussicht und viel Privatsphäre



Gute Parkplatzsituation durch 1 PKW-Garage sowie zusätzliche PKW-Stellplätze direkt vor dem Objekt



Gepflegtes Gesamtobjekt mit stilvoller Einrichtung (Möbiliar kann optional übernommen werden)



Beliebte Wohngegend von Waldshut in familienfreundlicher Lage; Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Nähe ca. 500m erreichbar



Flughafen Basel/Zürich ist in 45 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Teilweise unterkellertes Einfamilienhaus** aus 1958 in massiver Bauweise errichtet; Anbau mit Hallenbad und Saunaanlage in **1978** erfolgt; **Feuchteschaden** im Untergeschoss vorhanden - **ausführliches Gutachten** liegt vor



Gesamtwohnfläche von **ca. 205 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke mit insgesamt 7 Zimmer**



**Sehr stilvolles** Objekt mit **moderatem Instandhaltungsstau** (ausgenommen Bereich im UG) im Bereich der Oberflächen; Fenster **PVC doppelt verglast aus 2013**; Dachgeschoss ausgebaut mit bereits **gedämmten Dachstuhl**



Eine **PKW-Garage direkt am Haus**; **weitere Stellplatzmöglichkeiten** in direkter Nähe vorhanden



Heizung basierend auf einer **Gaszentraleheizung** mit Radiatoren sowie **zentraler Warmwasseraufbereitung**



**Kaufpreis: 699.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Elegantes Einfamilienhaus in schöner Aussichtslage von Waldshut zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit einem sehr stilvoll angelegtem Gartengrundstück bietet den neuen Eigentümern auf ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Möglichkeiten. Die optimal ausgelegte Wohnfläche der Immobilie wird durch die großzügigen Nutzflächen im Innen- und Außenbereich zusätzlich aufgewertet.

Die Immobilie aus dem Jahr 1958 wurde im Jahr 1987 mit Pool und Saunananlage erweitert und anschließend in verschiedene Etappen immer wieder in unterschiedlichen Bereichen hochwertig saniert. Diese Immobilie überzeugt mit einem gepflegten und sehr ansprechenden Erscheinungsbild im Außen- sowie Innenbereich. Die Materialisierung wurde sehr stilvoll ausgewählt und überzeugt sofort. Mit insgesamt 7 Zimmern, die sich über drei Etagen erstrecken, bietet die Immobilie ideal Platz für eine Familie.

Über den Haupteingang im Gartengeschoss betritt man ein großzügig dimensioniertes, offen gestaltetes Treppenhaus. Auf dieser Etage erwarten den neuen Eigentümer direkt links das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, welches ohne Raumtrennung ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Ebenfalls bietet dieses Zimmer Zugang zur wunderschönen Terrasse, die einen direkten Bezug zum Gartengrundstück bietet. Besonders bemerkenswert ist die herausragende Aussicht auf den Rhein, die von allen Wohnebenen beeindruckt. Abgerundet werden die Wohnflächen von einem Gäste-WC auf dieser Ebene. Neben den Wohnflächen sorgen eine Speisekammer und ein Abstellraum für ein praktisches Platzangebot. Am Ende des Flurs befindet sich der Heiz- und Technikraum, welches als geschicktes Durchgangszimmer den Zugang zur Hallenbadanlage mit Sauna sicherstellt. Hier befindet sich auch der Wasserschaden der Immobilie, welcher über ein umfassendes Schadensgutachten aufgenommen wurde.

Über das Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss der Immobilie. Im Obergeschoss, welches nochmals über einen separaten Eingang verfügt, befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer und ein gepflegtes Badezimmer. Zudem befindet sich aufgrund der Hanglage auf dieser Ebene auch die Garage der Immobilie. Das Hauptschlafzimmer ist ausreichend dimensioniert und überzeugt durch seine großen Fensterflächen mit einem überragendem Weitblick. Das nebenliegende weitere Schlafzimmer eignet sich hierbei ideal als Gäste- oder Kinderzimmer und beeindruckt wie das Hauptschlafzimmer durch einen wunderschönen Weitblick. Abgerundet werden die beiden Zimmer durch den gemütlichen Balkon, welcher zum genießen der Nachmittagssonne mit Panoramablick einlädt.

