

Reihenmittelhaus zu verkaufen



Massiv erbautes Reihenhaus in ruhiger Lage von Tiengen 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 - 13
Grundrisse	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19





## HIGHLIGHTS

---



Solides Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1963 in familienfreundlicher Lage von Tiengen



Gut aufgeteilte Wohnfläche über 2 Stockwerke mit zusätzlichen Nutzflächen im Kellerbereich; schönes Gartengrundstück direkt am Objekt



Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch eine PKW-Garage sowie einen Hofplatz direkt am Objekt gewährleistet



Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in allen Wohnbereichen



Ideal für Familien zur Eigennutzung; sehr freundliche Wohngegend in Tiengen



Tiengen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitangeboten



Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Reihenmittelhaus**  
aus dem Jahr 1963



Gesamtwohnfläche von **ca. 110 m<sup>2</sup>**  
verteilt auf **2 Stockwerke; Nutzflächen im Kellerbereich; Dachboden** zu einem Kinderzimmer **ausgebaut** (nicht berücksichtigt in der Wohnfläche)



**Gepflegtes** Objekt mit **Instandhaltungsstau** im Bereich des Dachs, der Fassade, Zu- und Abwasserleitungen und der Oberflächen



**1 PKW-Garage mit Hofplatz** direkt vor dem Objekt vorhanden



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 1986** mit Radiatoren ausgeführt, welche mittelfristig erneuert werden muss; **2-fach verglaste PVC Fenster** aus 2004



**Kaufpreis: 365.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Massives Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage von Tiengen zu verkaufen.

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1963 überzeugt mit seiner soliden Massivbauweise und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien sowie Grenzgänger, die die Nähe zur Schweizer Grenze schätzen und eine gute Anbindung suchen. Gelegen in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Tiengen, vereint das Haus großzügige Wohnflächen mit einem weitläufigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Jung und Alt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Objekt eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für die ganze Familie. Zusätzlicher Wohnraum steht im ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung, welcher nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt ist, jedoch vielseitig nutzbar bleibt. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und schaffen eine angenehme Wohnqualität.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit ca. 390 m<sup>2</sup> Fläche, das viel Platz für Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein gepflegter Garten sowie ein Gartenhaus erweitern die Nutzungsmöglichkeiten und laden zu entspannten Stunden im Freien ein, egal zu welcher Jahreszeit.

Neben der Wohnfläche stehen diverse Nutzflächen zur Verfügung, darunter eine PKW-Garage und ein Keller mit Stauraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Die Parkplatzsituation ist durch die Garage und einen zusätzlichen Stellplatz im Hof äußerst komfortabel.

Technisch präsentiert sich die Immobilie in einem soliden Zustand, weist jedoch in bestimmten Bereichen einen Instandhaltungsstau auf. Die ungedämmte Fassade und die innen gedämmte Satteldach-Konstruktion bieten Potenzial für energetische Modernisierungen. Die Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 1986 befindet sich im End-of-Life-Stadium und sollte zeitnah erneuert werden. Eine Photovoltaik- oder Solaranlage ist derzeit nicht vorhanden. Die 2-fach verglasten PVC-Fenster aus dem Jahr 2004 bieten eine gute Isolierung. Positiv hervorzuheben ist das 2013 kernsanierte Badezimmer im Obergeschoss, das mit einigen modernen Elementen ausgestattet wurde. Zudem wurde die Einbauküche erneuert und teilweise neue Bodenbeläge verlegt.

Die Lage der Immobilie bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Tiengen ist ein gefragter Wohnort mit zahlreichen Freizeitangeboten und einer direkten Anbindung an die Schweiz.

**Unser Fazit:** Dieses Reihenmittelhaus eignet sich ideal für Familien mit Kindern, die auf der Suche nach einem Zuhause mit großzügigem Platzangebot und familienfreundlichem Umfeld sind.







**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



## LAGE BESCHREIBUNG

### Tiengen – ein attraktiver Wohnort am Hochrhein!

Tiengen zählt zu den gefragtesten Wohnorten am Hochrhein und überzeugt durch seine Nähe zur Schweizer Grenze sowie eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Vorteilen. Die Stadt bietet eine optimale Anbindung an Bus, Bahn und das überregionale Straßennetz. Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In direkter Umgebung finden sich Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Apotheken. Zudem bietet Tiengen eine gute medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und weiteren Gesundheitseinrichtungen. Restaurants, Cafés und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.













