

Einfamilienhaus zu verkaufen



Symphatisches Einfamilienhaus mit schönem Garten im Herzen 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 / AGB's	18 – 19



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Attraktives Einfamilienhaus in zentraler Lage mit traumhaftem Grundstück



Gut aufgeteilte Wohnfläche über 2 Stockwerke mit zusätzlichen Flächen im Kellerbereich



Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch einen Stellplatz sowie Anwohnerparkplätze direkt vor dem Objekt ausreichend gegeben



Offene Wohnflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl; die großen Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in allen Wohnbereichen



Ideal für Familien zur Eigennutzung mit mehreren Kindern; sehr freundliche und zentrale Wohngegend in Tiengen



Hochwertig ausgebaute Kellerflächen mit zusätzlichem Badezimmer als Wohnfläche nutzbar



Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 50 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Einfamilienhaus aus dem Ursprungsjahr 1928 in massiver Bauweise; mit ca. **525 m²** Grundstücksfläche



Gesamtwohnfläche von **ca. 107 m²** verteilt auf **2 Stockwerke**; Keller **hochwertig ausgebaut**



Gepflegtes Objekt mit schönem **Garten** mit **Terrasse und Balkon**; minimaler Instandhaltungsstau im Bereich der Elektrik (FI-Schalter) und Fenster; Neue Dacheindeckung in **2001** erfolgt



Gute Parkplatzsituation durch einen **PKW - Stellplatz** sowie Anwohnerstellplätze in direkter Nähe; zusätzliche **Fahrradgarage** vorhanden



Haustechnik basierend auf einer Gaszentralheizung **aus 2006** ausgeführt mit **Radiatoren**; Fenster sind alle **2-fach verglaste Holzfenster**; **Einbauchküche** mit Geräten vorhanden; **Bad** mit Dusche und WC; **Gäste-WC** vorhanden; **Glasfaseranschluss** vorbereitet



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Symphatisches Einfamilienhaus mit schönem Garten im Herzen von Tiengen zu verkaufen

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Ursprungsjahr 1938 überzeugt durch seine zentrale Wohnlage in Tiengen, das traumhaften Gartengrundstück und ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Mit einer durchdachten Grundrissgestaltung und großzügigen Fensterflächen, die für viel Licht in allen Wohnbereichen sorgen, bietet die Immobilie ein behagliches Wohnambiente inmitten einer familienfreundlichen Umgebung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 107 m² verteilt sich auf zwei Stockwerke und wird ergänzt durch ein großzügiges Kellergeschoss, welches als Nutzfläche gezählt wird, durch den hochwertigen Ausbau allerdings auch als Wohnfläche genutzt werden kann. Die Raumaufteilung bietet nicht nur ein angenehmes Maß an Wohnkomfort, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Sei es für Familien mit mehreren Kindern oder Paare mit Platzbedarf und Wunsch nach Rückzugsmöglichkeiten. Der Landhausstil des Hauses unterstreicht den ländlich-edlen Charakter des Objekts und fügt sich harmonisch in die altstadtnahe Umgebung ein.

Besonders hervorzuheben ist der offene Wohnbereich im Erdgeschoss, der Dank des großen überdachten Balkons einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen schafft. Die darunterliegende Terrasse mit Blick in den liebevoll gepflegten Garten lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein – eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Naturerlebnis. Auch für Hobbygärtner oder Familien mit Kindern bieten sich hier attraktive Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde stetig instandgehalten. Die Haustechnik basiert auf einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006 mit Radiatoren zur Beheizung, zuletzt wurde das Gebläse und der Wärmetauscher ausgetauscht. Fenster sind durchgehend als 2-fach verglaste Holzfenster ausgeführt, die dem Gesamtbild des Hauses einen stimmigen Charakter verleihen, die Dachfenster wurden 2001 erneuert. Dachdämmung wurde ebenfalls als Zwischensparrenlösung installiert. Die stilvolle Einbauküche mit Geräten sowie ein Bad und ein weiteres Gäste-WC ergänzen das stimmige Gesamtpaket. Abgerundet

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause für Eigennutzer mit Anspruch an Lage, Grundstück und Wohnqualität. Ein altersbedingt moderater Instandhaltungsstau betrifft primär die Elektrik (fehlender FI-Schutz) und Fenster. Dennoch besticht das Haus durch eine ausgezeichnete Grundsubstanz und einen gepflegten Zustand.