Über eine geschickt integrierte Treppe gelangt man dann in das ausgebauten Dachgeschoss, welches nochmals zwei weitere Schlafzimmer beinhaltet, die ideal als Kinderzimmer geeignet sind.



## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

Die Gebäudetechnik des Objekts ist in einem guten Zustand. Doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2013 sorgen für eine effiziente Isolierung. Zudem wurden bereits diverse Wasser- und Abwasserleitungen sichtbar erneuert und die Elektrounterverteilung wurde vollständig erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Wohnflächen, mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Hier bietet sich die einzigartige Gelegenheit, ein stilvolles Anwesen in Waldshut zu einem unschlagbaren Preis zu erwerben. Der Wasserschaden kann mit planbarem Aufwand behoben werden und beeinträchtigt die Wohnflächen aufgrund der Lage im Poolbereich nur geringfügig.



## 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.





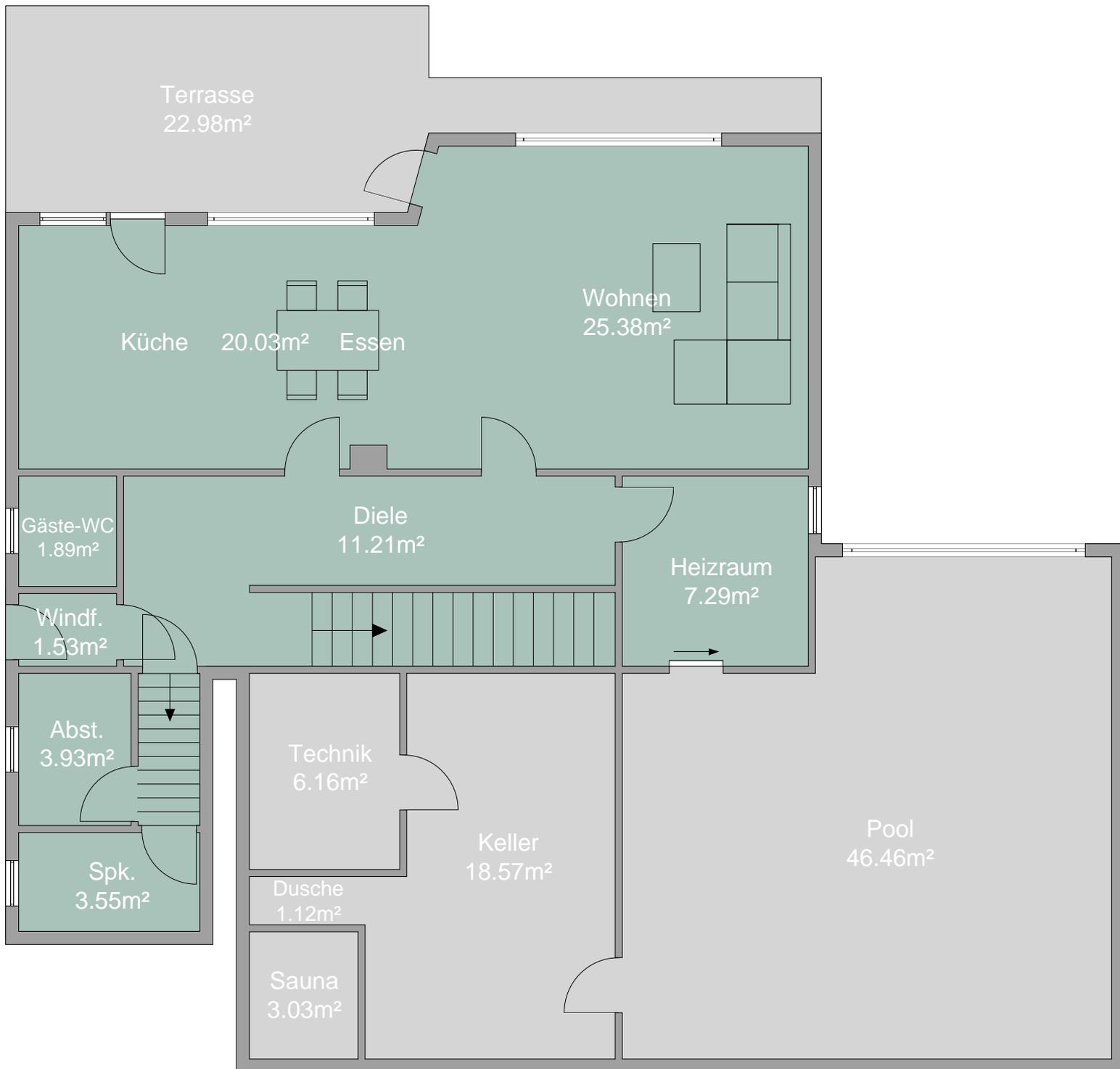








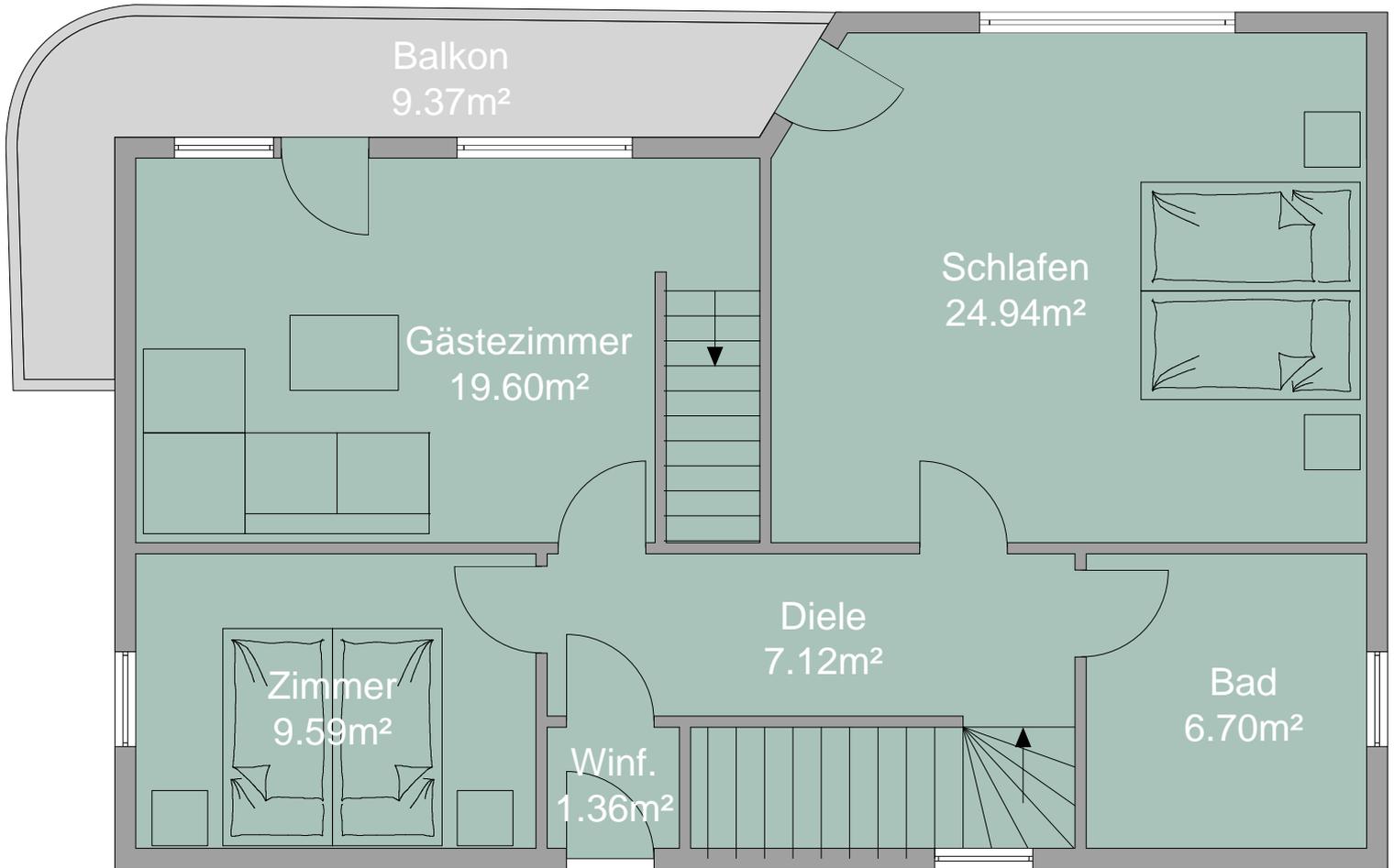
## GARTENGESCHOSS



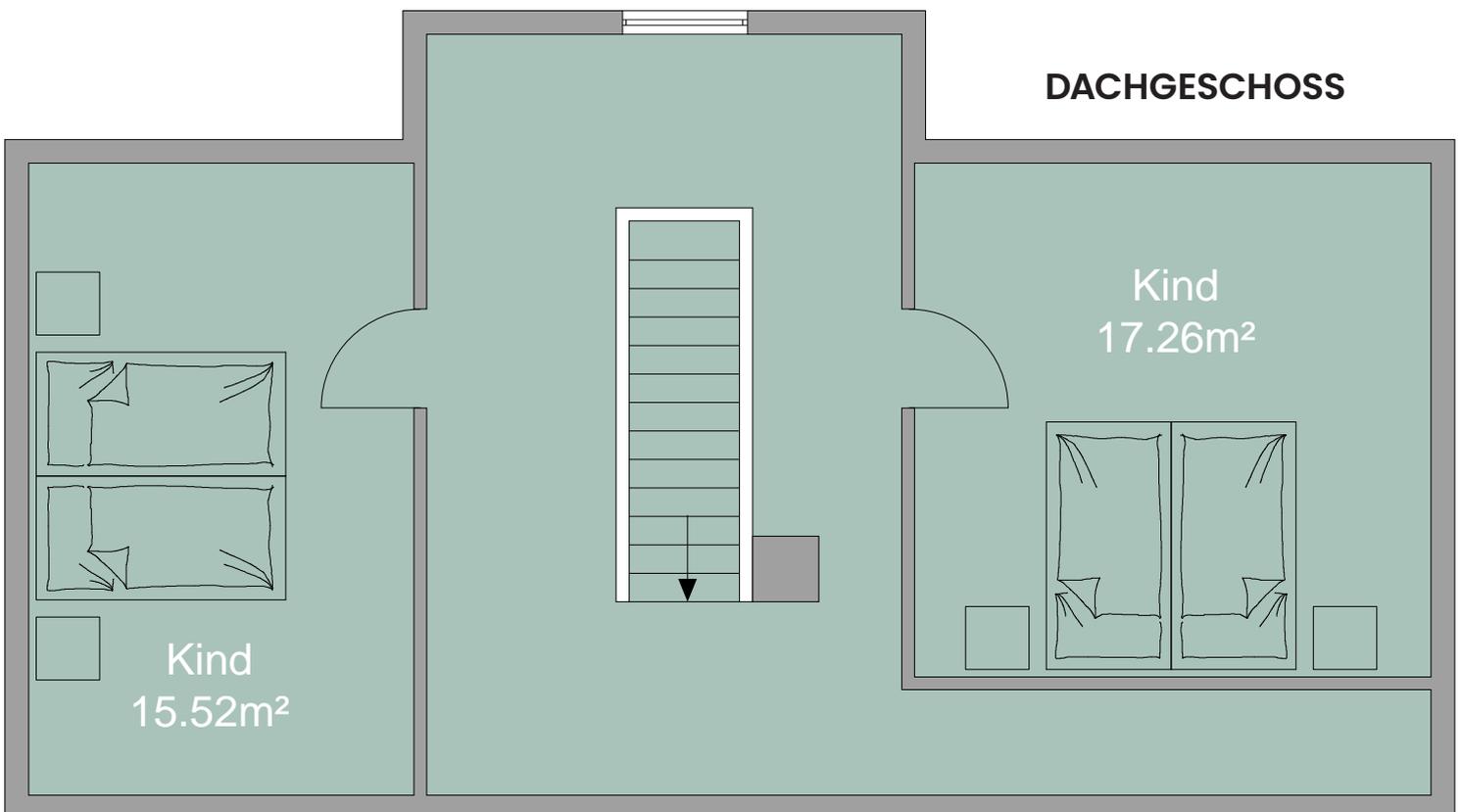
\* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

