

Eigentumswohnung zu verkaufen

Gepflegte 2 Zimmer  
Wohnung in beliebter  
Lage von Tiengen  
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
Objekt- & Lagebeschreibung	6
Grundriss	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15





## HIGHLIGHTS

---



Gepflegte 2 Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss in ruhiger und sehr beliebter Lage von Tiengen



Ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit schöner Terrassen-Außenfläche und weiteren Freizeitflächen um das Haus (Teilnutzung mit Sondernutzungsrecht)



1x Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung zugeordnet direkt im Objekt



Hausmeisterdienst und professionelle Hausverwaltung sorgen für ein einwandfreies Erscheinungsbild der gesamt Immobilie



Perfekt für Kapitalanleger mit einer langfristigen Immobilieninvestition durch zuverlässigen Mieter (Wohnung + TG)



Sehr schöne und ruhige Lage in Tiengen; Bahnhof Tiengen ca. 10 Gehminuten entfernt



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gepflegte **Eigentumswohnung im Erdgeschoss** eines Mehrfamilienhauses; Baujahr 1995 in Massivbauweise errichtet



Gesamt ca. **57 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf **2 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, **2 Terrassen**



Haustechnik auf einem guten Stand; 2-fach verglaste **Holzfenster**; Gaszentralheizung als **Fußbodenheizung ausgeführt** und zentrale Warmwasseraufbereitung



Sehr gepflegtes Erscheinungsbild der gesamt Immobilie; **Hausmeisterdienst** und **professionelle Hausverwaltung**



**Solide Rendite** durch SOLL-Miete von **8.640 €** pro Jahr (ab 01.08 IST-Miete)



**Kaufpreis: 199.500 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Gepflegte Eigentumswohnung in sehr beliebter und ruhiger Lage von Tiengen zu verkaufen**

Die freundliche 2 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl. Mit einer geschickten Anordnung der Räumlichkeiten und einer schönen Lage überzeugt diese Wohnung sofort.

Die Wohnung ist barrierefrei über den Haupteingang zu erreichen und besticht bereits beim Eintreten mit einem sehr offenen Wohnkonzept. Die gesamte Wohnung beeindruckt sowohl durch die geschickte Grundrissgestaltung als auch durch zwei schön angelegte Terrassenflächen und bietet ausreichend Platz.

Das Wohnzimmer ist gut angeordnet und bietet viel Platz für eine individuelle Raumgestaltung mit integriertem Essbereich. Über den Flur gelangt man zum Schlafzimmer sowie in die Küche. Die Küche schließt dabei direkt an die Terrasse an und ermöglicht so den Zugang zur Grünfläche. Das Badezimmer ist von Eingangsbereich aus zu erreichen. Mit einer zeitlosen Materialisierung ist das Badezimmer geräumig gestaltet.

Die Terrassen, mit Blick ins Grüne bieten ein ruhiges Wohngefühl. Zur Erdterrasse gehören außerdem Rasenflächen, die sowohl südlich als auch nördlich gelegen sind und viel Platz für diverse Freizeitaktivitäten bieten. Ein zusätzlicher Kellerraum im Untergeschoss des Hauses rundet das Platzangebot dieser Eigentumswohnung perfekt ab.

Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche als Fußbodenheizung in der Wohnung ausgeführt ist und eine zentrale Warmwasseraufbereitung. 2-fach verglaste Holzfenster aus 1995 und ein leichter Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen sowie im Bad machen diese Wohnung für Kapitalanleger sehr interessant.

Derzeit sind die Wohnung und die Garage langfristig vermietet und generieren Miteinnahmen von 8.640 € pro Jahr.

**Unser Fazit:** Eine sichere Investition in einer attraktiven und beliebten Wohngegend von Tiengen zu einem erschwinglichen Preis.



