

Exklusive Villa zu verkaufen



Einzigartige Villa mit einem unvergleichlichen Fernblick 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 |
| <hr/> | |
| Objekt- und Lagebeschreibung | 6 - 7 |
| <hr/> | |
| Grundrisse | 8 - 9 |
| <hr/> | |
| Bilder | 8 - 15 |
| <hr/> | |
| Was wir Ihnen bieten | 16 - 17 |
| <hr/> | |
| Über uns / AGB's | 18 - 19 |



HIGHLIGHTS

- ✓ **Stilvolles und luxuriöses Traumhaus in schöner Aussichtslage mit traumhaftem Weitblick bis in die schweizer Alpen**
- ✓ **Exklusive Einfamilienvilla mit eigener Hofzufahrt und einem geschickt angelegten Gartengrundstück**
- ✓ **Gute Infrastruktur in Tiengen mit Schulen, Läden, Ärzten sowie guter Anbindung an alle umliegenden Orte**
- ✓ **Großzügiger Hofplatz mit ausreichend PKW-Stellplätzen sowie 3 PKW-Garagen sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten**
- ✓ **Idyllische Landschaft und eine erholsame Atmosphäre in ruhiger und naturnaher Lage in Tiengen**
- ✓ **Ideal für Selbstnutzer oder als Mehrgenerationenhaus durch gute Aufteilung der Privatflächen**
- ✓ **Flughafen Zürich/Basel ist in ca. 60 Minuten erreichbar; Optimal für Erholungssuchende aus aller Welt**



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **Einfamilienvilla mit Apartment** auf einem traumhaften **Grundstück von ca. 1.418 m²** mit atemberaubendem Weitblick



Wohnfläche von **ca. 373 m²** verteilt auf 8 Zimmer; zuzüglich Poolbereich mit **145 m²** und Apartment mit **59 m²**



Grenzenloser Freizeitwert mit gesamt **3 Balkonflächen** sowie **1 Pool- und Wellnessanlage** mit einmaliger Aussicht über die Dächer von Tiengen



3 PKW-Garagen sowie div. PKW-Stellplätze auf dem **großem Hofplatz vorhanden**



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung, teils als Fußbodenheizung** in den Räumen sowie einem **Stückholzofen** im Wohnbereich zur Unterstützung; zusätzlich **Solaranlage** für Warmwasser sowie Schwimmbad



Kaufpreis: 1.695.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Einzigartige Villa mit einem unvergleichlichen Fernblick in bester Lage von Tiengen zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende hochwertige Anwesen befindet sich in privilegierter Wohnlage von Waldshut-Tiengen, im Ortsteil Tiengen am traumhaften Vitibuck, und überzeugt durch eine beeindruckende Weitsicht sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.418 m² entfaltet sich eine Immobilie, die Wohnen, Entspannung und repräsentatives Ambiente auf besondere Weise vereint.

Das ursprünglich im Jahr 1971 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2003 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute mit einer gelungenen Verbindung aus solider Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer Gesamtwohnfläche inklusive Poolbereich von ca. 577 m² bietet das Anwesen ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Bereits beim Betreten wird die Weitläufigkeit der Immobilie spürbar. Großzügige Wohnbereiche mit weitläufigen Fensterflächen eröffnen eindrucksvolle Blickachsen in die umliegende Landschaft und schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt zusätzlich für behagliche Stunden und unterstreicht den wohnlichen Charakter. Unterschiedliche Ebenen und klar strukturierte Bereiche bieten sowohl Raum für gemeinschaftliches Leben als auch für ruhige Rückzugsorte.

Ein besonderes Highlight stellt der ca. 145 m² große Poolbereich dar, der durch eine integrierte Sauna zu einer privaten Wellnesslandschaft erweitert wird. Dieser Bereich bietet ideale Voraussetzungen für Erholung auf hohem Niveau und verleiht der Immobilie einen exklusiven Charakter. Die vorhandene Solaranlage unterstützt sowohl die Warmwasseraufbereitung als auch die Beheizung des Schwimmbads und ergänzt das energetische Konzept sinnvoll.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Apartment mit ca. 59 m² Wohnfläche, das sich hervorragend für Gäste, Familienangehörige oder eine individuelle Nutzung eignet.