UNSERE  
FAMILIENREGELN  
Respektiere auch und andere  
Geht immer ein bisschen  
SCHNUPPET EURE FANTASIE  
LACHT LAUT UND VIEL  
Lachet so viel wie ihr könnt  
HAUT EUCH LIEB  
SAGT BITTE UND DANKE  
KOMMEN SIE MICHEN  
SCHENKEN SICH NICHT  
NIMMT KEIN GEMÜSE!











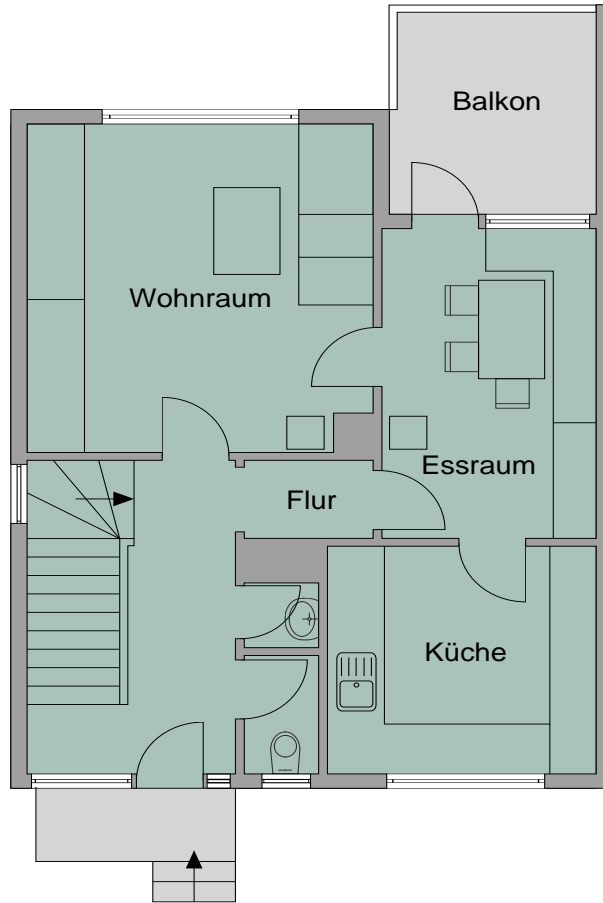




# GRUNDRISSE

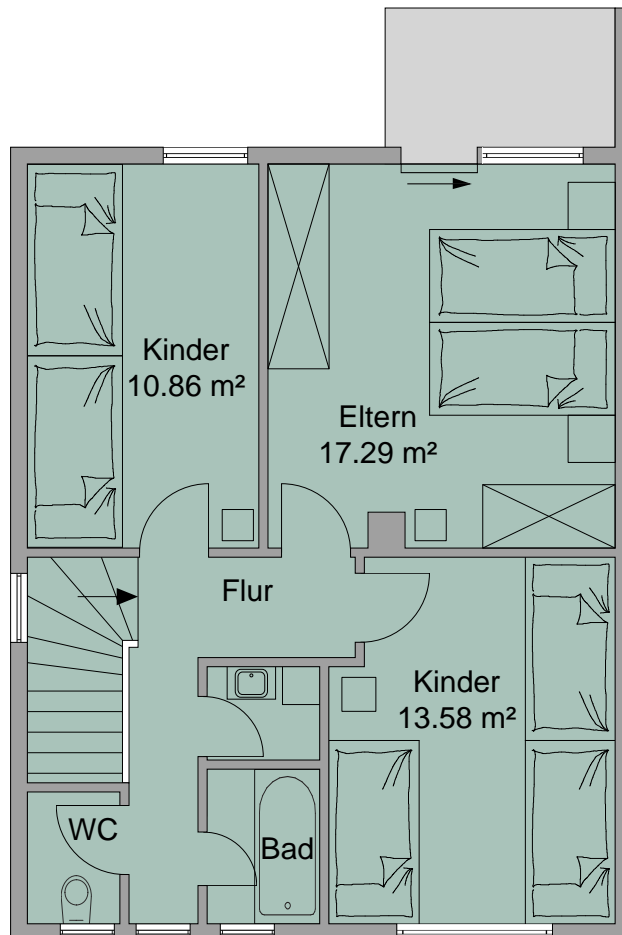
EG

CA. 55 M<sup>2</sup>



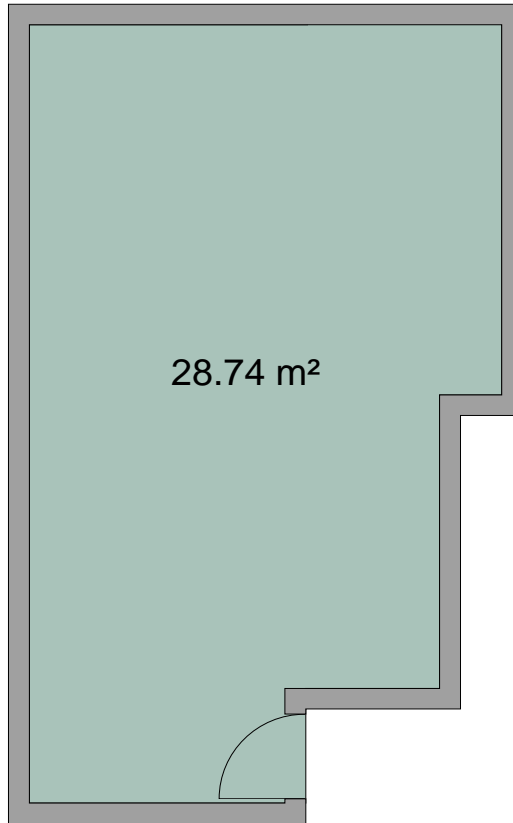
OG

CA. 55 M<sup>2</sup>





**DG**  
**(NICHT BERÜCK-  
SICHTIGT)**



