

Elegante Villa zu verkaufen



Elegante Villa mit einem
unvergleichlichen Ausblick
in bester Lage von Tiengen
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
Objekt- und Lagebeschreibung	6 – 7
Grundriss	8
Bilder	9 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGB's	22 – 23



HIGHLIGHTS



Stilvolle Villa in einzigartiger Lage von Tiengen mit unvergleichlichem Ausblick



Elegante Villa mit privater Hofzufahrt; unverbaubarer Ausblick über ganz Tiengen



Das weitläufige Grundstück mit einer großzügigen Gartenanlage und großer Terrassenfläche bietet einen einmaligen Erholungs- und Freizeitwert



Der großzügige Hof bietet reichlich PKW-Stellplätze sowie eine geräumige Garagenanlage mit zwei zusätzlichen Parkmöglichkeiten



In ruhiger, naturnaher Lage von Tiengen erwartet Sie eine idyllische Landschaft und eine wohltuende, erholsame Atmosphäre



Ideal für Eigennutzer, die auf der Suche nach etwas Einzigartigem sind – gute Aufteilung der privaten Wohnbereiche innerhalb des Objekts



Flughafen Zürich/Basel ist in ca. 45 Minuten erreichbar; Optimal für Erholungssuchende aus aller Welt



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **Villa aus 1978** auf einem traumhaften **Grundstück von ca. 2.800 m²**, einschließlich **großzügiger Parkanlage** mit **privater Hofzufahrt**



Wohnfläche von **ca. 240 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** mit absoluter **A-Lage** in Tiengen; Objekt besitzt zudem eine **Vollunterkellerung**



Unbegrenzter Freizeitwert dank einer **weitläufigen Gartenanlage** und einer **großzügigen Terrasse**; klassische **Villenarchitektur** im **Schwarzwaldstil** mit schönem **Walmdach**



Parkähnliches Grundstück mit **bietet vielseitige Möglichkeiten**; **große Garagenanlage** sowie div. PKW-Stellplätze sind auf dem **Hofplatz vorhanden**



2-fach verglaste **Holzfenster** im ganzen Objekt verbaut; **Instandhaltungsstau** im Bereich der Heizung, Fenster, Badezimmer, Oberflächen und Leitungen vorhanden; ein entsprechendes **Sanierungskonzept** kann vorgelegt werden



Kaufpreis: 1.200.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Elegante Villa mit einem unvergleichlichen Ausblick in bester Lage von Tiengen zu verkaufen.

Diese stilvolle Villa in bester Aussichtslage von Tiengen vereint klassische Architektur im Schwarzwaldstil mit einem großzügigen, parkähnlichen Grundstück und bietet ein exklusives Wohnerlebnis mit hohem Erholungswert und besonderem Charme. Die Immobilie wurde im Jahr 1978 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 2.800 m² großen Grundstück mit privater Hofzufahrt – ein Rückzugsort mit beeindruckendem Panoramablick über die Stadt und die umliegende Landschaft.

Auf ca. 240 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Villa eine großzügige Raumaufteilung mit klar voneinander getrennten Wohn- und Ruhebereichen, die Privatsphäre und Funktionalität gekonnt miteinander verbinden. Die weitläufige Gartenanlage mit großer Sonnenterrasse eröffnet vielfältige Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten im eigenen Zuhause. Ob zum Sonnen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – hier findet jede Idee den passenden Raum. Der stilvolle Villencharakter zeigt sich sowohl in der äußeren Gestaltung mit Walmdach als auch in der klassischen Innenarchitektur.

Der großzügige Hofbereich mit mehreren Außenstellplätzen und einer geräumigen Garagenanlage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Besucher. Die repräsentative Einfahrt unterstreicht den exklusiven Charakter des Anwesens und schafft bereits bei der Ankunft einen bleibenden Eindruck.

Das Objekt eignet sich besonders für Eigennutzer, die ein einzigartiges Zuhause mit Charakter, Privatsphäre und Raum zur freien Entfaltung suchen. Die ruhige und naturnahe Lage schafft eine wohltuende Atmosphäre, während die zentrale Erreichbarkeit der Innenstadt und die Nähe zur Schweizer Grenze eine hervorragende Anbindung gewährleisten – ideal auch für Berufspendler. Die Flughäfen Zürich und Basel sind in rund 45 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar.