Auch die Außenflächen unterstreichen die Qualität dieses Anwesens. Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, die außergewöhnliche Aussichtslage in vollen Zügen zu genießen.



Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001. Die Wärmeverteilung ist teilweise über eine Fußbodenheizung sowie ergänzend über Radiatoren geregelt und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand mit solider technischer Ausstattung.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Einzelgarage zur Verfügung und bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Unser Fazit:

Ein Anwesen mit besonderer Ausstrahlung in einer der begehrten Lagen von Waldshut-Tiengen. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, separatem Apartment und exklusivem Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna schafft ein Wohnkonzept auf hohem Niveau. Die beeindruckende Aussicht, die durchdachte Struktur sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem Rückzugsort für höchste Ansprüche.



LAGE

BESCHREIBUNG

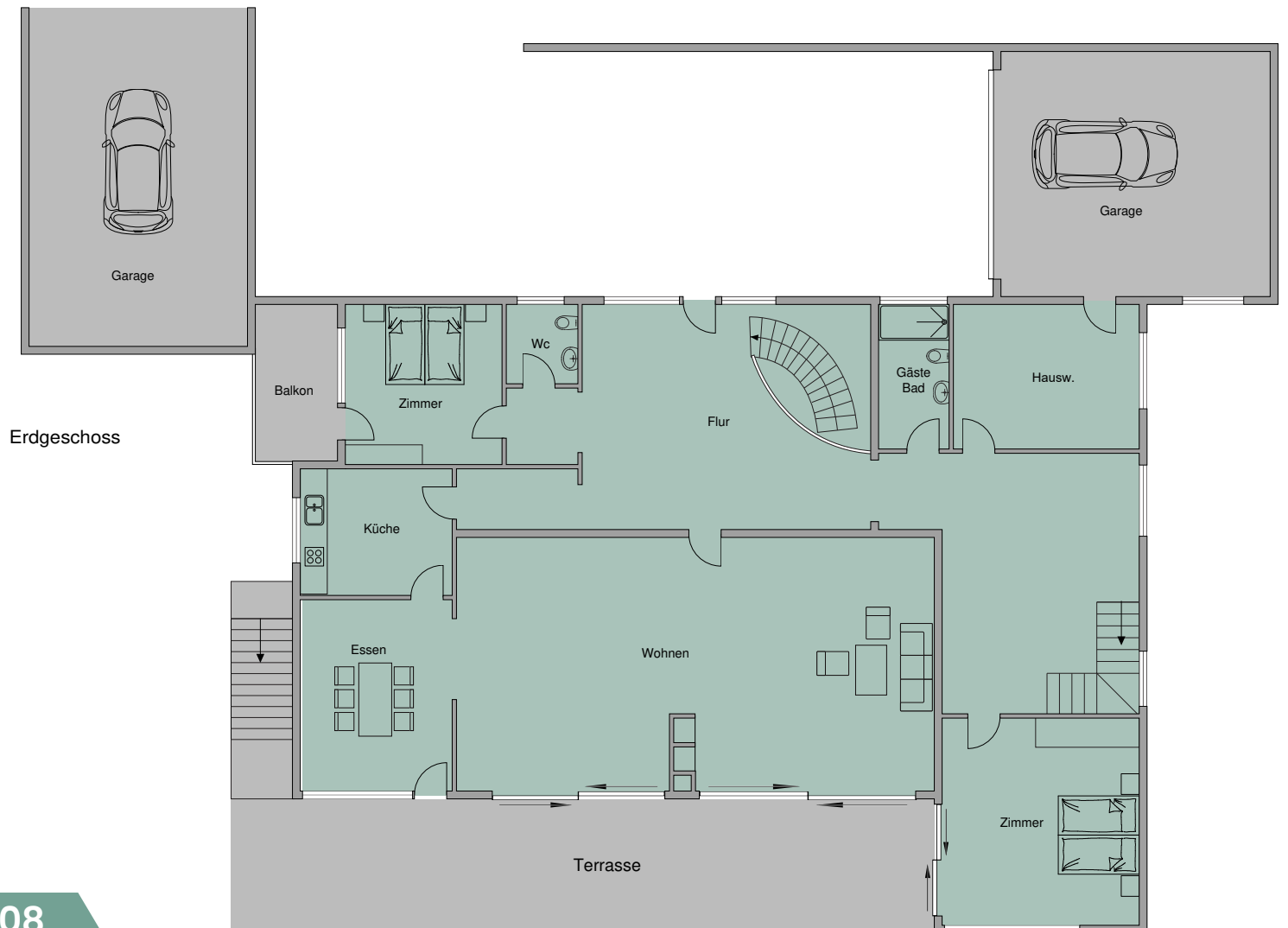
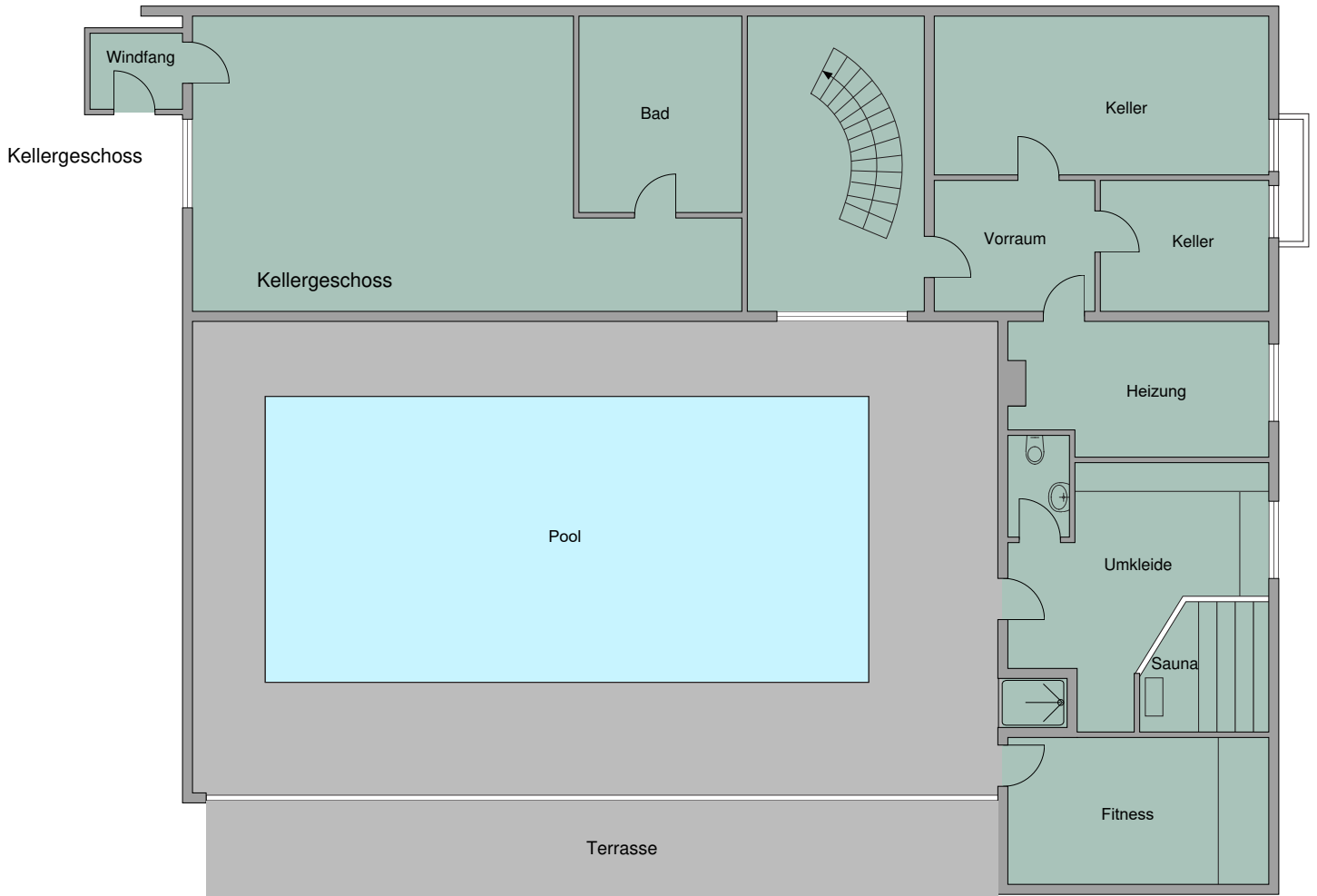
Tiengen - Die charmante Herzhälfte des Landkreises