*„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“*

## ERDGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



# 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.



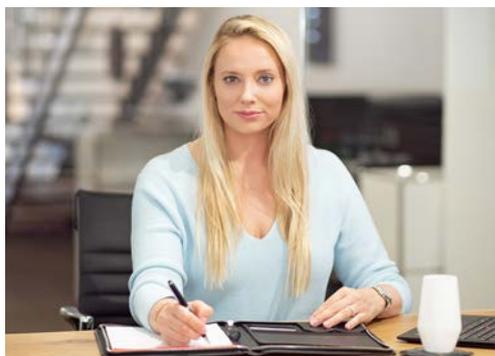
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



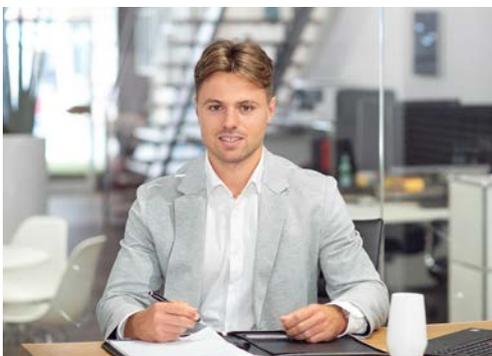
**LEON KESSLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



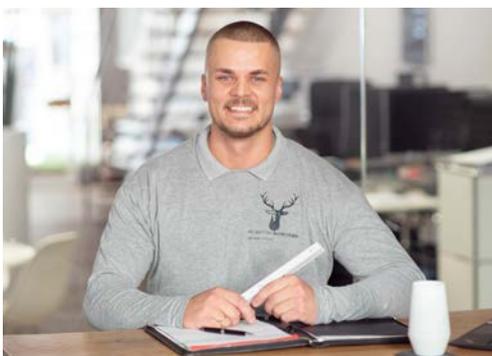
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



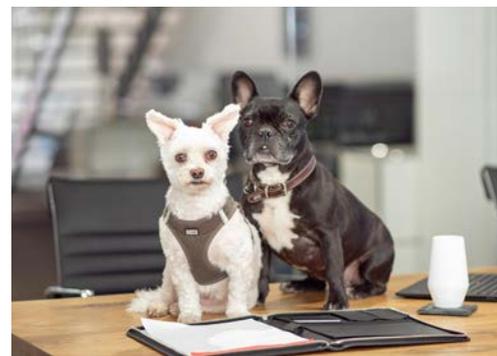
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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