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

# 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.



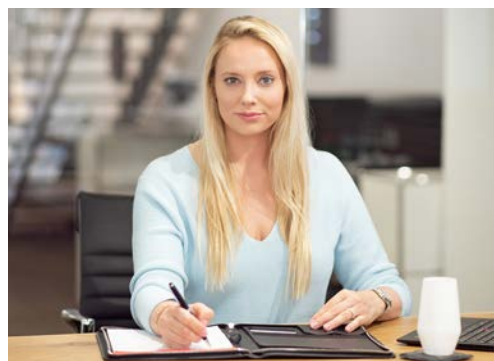
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



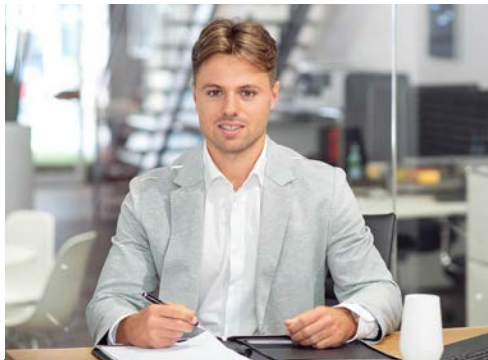
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



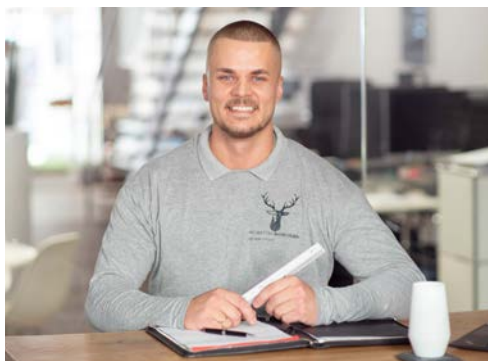
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



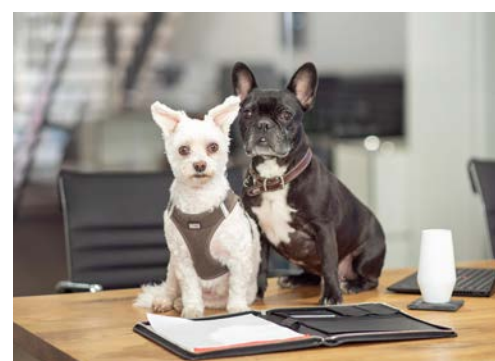
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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