Unser Fazit: Ein attraktives Zuhause in ruhiger Lage mit solider Bausubstanz und herrlichem Alpenblick – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf naturnahes Wohnen und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten legen. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, ausbaufähigem Potenzial und reizvoller Umgebung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer mit Weitblick.



LAGE BESCHREIBUNG

Tiengen – ein lebenswerter Ort mit idealer Lage im Südschwarzwald!

Tiengen, ein Stadtteil von Waldshut-Tiengen, zählt zu den attraktivsten Wohnlagen am Hochrhein und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, die reizvolle Altstadt und die Nähe zur Schweiz. Der historische Stadtkern mit seinen charmanten Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und Cafés verleiht Tiengen ein lebendiges und zugleich gemütliches Flair. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mit Bahn- und Busverbindungen bestehen direkte Anschlüsse nach Waldshut, Basel und Zürich, was Tiengen besonders für Berufspendler attraktiv macht. Auch mit dem Auto ist der Standort durch die B34 sowie die nahegelegene A98 bestens erreichbar. Im Alltag profitieren Bewohner von kurzen Wegen – sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind direkt im Ort vorhanden. Das breite Freizeit- und Sportangebot, zahlreiche Vereine sowie die Nähe zu Wäldern und Naherholungsgebieten bieten einen hohen Lebens- und Erholungswert. Damit vereint Tiengen städtischen Komfort mit der Ruhe und Naturnähe des Südschwarzwalds – ein idealer Ort zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen.

















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.



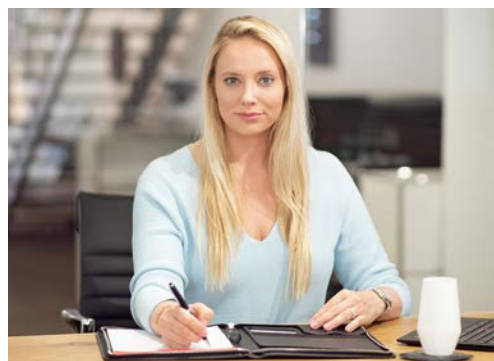
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



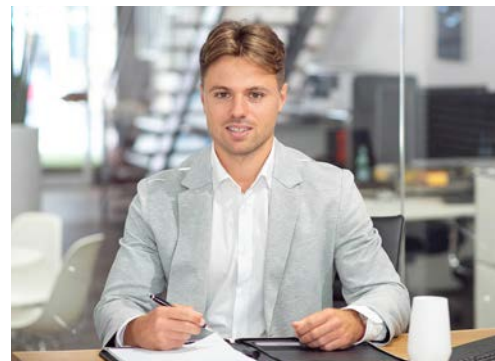
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



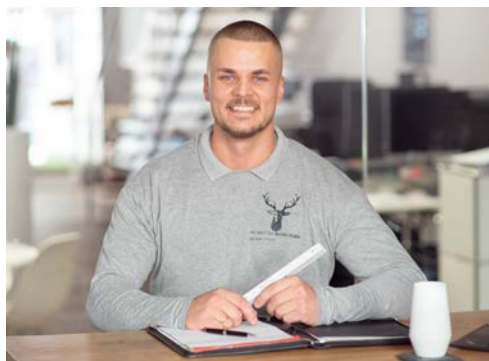
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



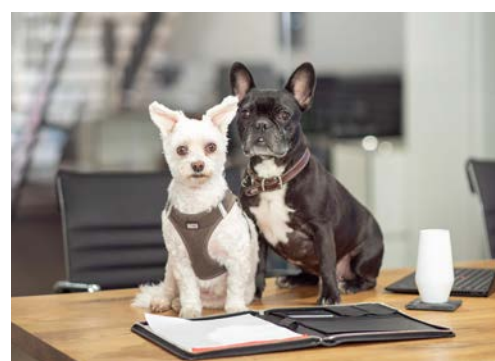
KAZIMIERZ MROCZKA

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

