

Traumimmobilie zu verkaufen



Exklusives Zuhause mit Flair
und unvergleichlichem Aus-
blick in Top Lage 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 – 15
--------	--------

Was wir Ihnen bieten	16 – 17
----------------------	---------

Über uns / AGBs	18 – 19
-----------------	---------



HIGHLIGHTS



Luxusimmobilie mit großzügigem Grundstück in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Tiengen



Sehr durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen, hellen Flächen und offener Raumgestaltung



Exklusive Ausstattungsmerkmale wie einen stilvoll angelegten Koiteich, ein hochwertiges Fitnessstudio sowie ein vollwertiges Heimkino – ein Wohnkonzept auf höchstem Niveau



Sehr hoher Freizeitwert durch mehrere Balkone und großzügige Terrasse hinter dem Haus



Großzügige Garagenanlage und Hofplatz sorgen für ausreichende Parkmöglichkeiten



Das Objekt überzeugt durch die Verarbeitung erstklassiger, moderner Materialien im gesamten Innen- und Außenbereich; kein Instandhaltungsbedarf vorhanden



Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 40-50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger und Erholungssuchende



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **Dreifamilienhaus** aus dem Jahr **1995** welches **2009** zu einem **Einfamilienhaus** umgebaut wurde mit einer **Grundstücksfläche von ca. 865 m²** inkl. diverser Freizeitflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 445 m²** verteilt auf **3 Stockwerke; 8,5 Zimmer**, 2 Bäder und 2 Gäste-WC



Grenzenloser Freizeitwert durch **großzügige Terrassenanlage, Whirlpool** und mehrere **Balkone**; gemütliche **Saunaanlage** inkl. **Fitnessstudio** und **Heimkino**; zusätzl. ist ein **vollausgestatter Weinkeller** vorhanden



Außergewöhnliche **Garagenanlage** mit Platz für bis zu **4 PKW** und einen **Hofplatz** mit weiteren **4 Parkplätzen**; **großer Stauraum** (z.B. für Fahrräder) direkt zwischen den Garagen



Haustechnik basiert auf einer **Gaszentralheizung** aus **2009** ausgeführt mit **Fußbodenheizung**; doppelt verglaste **PVC-Fenster** aus **2009** im ganzen Objekt verbaut; dezentraler **Gasofen** im Wohnbereich; **Wasserenthärtungsanlage** vorhanden



Kaufpreis: 1.590.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusives Zuhause mit Flair und unvergleichlichem Ausblick in Top Lage von Tiengen zu verkaufen.

Diese außergewöhnliche Immobilie in ruhiger Lage von Tiengen bietet ein exklusives Wohnkonzept auf höchstem Niveau und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügiger Architektur, luxuriöser Ausstattung und einmaligem Freizeitwert.

Das Anwesen wurde 1995 in massiver Bauweise errichtet und kontinuierlich modernisiert, wodurch sich das Objekt heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand mit hochwertiger Ausstattung präsentiert. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 445 m², verteilt auf drei Stockwerke und eine lichtdurchflutete Mansarde, stehen insgesamt acht hochwertig gestaltete Zimmer zur Verfügung.

Das Erdgeschoss ist perfekt auf Entspannung und aktive Freizeitgestaltung ausgerichtet: Eine hochwertige Sauna- und Fitnesslandschaft, ein stilvolles Heimkino, ein voll ausgestatteter Weinkeller, ein modernes Gäste-WC mit Dusche sowie zwei praktische und funktionale Kellerräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Garderobe, einen zusätzlichen Vorratsraum und eine separate Waschküche.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, ein komfortables Badezimmer mit moderner Dusche sowie eine großzügige Mastersuite. Diese exklusive Einheit umfasst neben dem Schlafzimmer eine eigene Ankleide, einen separaten Kofferraum und ein luxuriöses Masterbad mit eleganter Dusche und Wanne.

Das zweite Obergeschoss beeindruckt durch ein offenes Wohnkonzept mit großzügiger Küche, Ess- und Wohnbereich, die fließend ineinander übergehen. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, lichtdurchflutetes Ambiente. Ein zusätzliches Gästebad rundet diese Ebene harmonisch ab. Die darüber liegende Mansarde bietet weiteren, flexibel nutzbaren Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Innenausstattung des Hauses unterstreicht den exklusiven Anspruch: Hochwertige Bodenbeläge aus edlem Parkett, Fliesen, Granit und Marmor ziehen sich durch alle Wohnbereiche und schaffen ein elegantes und harmonisches Wohngefühl.

Die großzügige Terrassenfläche sowie mehrere Balkone mit einer Gesamtfläche von ca. 60 m² erweitern den Wohnraum harmonisch ins Freie und laden zum Entspannen mit herrlichem Ausblick auf die umliegende Landschaft ein. Ob für sonnige Frühstücksmomente, gemütliche Abende oder gesellige Zusammenkünfte – die Außenbereiche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenleben.

Für den Fuhrpark steht eine außergewöhnliche Garagenanlage zur Verfügung, die Platz für bis zu vier Fahrzeuge bietet, ergänzt durch vier weitere Außenstellplätze für Gäste. Zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und weitere Utensilien ist ebenfalls vorhanden.



