

Reihenendhaus zu verkaufen

Gepflegtes Reihenend-
haus in beliebter Familienlage
auf dem Waldshuter Aarberg
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 – 10
Grundriss und Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12–13
Über uns / AGB's	14–15



HIGHLIGHTS



Gepflegte Immobilie mit nur leichtem Instandhaltungstau in ruhiger und angenehmer Familienlage von Waldshut



Großer Keller mit knapp 59 m² sorgt für ausreichend Nutzflächen



2 Balkonflächen sowie eine Terrasse sorgen in Kombination mit dem Grundstück für einen hohen Freizeitwert



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



Praktische Nähe zur Waldshuter Innenstadt mit direkter öffentlicher Verkehrsanbindung in der Nähe



Solaranlage zur Unterstützung des Warmwasser sowie Photovoltaikanlage in Balkonkraftwerkgröße vorhanden



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 60 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gepflegtes Reihenendhaus in modularer Bauweise aus 1996 mit großzügigem Grundstück von **ca. 280 m²**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 145 m²** verteilt auf **5,5 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, 1 Gäste-WC sowie 4 Schlafzimmer



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung aus 2011** ausgeführt mit Radiatoren; Fenster sind **doppelt verglaste Holzfenster**



Bestens geeignet für Ihren neuen **Familiensitz** in ruhiger Lage mit **praktischer Nähe** zur Waldshuter Stadt



Gute Parkplatzsituation dank **zugeordnetem PKW-Carportstellplatz** sowie zahlreicher Stellplätze in unmittelbarer Nähe



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes Reihenendhaus in beliebter Familienlage auf dem Waldshuter Aarberg zu verkaufen

Dieses attraktive Reihenendhaus am Ende eines Vierparteien-Spanners überzeugt durch seine ruhige und zugleich zentrumsnahe Lage zu Waldshut. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m², ergänzt durch eine sonnige Terrasse in südwestlicher Ausrichtung, bietet es ein durchdachtes Wohnkonzept für Familien oder Paare. Ein besonderes Highlight ist das rund 280 m² große Grundstück, das mit seinem hohen Freizeitwert überzeugt.

Das Objekt wurde in modularer Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre kontinuierlich gepflegt. Die vorhandenen doppelt verglasten Holzfenster befinden sich in ordentlichem Zustand. An Wänden und Böden sind Gebrauchsspuren sichtbar, sodass eine Sanierung empfehlenswert ist. Das Badezimmer präsentiert sich in neutralem Zustand und erfüllt die Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden und lässt sich ideal mit dem offenen Wohn- und Essbereich nutzen.

Das Haus besticht durch seine helle und offene Gestaltung, die dank großer Fensterflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die Grundrissaufteilung ist optimal durchdacht und bietet eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen, sodass die Räume vielseitig genutzt werden können.

Das Erdgeschoss ist barrierefrei erreichbar und bietet somit einen komfortablen Zugang. Ein innenliegendes Treppenhaus verbindet alle Etagen miteinander. Zur Immobilie gehört ein eigener Carport-Stellplatz, ergänzt durch zahlreiche zusätzliche Parkmöglichkeiten in der direkten Umgebung – ideal für Bewohner und Gäste gleichermaßen. Abgerundet wird das Flächenangebot durch den großzügigen Keller, der viel Stauraum bietet.

Technisch befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die mit Radiatoren in den Wohnräumen ausgeführt ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und wird zusätzlich durch eine Solarthermieanlage unterstützt. Eine kleine Photovoltaikanlage im Umfang eines Balkonkraftwerks ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage des Hauses ist auch für Grenzgänger äußerst attraktiv: Die Schweizer Grenze befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Flughafen Zürich ist in etwa 50 Minuten erreichbar. Eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die sehr gute Infrastruktur vor Ort bieten zusätzlichen Komfort. Sämtliche Schularten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Wohnlage.