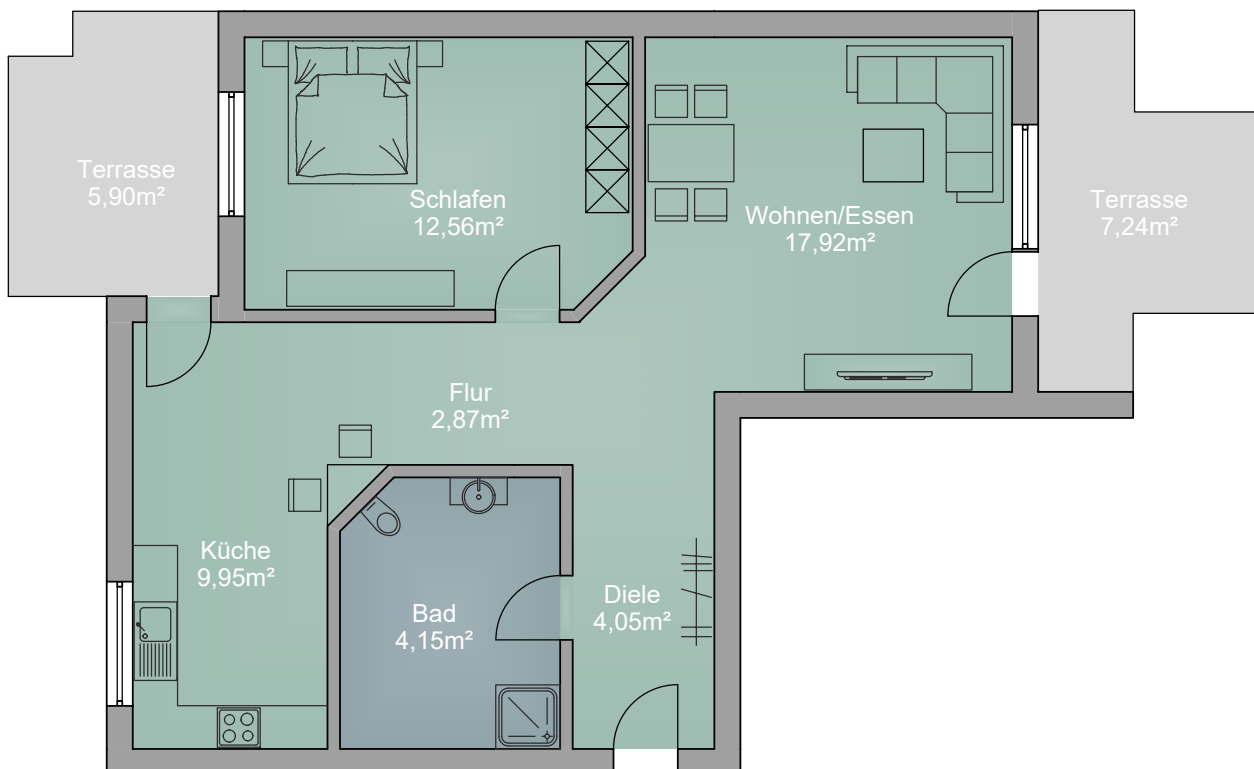
# LAGE

## 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.

## GRUNDRISS





















# 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.



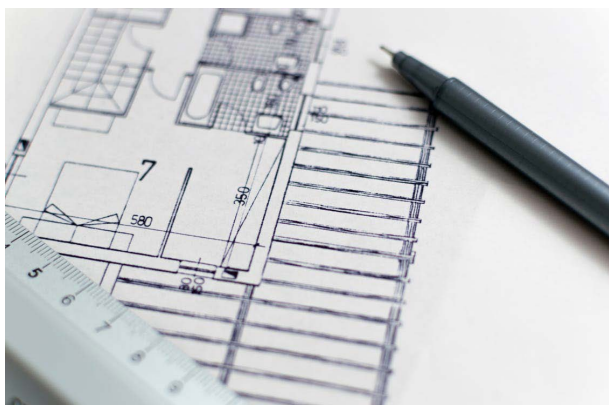
## Facility Management Beratung

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.**



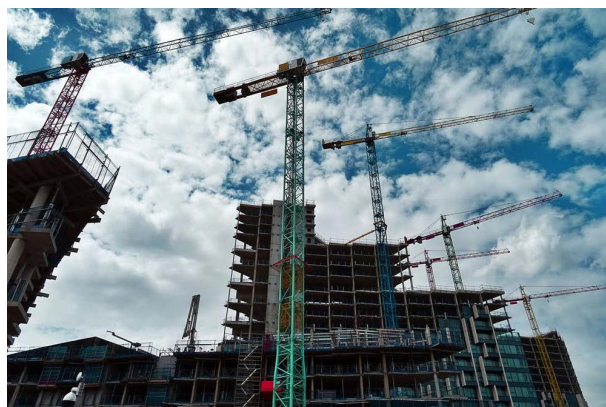
## Verwaltung von Immobilien

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.



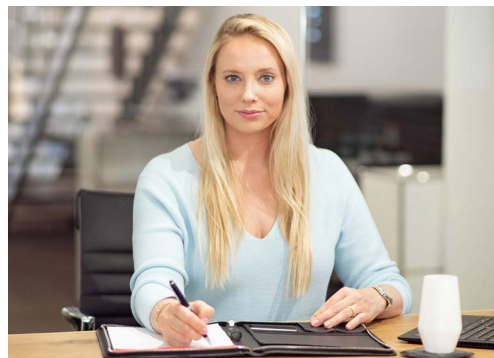
**DAVIDE ROSATO**

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



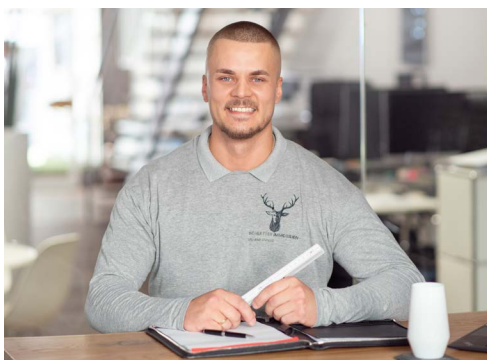
**BIRGIT RÖSCH**

VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG



# 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 zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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