Die Haustechnik umfasst eine moderne Gaszentralheizung aus 2009 mit effizienter Fußbodenheizung in den Hauptbereichen sowie einen dezentralen Gasofen im Wohnbereich für zusätzliche Behaglichkeit. Alle Fenster im Objekt sind als doppelt verglaste PVC-Elemente aus 2009 ausgeführt und sorgen für eine sehr gute Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Unser Fazit: Insgesamt handelt es sich hier um eine Luxusimmobilie, die höchste Ansprüche an Komfort, Ästhetik und Wohnqualität erfüllt und dabei Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten lässt – eine echte Traumimmobilie für besondere Lebensentwürfe.

LAGE

BESCHREIBUNG

Tiengen – die historische Stadt am Hochrhein!

Am idyllischen Hochrhein, eingebettet zwischen Schwarzwald und Rhein, liegt die charmante Stadt Tiengen, ein Ortsteil der Doppelstadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut. Mit rund 10.000 Einwohnern bietet Tiengen eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, historischem Flair und naturnaher Umgebung. Die direkte Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger und Berufspendler. Auch die Flughäfen Zürich und Basel sind in etwa 40 bis 50 Autominuten erreichbar, was eine ideale internationale Anbindung ermöglicht. Die historische Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés lädt zum Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Charakter der Stadt. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung für Familien.



















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.



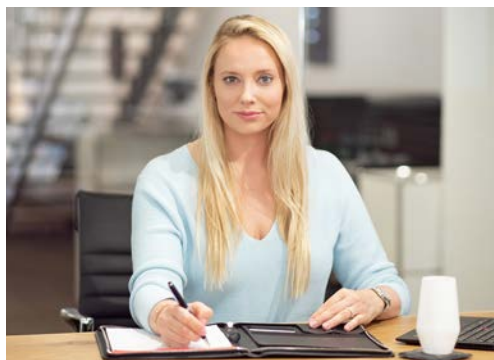
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



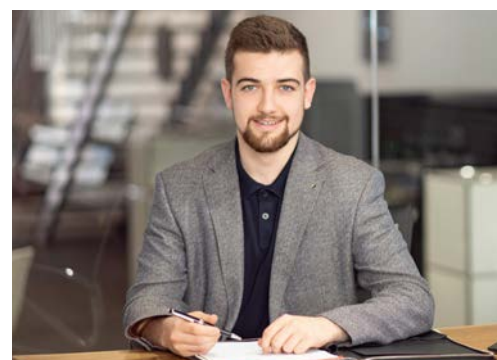
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



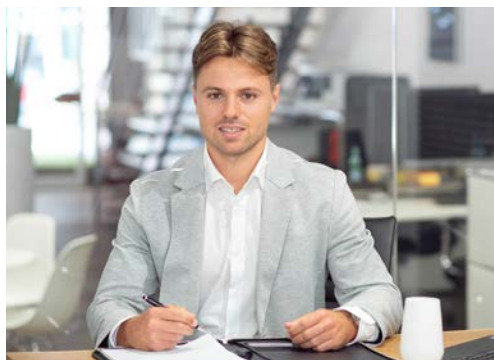
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



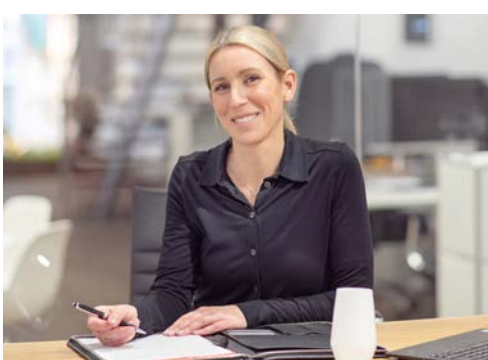
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



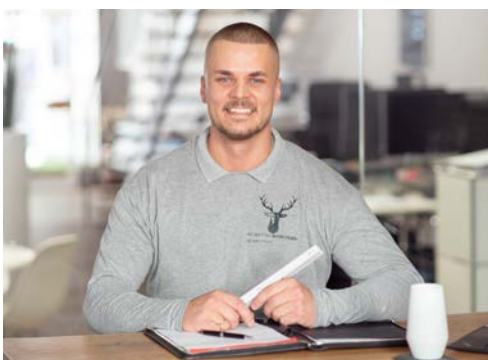
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



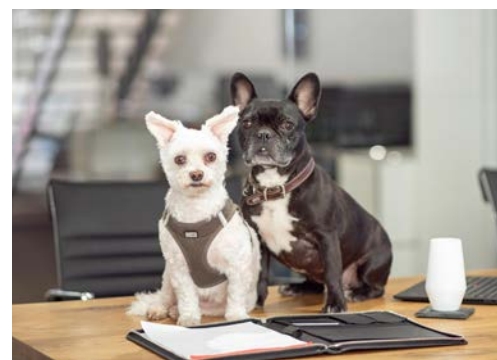
KAZIMIERZ MROCZKA

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