Unser Fazit: Eine gepflegte Immobilie in ruhiger Lage von Waldshut. Egal ob als Nest für eine neue junge Familie, welche von der idealen Infrastruktur der Waldshuter Bergstadt profitiert oder als Ruhestätte für ein Paar, die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie sind sehr vielseitig und facettenreich.

LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – die charmante Stadt am Hochrhein!

Eingebettet in die malerische Landschaft des Hochrheins liegt die Stadt Waldshut, die mit ihrer ruhigen und gleichzeitig lebendigen Atmosphäre überzeugt. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 50 bis 60 Autominuten erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung für Berufspendler. Die Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturfreunde ist. Schulen aller Art, Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende Infrastruktur befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar.





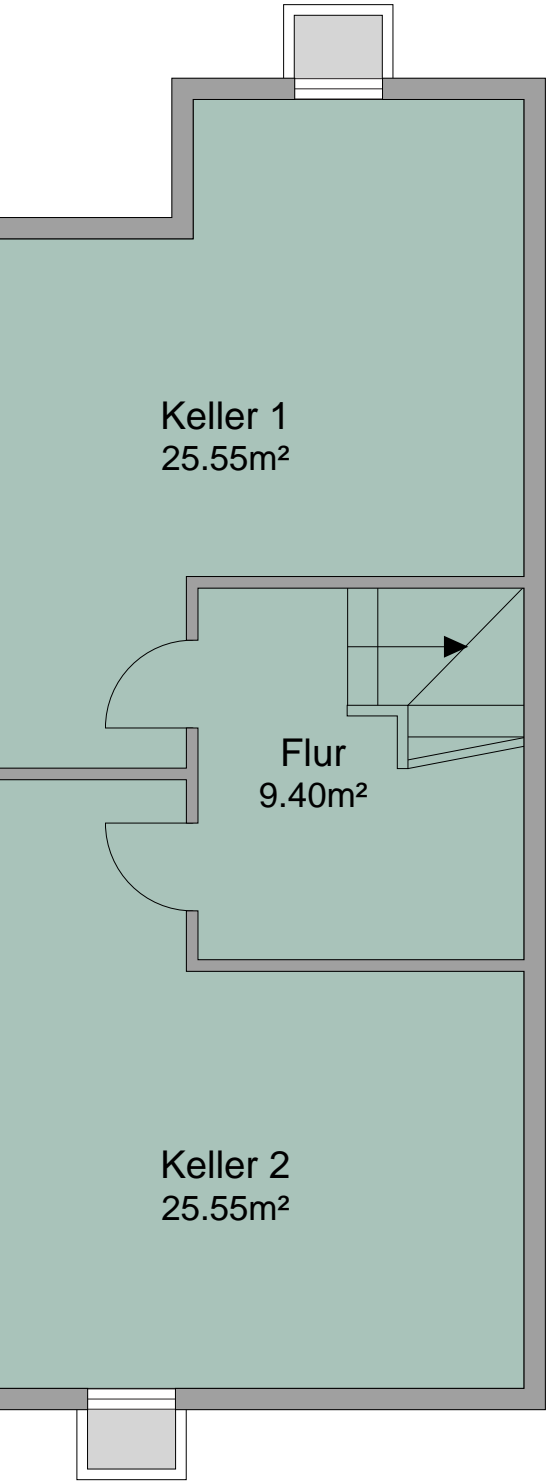






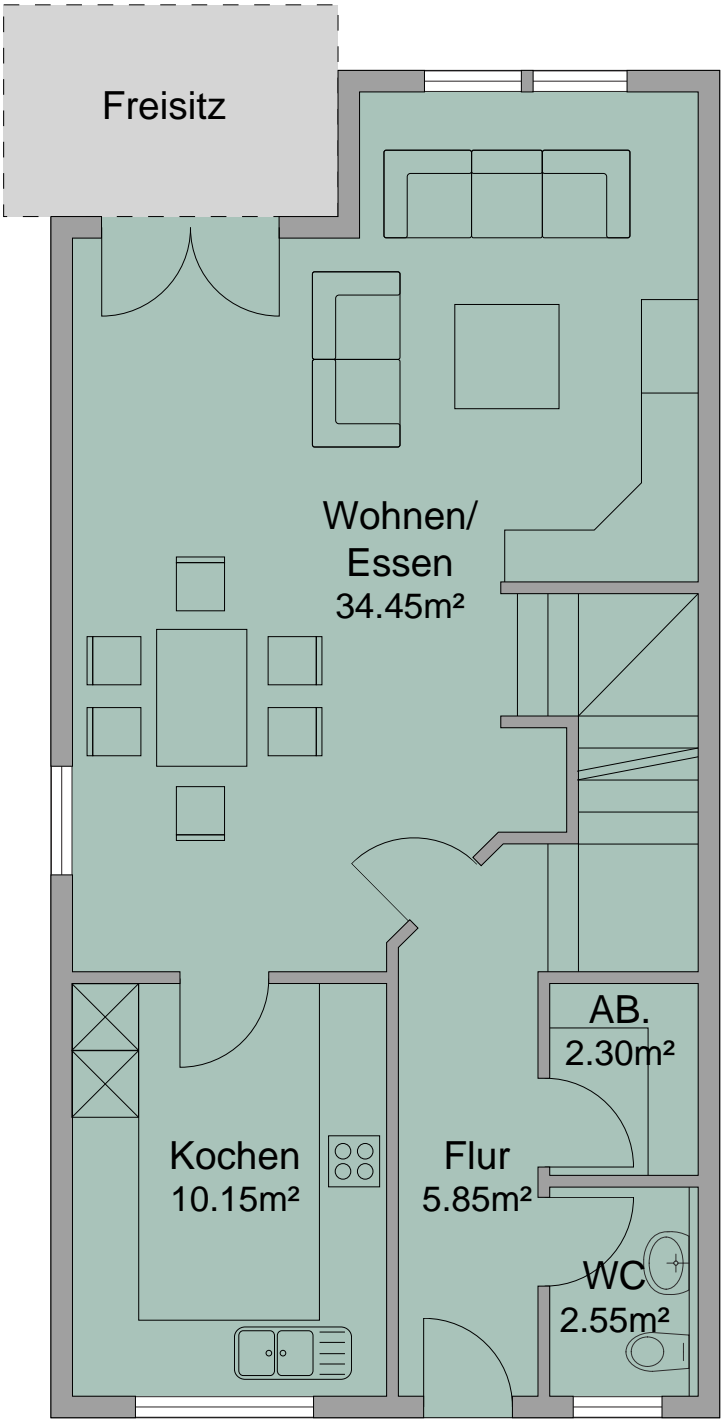


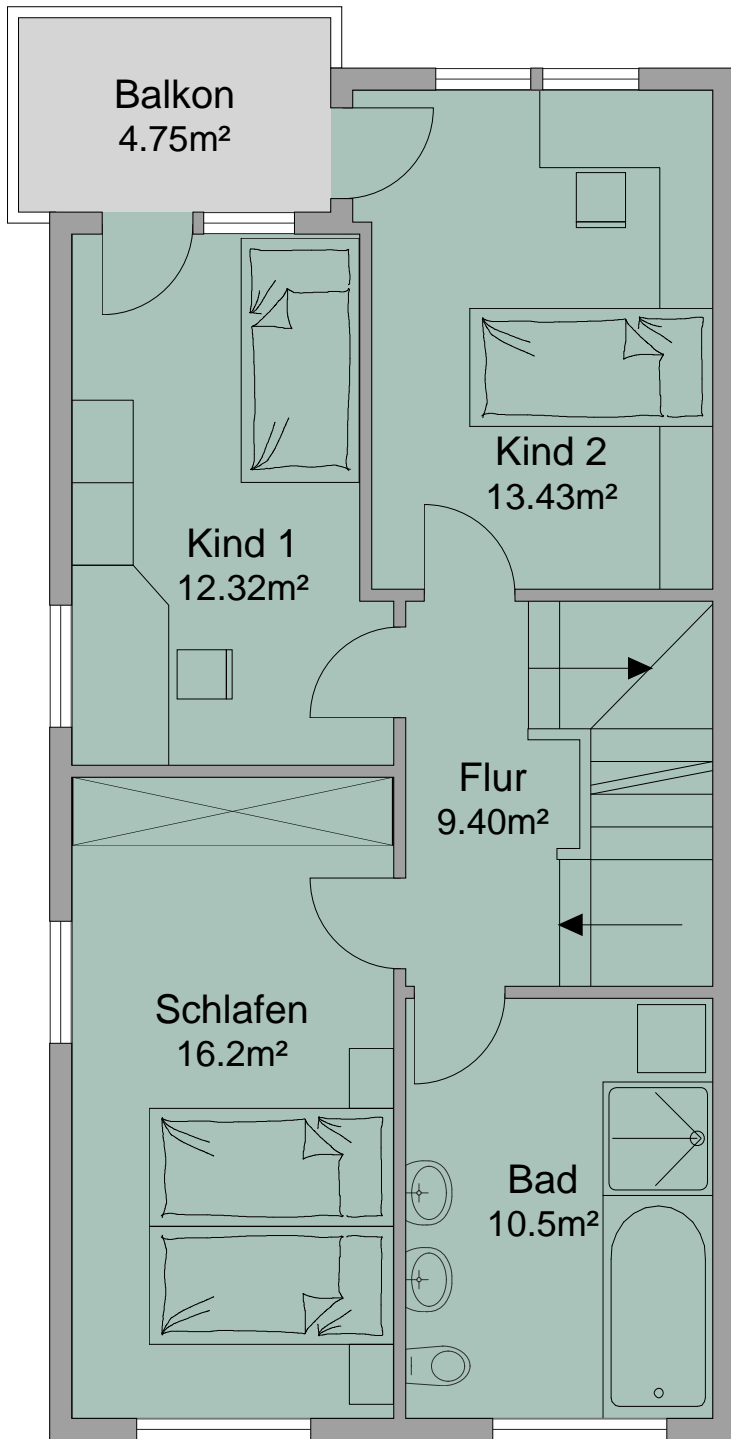




UNTERGESCHOSS

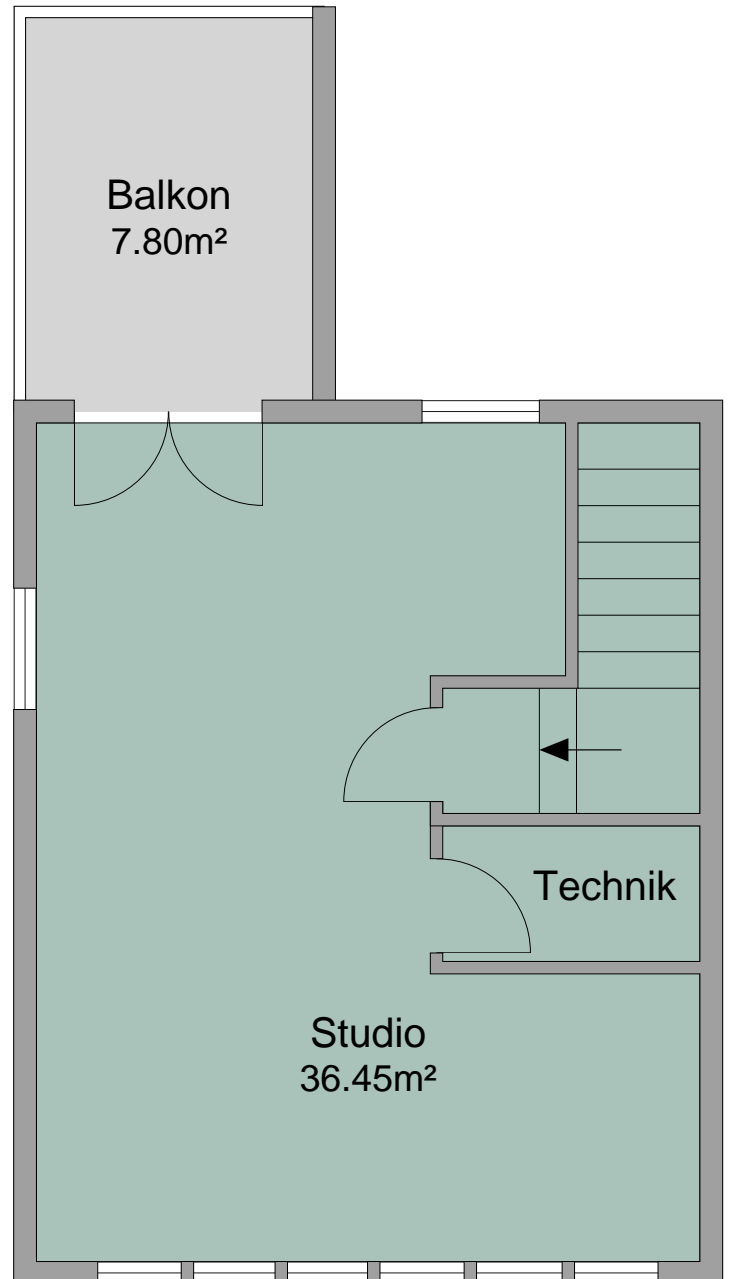
ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS



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

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.



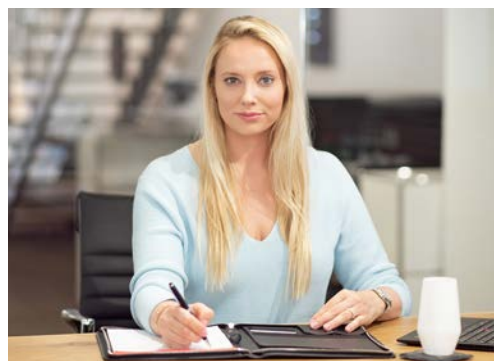
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



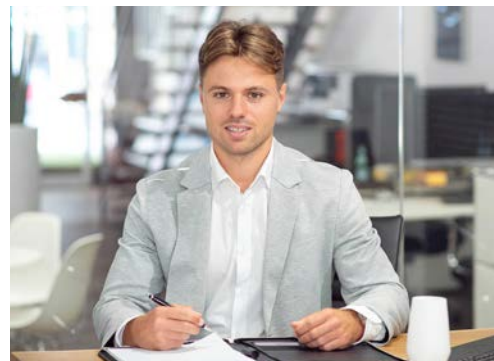
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



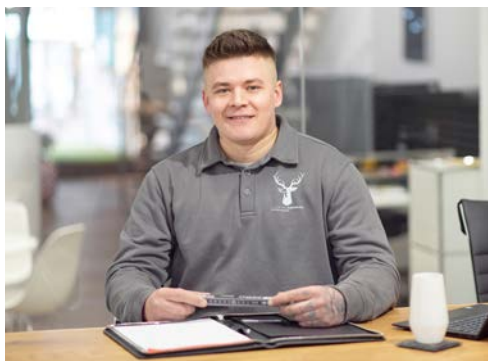
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



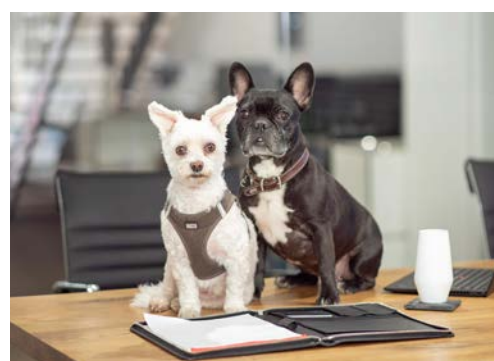
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