Es besteht ein gewisser Instandhaltungsstau im Bereich der Heizungsanlage, der Badezimmer sowie bei Oberflächen und Leitungen, der bei einer Modernisierung individuell und stilvoll berücksichtigt werden kann und gleichzeitig Spielraum für persönliche Gestaltung, kreative Lösungen und hochwertige Materialien lässt. Ein entsprechendes Sanierungskonzept kann bei Bedarf vorgelegt werden.

Unser Fazit: Insgesamt bietet diese Villa eine seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, klassischer Eleganz und großem Potenzial – ein ideales Refugium für all jene, die Wert auf Qualität, Lage und Gestaltungsspielraum legen und nach einem besonderen Ort zum Leben suchen.





SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



LAGE

BESCHREIBUNG

Tiengen – Historische Stadt im Landkreis Waldshut

Die Stadt Tiengen mit rund 10.000 Einwohnern ist Teil der Doppelstadt Waldshut-Tiengen in Baden-Württemberg und verbindet historisches Flair mit moderner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten sowie alle Schulformen befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar. Die charmante Altstadt und die Nähe zur Natur machen Tiengen besonders lebenswert. Der Ort ist sehr gut an das Nahverkehrsnetz angebunden, mit regelmäßigen Bus- und Bahnverbindungen zu umliegenden Städten und in die Schweiz. Basel und Zürich sind in etwa 60 Minuten mit dem Auto zu erreichen, während Freiburg in ca. 70 Autominuten erreichbar ist.

















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.



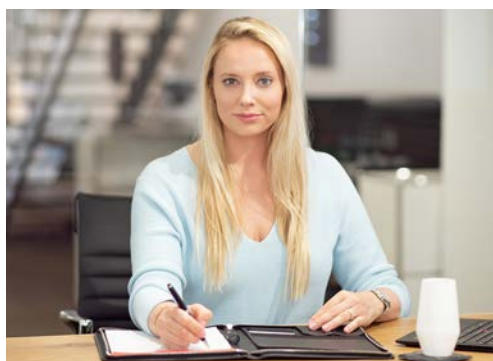
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



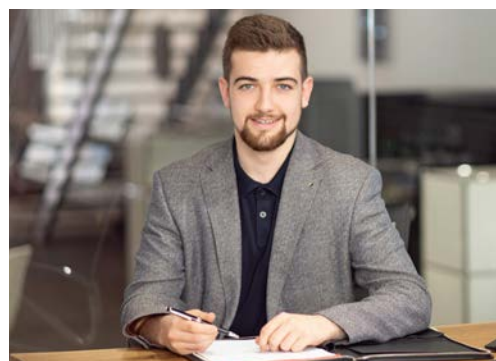
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



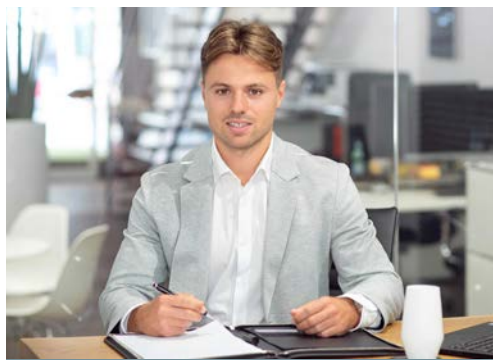
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



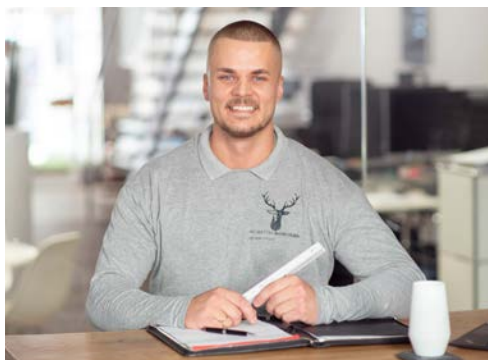
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



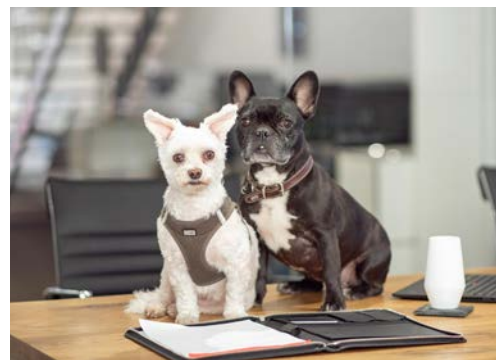
KAZIMIERZ MROCZKA

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