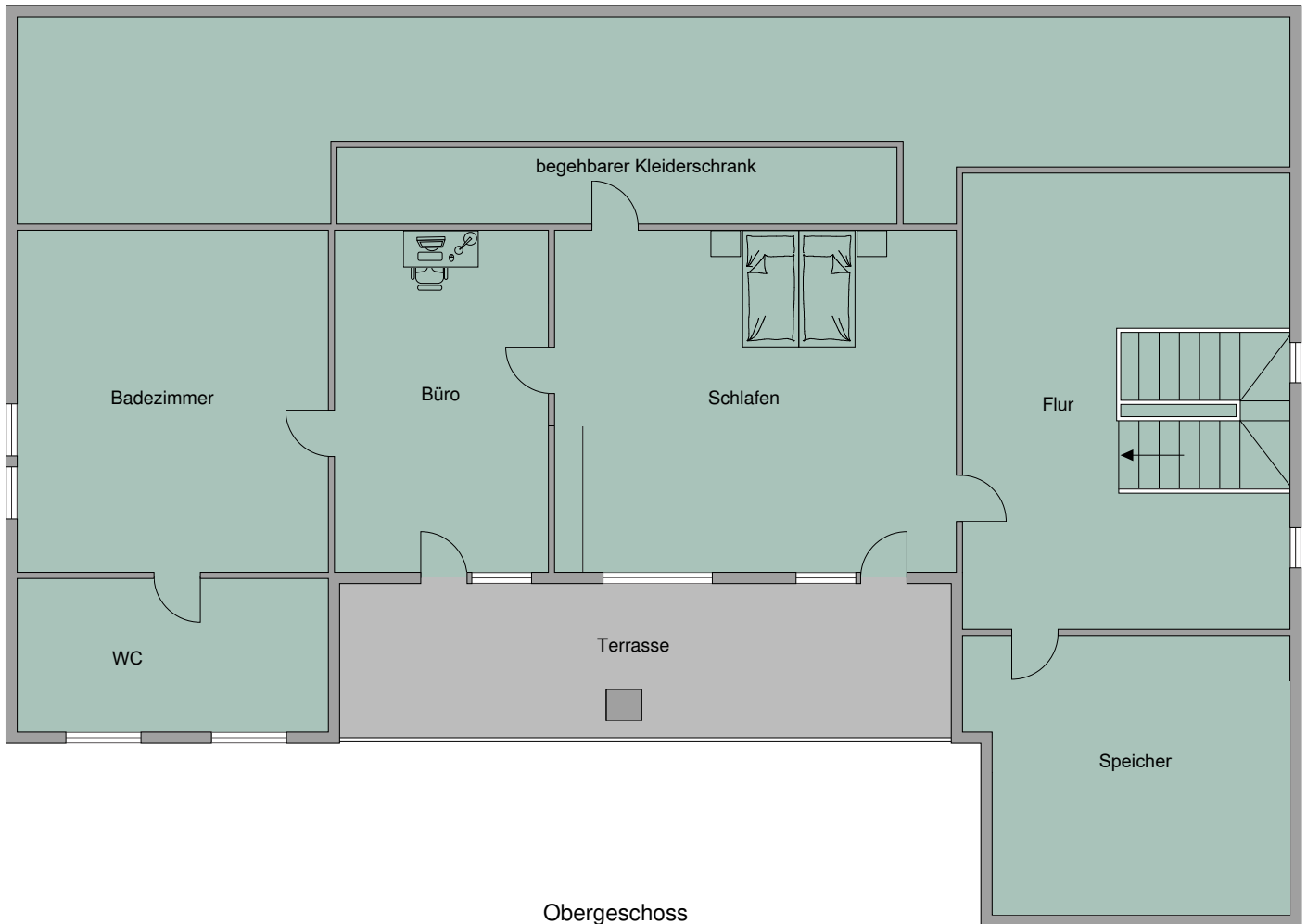
Tiengen ist ein attraktiver Stadtteil der Doppelstadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut und liegt in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten verleiht dem Ort eine besondere Wohnqualität. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen befinden sich direkt vor Ort. Dies macht Tiengen besonders für Familien und Berufspendler zu einem gefragten Wohnstandort.

Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die B34 sowie der Bahnhof mit Verbindungen in Richtung Basel und in die Region gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Die Nähe zur Schweiz bietet zusätzliche Vorteile, insbesondere für Grenzgänger. Die umliegende Natur mit dem Hochrhein sowie den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spaziergänge, Radfahren und vielfältige Outdoor-Aktivitäten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Tiengen verbindet somit urbanes Leben, historische Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

GRUNDRISSSE





Obergeschoss















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.

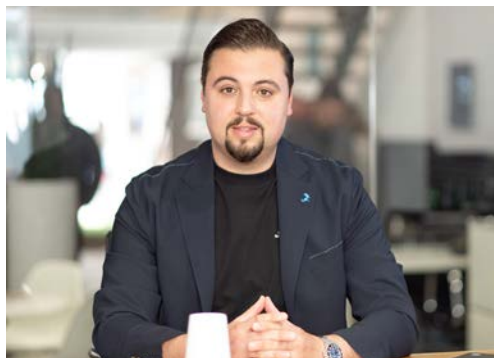


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



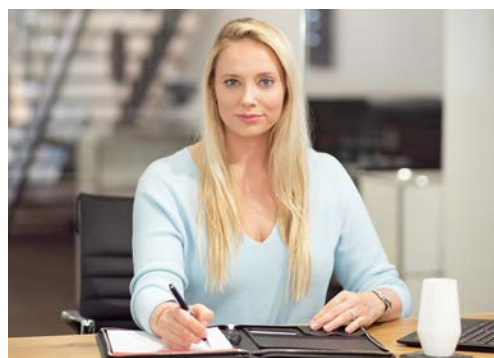
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



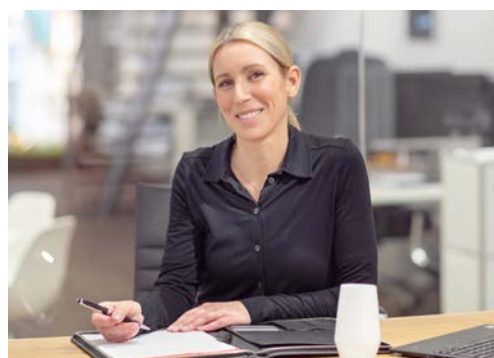
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



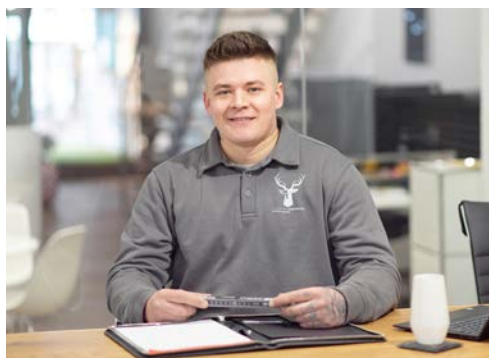
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



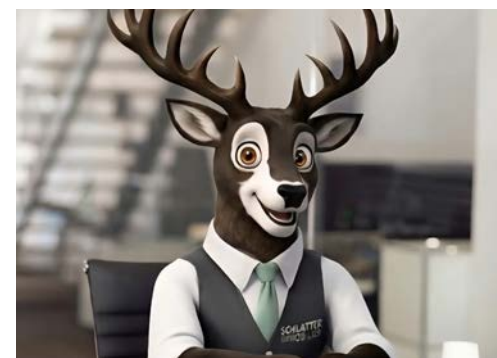
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT

„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 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
www.schlatter-immobilien.de



NUR BEI UNS



KARL - der digitale
Immobilien Assistent

