

## 2-Familienhaus zu verkaufen



Solides 2-Familienhaus mit zusätzlicher Gewerbeeinheit in beliebter Lage von Tiengen zu verkaufen (Grundstück unter Erbpacht, kann optional erworben werden)



**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
Objektbeschreibung	6 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobilien Datenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



**Großzügiges Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung in zentraler Lage von Tiengen**



**Schöne und offene Grundrissgestaltung bietet ein großzügiges und angenehmes Wohngefühl**



**Zudem bietet das Objekt einen großen Hofplatz mit zusätzlich 5 PKW-Garagen, einem Hobbyraum und einem Abstellraum**



**Objekt wurde in den letzten 5-10 Jahren immer wieder saniert und modernisiert**



**Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 2-Parteienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet**



**Tiengen als beliebter Wohnort mit moderner Infrastruktur, diversen Freizeitmöglichkeiten sowie der Nähe zur Schweizer Grenze**



**Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in 45 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger**



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes und **saniertes** 2-Familienhaus aus 1950 mit separater **Gewerbeeinheit** und einer **Grundstücksfläche** von **ca. 663 m<sup>2</sup>**; hierbei handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück (siehe unten)



Insgesamt 2 Wohneinheiten mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>**  
• **EG ca. 79 m<sup>2</sup>**  
• **DG ca. 61 m<sup>2</sup>**  
• **Gewerbe ca. 52 m<sup>2</sup>**



**Heizkonzept** basierend auf einer **Gastherme** aus **2019** für das **EG + OG**, ausgeführt mit **Radiatoren**; 2 - und 3 -fach verglaste **PVC-Fenster** von **ca. 2000-2025**; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt zentral; zwei **Solarthermiezellen** vorhanden; **Einbauküchen** beider Einheiten aus ca. **2007**; **EG-Einheit** dank **Liftanlage aus 2022 barrierefrei** zugänglich



Sehr gute **Parkplatzsituation** durch **5 PKW-Garagen** sowie 3-4 weitere **Abstellmöglichkeiten** vor der Gewerbeeinheit



**AUFGEPASST! Erbpachtgrundstück.** Der aktuelle Erbpachtzins beträgt 22,33 € pro Jahr bei einer Restlaufzeit von 24 Jahren. Ein Erwerb des Grundstücks ist möglich; **Kaufpreis für das Grundstück beträgt 138.567,00 € (209 €/m<sup>2</sup> x 663 m<sup>2</sup>)**. Optional kann die Erbpacht nach den **24 Jahren nochmal um 99 Jahre verlängert werden**; Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Tiengen



**Kaufpreis: 399.000 € (für das Haus)**  
**Kaufpreis für das Grundstück beträgt 138.567,00 € (muss zusätzlich gezahlt werden)**  
**Courage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Solides 2-Familienhaus mit zusätzlicher Gewerbeeinheit in beliebter Lage von Tiengen zu verkaufen (Grundstück unter Erbpacht - kann optional erworben werden).**

Dieses massiv erbaute Zweifamilienhaus mit integrierter Gewerbeeinheit überzeugt durch seine flexible Nutzbarkeit, die durchdachte Gebäudestruktur sowie die attraktive Kombination aus Wohnen, Arbeiten und zusätzlicher Lager- bzw. Garagenfläche. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 663 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wird durch ein separates Garagengebäude ergänzt, für welches eine eigene Zufahrt besteht. Insgesamt stehen fünf Garagen, ein Hobbyraum sowie ein weiterer Abstellraum zur Verfügung. Die hintere Dachseite des Garagengebäudes wurde im Jahr 2025 erneuert.

Die Immobilie wurde ursprünglich um ca. 1950 in massiver Bauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 140 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohneinheiten: ca. 79 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie ca. 61 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 52 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit im Erdgeschossbereich mit eigenem Stellplatzbereich vor der Einheit für bis zu drei PKW. Die Gewerbeeinheit befindet sich aktuell in einem festen Mietverhältnis, mit sehr guter Vermietbarkeit. EG und DG-Wohnung werden zeitnah frei.

