

Doppelhaushälfte zu verkaufen



Charmante Doppelhaus-
hälfte in einzigartiger
Aussichtslage von
Tiengen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



Charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976 in beliebter Lage von Tiengen



Wohnfläche verteilt auf 5,5 Zimmer zzgl. großzügigen Nutzflächen im Kellergeschoss



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch eine innenliegende PKW-Garage sowie einen Hofplatz mit weiteren Stellplätzen



Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in den gesamten Wohnräumen



Ideal für Familien zur Eigennutzung; Bezug ab sofort möglich



Haustechnik basierend auf einer Ölzentralheizung ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnräumen



Tiengen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie Nähe zur Schweizer Grenze



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute Doppelhaushälfte aus 1976 in bester Aussichtslage von Tiengen mit **ca. 430 m²** Grundstück



Gesamtwohnfläche von **ca. 130 m²** zzgl. **diverser Nutzflächen**, verteilt auf **5,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon sowie Kellerräume und einen Freisitz



Das Objekt verfügt aufgrund des Baujahres über einen **moderaten Instandhaltungsstau**; einige Oberflächenbeläge wurden bereits vorbereitet, sodass ein neuer Eigentümer **seine individuellen Wohnräume erfüllen** kann



1 große PKW-Garage mit innenliegendem Zugang sowie **Hofplatz** mit weiterem Stellplatz



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** aus 1992 mit **Radiatoren** in den Räumen; Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmante Doppelhaushälfte in einzigartiger Aussichtslage von Tiengen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich in naturnaher und ruhiger Lage von Tiengen mit herrlichem Weitblick über die Stadt.

Das gesamte Objekt wurde 1976 in Massivbauweise errichtet. Dem Alter entsprechend sind Instandhaltungen im Gebäude durchzuführen.

Direkt beim Betreten des Objektes empfängt Sie der praktische Eingangsbereich, der ideal als Garderobe genutzt werden kann. Nebenan befindet sich eine Gästetoilette. Durch eine weitere Tür gelangt man in den Hauptwohnbereich. Direkt auf der linken Seite befindet sich die Küche, die durch eine praktische Durchreiche ideal mit dem angrenzenden Esszimmer genutzt werden kann. Das Esszimmer ist offen gestaltet und durch einen kleinen Höhenversatz mit dem Wohnzimmer verbunden, was in Kombination mit den hohen Decken für einen ganz besonderen Charme sorgt. Ein schöner Balkon ermöglicht den Zugang vom Wohnzimmer auf die große Terrasse und den Garten.

Vom Eingangsbereich aus rechts befinden sich, geschickt von den Wohnräumen getrennt, die 3 Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer dieser Immobilie. In den Schlafzimmern wurden bereits einige Flächen zurückgebaut, so dass die individuellen Wohnräume eines neuen Eigentümers direkt umgesetzt werden können. Das Badezimmer befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und bedarf sicherlich Modernisierung.

Über das innenliegende Treppenhaus erreicht man das Untergeschoss der Immobilie. Hier befindet sich neben einem weiteren Schlafzimmer ein großer unausgebauter Raum, der sich ideal als Wohnraum ausbauen lässt oder als Hobbyraum genutzt werden kann. Außerdem sind auf dieser Ebene die innenliegende Garage sowie ein weiteres Badezimmer zugänglich.

Energetisch befindet sich das Objekt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, die derzeitige Ölzentralheizung ist funktional und sollte zeitnah durch ein neueres Heizkonzept ersetzt werden. Die Holzfenster mit Isolierverglasung stammen ebenfalls aus dem Baujahr.

Unser Fazit dieser Immobilie: Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, eine charmante Doppelhaushälfte in bester Lage von Tiengen zu erwerben. Die Lage am Waldrand ermöglicht einen schönen Weitblick und vermittelt bereits eine gewisse Naturverbundenheit. Tiengen verfügt über eine erstklassige Infrastruktur und ist ein beliebter Wohnort für viele Familien.





SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



LAGE

BESCHREIBUNG

Tiengen – Eine Stadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 8.000 Einwohnern ist Tiengen gemeinsam mit Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt bietet den Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zum Gymnasium wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Tiengen bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent.













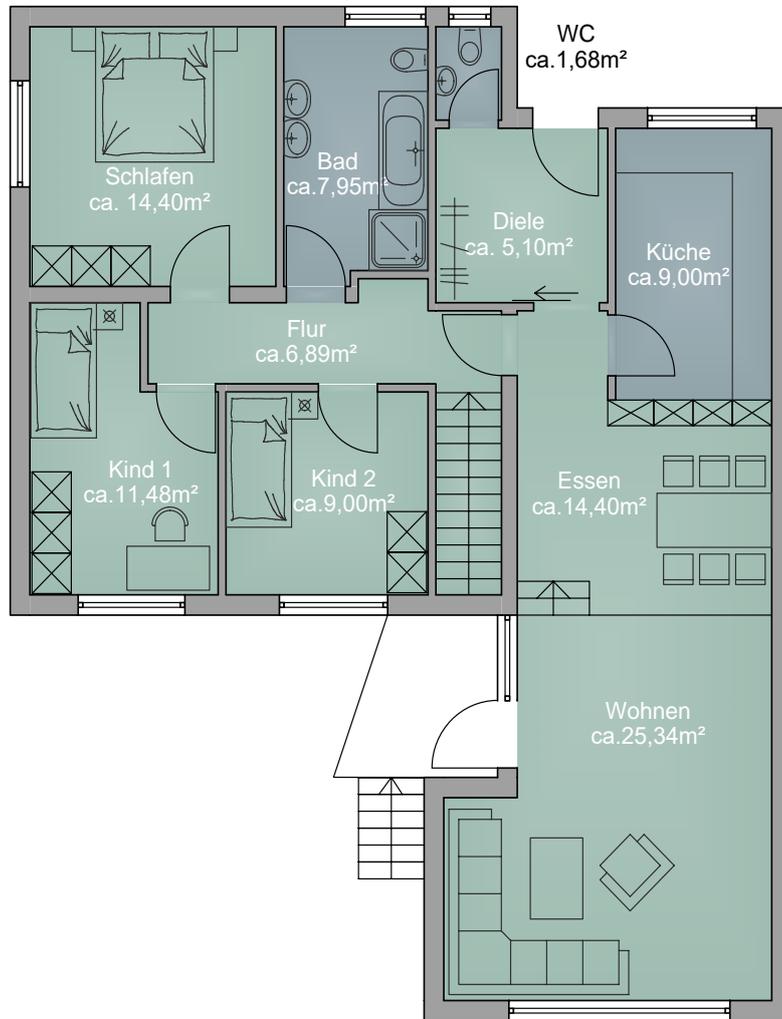


SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”