Das Erdgeschoss ist dank einer kleinen Liftanlage aus dem Jahr 2022 barrierefrei zugänglich und auch innerhalb der Wohnung entsprechend gestaltet. Zusätzlich verfügt diese Einheit über einen Wintergarten, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit WC und Dusche sowie ein kleiner Balkon. Ein begehbarer, halb ausgebauter Dachspeicher (nicht beheizt) bietet zusätzliche Nutzfläche. Beide Wohneinheiten sind mit Einbauküchen aus ca. 2007 ausgestattet.

Die technische Ausstattung wurde über die Jahre fortlaufend angepasst. Die Beheizung der Wohneinheiten im EG und DG erfolgt über eine Gastherme aus dem Jahr 2019 mit Radiatoren; die Gewerbeeinheit verfügt über eine separate Gastherme aus ca. 1997. Für die Warmwasserbereitung stehen ein zentraler Boiler sowie zwei Solarthermiezellen zur Verfügung; die Gewerbeeinheit besitzt zusätzlich einen separaten kleinen Warmwasserboiler. Die Fenster im Gebäude sind überwiegend zweifach verglaste PVC-Fenster aus ca. 2000 (EG), im Dachgeschoss überwiegend aus ca. 2015–2020, im Wintergarten aus ca. 2015.



**AUFGEPASST:** Besonderes Augenmerk gilt der Grundstückssituation: Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück. Der aktuelle Erbpachtzins beträgt lediglich 22,33 € pro Jahr bei einer Restlaufzeit von noch 24 Jahren. Ein zusätzlicher Erwerb des Grundstücks ist möglich; **Kaufpreis für das Grundstück beträgt 138.567,00 € (209 €/m<sup>2</sup> x 663 m<sup>2</sup>)** Optional kann die Erbpacht nach Ablauf der 24 Jahre nochmal um 99 Jahre verlängert werden, falls die Stadt hier zustimmt. **Der aktuelle Kaufpreis (für das Haus) wurde bereits unter Berücksichtigung dieses finanziellen Aufwands festgelegt.**

**Unser Fazit:** Die Kombination aus zwei Wohneinheiten, Gewerbefläche, umfangreichen Garagen- und Nebenflächen sowie der soliden Bausubstanz schafft eine interessante Ausgangsbasis für unterschiedliche Nutzungskonzepte – vom klassischen Zweifamilienhaus über Wohnen mit Gewerbe bis hin zu einer schrittweisen Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur.

## LAGE BESCHREIBUNG

### Tiengen – eine attraktive Stadt am Hochrhein!

Tiengen zählt zu den beliebtesten Städten am Hochrhein. Nahe der Schweizer Grenze bietet Tiengen eine hervorragende Infrastruktur und verbindet modernes Stadtleben mit charmantem Flair. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an Bus, Bahn und das Straßennetz aus, was sie besonders attraktiv für Pendler macht. Das Objekt liegt zentral in Tiengen, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, befinden sich in der näheren Umgebung und bieten ein breites Bildungsangebot. Darüber hinaus verfügt Tiengen über zahlreiche medizinische Einrichtungen, Apotheken und ein vielfältiges Freizeitangebot, das die Lebensqualität in dieser Stadt zusätzlich erhöht.









# WOHNUNG OG











# WAS WIR IHNNEN 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**



## 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“).

## 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.



## 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 Diligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus 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 Machbarkeitssanalyse 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



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



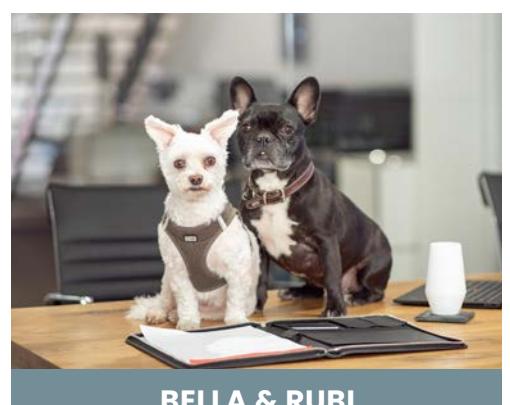
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 Exposéeinsicht. 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 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 KONTAKTAUFAHME



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