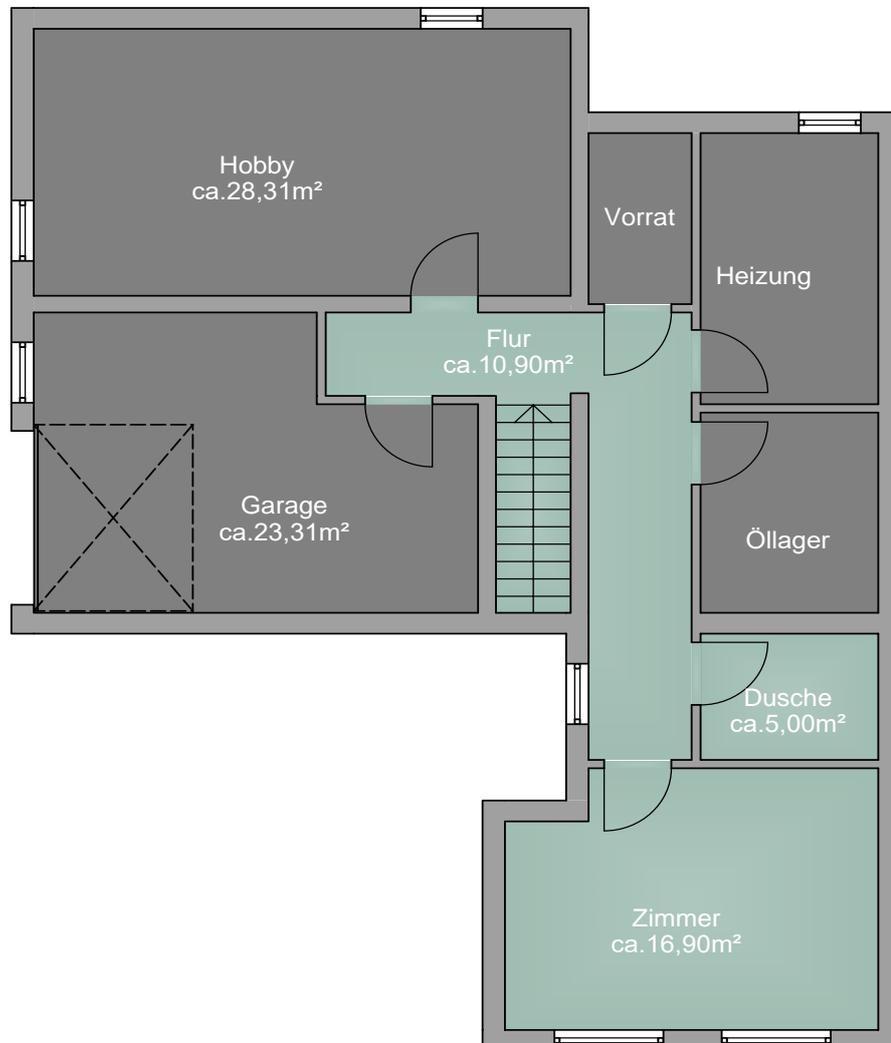
GRUNDRISSSE

ERDGESCHOSS



Wohnen	ca. 25,34 m ²
Essen	ca. 14,40 m ²
Küche	ca. 09,00 m ²
Diele	ca. 05,10 m ²
Flur	ca. 06,89 m ²
Kind 1	ca. 11,48 m ²
Kind 2	ca. 09,00 m ²
Bad	ca. 07,95 m ²
Schlafen	ca. 14,40 m ²
WC	ca. 01,68 m ²
gesamt Fläche	ca. 105,06 m²

UNTERGESCHOSS



Flur	ca. 10,90 m ²
Dusche	ca. 05,00 m ²
Zimmer	ca. 16,90 m ²
Hobby	ca. 28,31 m ²
Garage	ca. 23,31 m ²
gesamt Fläche	ca. 84,42 m²

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.



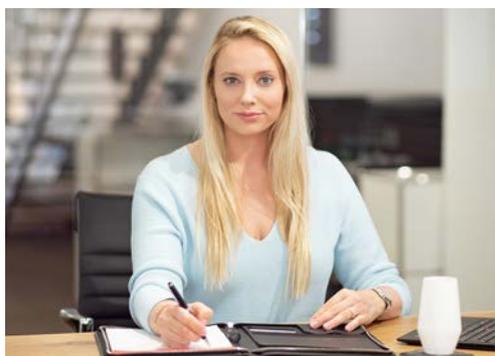
DAVIDE ROSATO

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



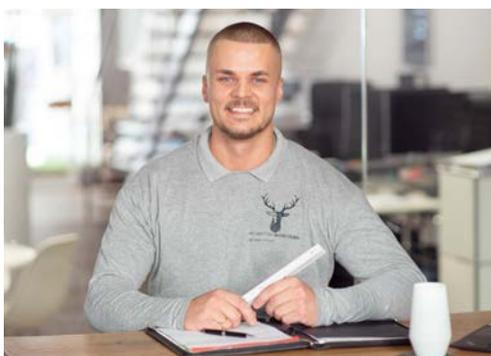
BIRGIT RÖSCH

VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

„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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

