

Einfamilienhaus zu verkaufen



Modernisiertes Einfamilienhaus
mit schönem Gartenbereich
in 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
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 13
Grundrisse & Datenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Modernisiertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Gartenbereich



Zwei moderne Badezimmer auf beiden Wohnebenen. Das Bad im Dachgeschoss verfügt über ein Fenster und eine zusätzliche Lüftung



Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch zwei separate Hauseingänge; Teilung in zwei Wohneinheiten denkbar



Helle und großzügige Räumlichkeiten mit moderner Grundrissgestaltung und angenehmem Wohngefühl



Großer Freizeitwert durch gepflegte Außenanlagen mit Gartenflächen vor und hinter dem Haus



Massive Garage sowie großzügige Hofzufahrt mit zusätzlichen Stellmöglichkeiten vorhanden



Sehr gute Infrastruktur in Tiengen; ideal auch für Grenzgänger durch die Nähe zur Schweiz



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Einfamilienhaus aus **ca. 1987** auf einem insgesamt **ca. 700 m²** großen Grundstücksareal, davon **ca. 406 m² Eigentumsgrundstück** sowie **ca. 300 m²** zusätzliche Gartenfläche, die über einen bestehenden **Erbpachtvertrag** genutzt wird



Gesamtwohnfläche von **ca. 202 m²** verteilt auf **2 Etagen** mit großzügiger Grundrissanordnung



Umfangreiche **Erneuerungs-** und **Sanierungsmaßnahmen** im **Jahr 2021**; unter anderem wurden die Elektrik, Heizungsleitungen, Bodenbeläge, Badezimmer sowie große Teile des Innenausbaus erneuert. Das Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand



Haustechnik mit **Ölzentralheizung** aus ca. 2011; Leitungen 2021 erneuert; 3-fach verglaste Fenster mit gutem Schallschutz



Massive Garage sowie zwei weitere **Nebenträume**, die sich ideal als Werkstatt, Lager- oder Geräteraum nutzen lassen. Großzügige Hofzufahrt mit weiteren **Stellmöglichkeiten** direkt am Objekt



Kaufpreis: 697.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Modernisiertes Einfamilienhaus mit schönem Gartenbereich in Tiengen zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in Tiengen und überzeugt durch seine moderne Ausstattung, großzügigen Wohnflächen sowie den sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie wurde ca. 1987 in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Dank der durchdachten Raumaufteilung und des zeitgemäßen Wohnkonzepts eignet sich das Haus ideal für Familien oder Eigennutzer, die Wert auf Komfort und ausreichend Platz legen.

Die Wohnfläche von ca. 202 m² verteilt sich auf zwei Ebenen mit hellen und großzügigen Räumlichkeiten. Bereits beim Betreten vermittelt das Haus durch die offene Gestaltung, die hochwertigen Materialien sowie die großen Fensterflächen ein angenehmes und modernes Wohngefühl. Hochwertige Bodenbeläge sowie die zeitlose Gestaltung der Innenräume unterstreichen den gepflegten und modernen Charakter der Immobilie zusätzlich.

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2021 wurden unter anderem die Elektrik, Bodenbeläge, Badezimmer sowie große Teile des Innenausbaus erneuert. Besonders hervorzuheben ist das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit freistehender Badewanne, moderner Glasdusche und großformatigen Fliesen. Auch die moderne Einbauküche mit Kochinsel und dunkler Designoptik fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild des Hauses ein und bietet ein modernes Ambiente im Wohn- und Essbereich.

Dank der hochwertigen 3-fach verglasten Fenster profitieren die Wohnräume von einer guten Schalldämmung und einem hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch großzügige Schlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume mit heller und angenehmer Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der gepflegte Gartenbereich vor und hinter dem Haus. Die schön angelegten Außenflächen mit überdachter Terrasse schaffen einen hohen Freizeitwert und bieten viel Platz zum Entspannen sowie für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Eine massive Garage sowie die großzügige Hofzufahrt runden das Angebot zusätzlich ab.

Die Haustechnik basiert auf einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2011; die Leitungen wurden im Zuge der Sanierung 2021 erneuert. Insgesamt präsentiert sich das Objekt technisch sowie optisch in einem sehr gepflegten und modernen Zustand.

Unser Fazit: Eine attraktive Immobilie mit großzügiger Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und modernem Wohngefühl in guter Lage von Waldshut-Tiengen. Besonders Familien profitieren von der durchdachten Raumaufteilung, den gepflegten Außenanlagen sowie dem hohen Wohnkomfort.



Tiengen – beliebter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität nahe der Schweizer Grenze

Tiengen, der attraktive Stadtteil der Doppelstadt Waldshut-Tiengen, zählt zu den beliebten Wohnstandorten im Landkreis Waldshut. Die historische Altstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangeboten schafft ein lebendiges Wohnumfeld. Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt vor Ort vorhanden.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die Schweiz. Über den Bahnhof Tiengen sowie die Bundesstraße B34 sind Waldshut, Basel und Zürich schnell erreichbar. Der Flughafen Zürich liegt nur etwa 45 bis 60 Minuten entfernt und macht den Standort besonders für Berufspendler und Grenzgänger attraktiv.

Zusätzlich bietet die naturnahe Umgebung mit dem Hochrhein und dem nahegelegenen Südschwarzwald zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Unser Fazit: Tiengen vereint eine ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zur Schweiz und einen hohen Freizeitwert. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, naturnahem Umfeld und hoher Lebensqualität macht den Standort besonders attraktiv.











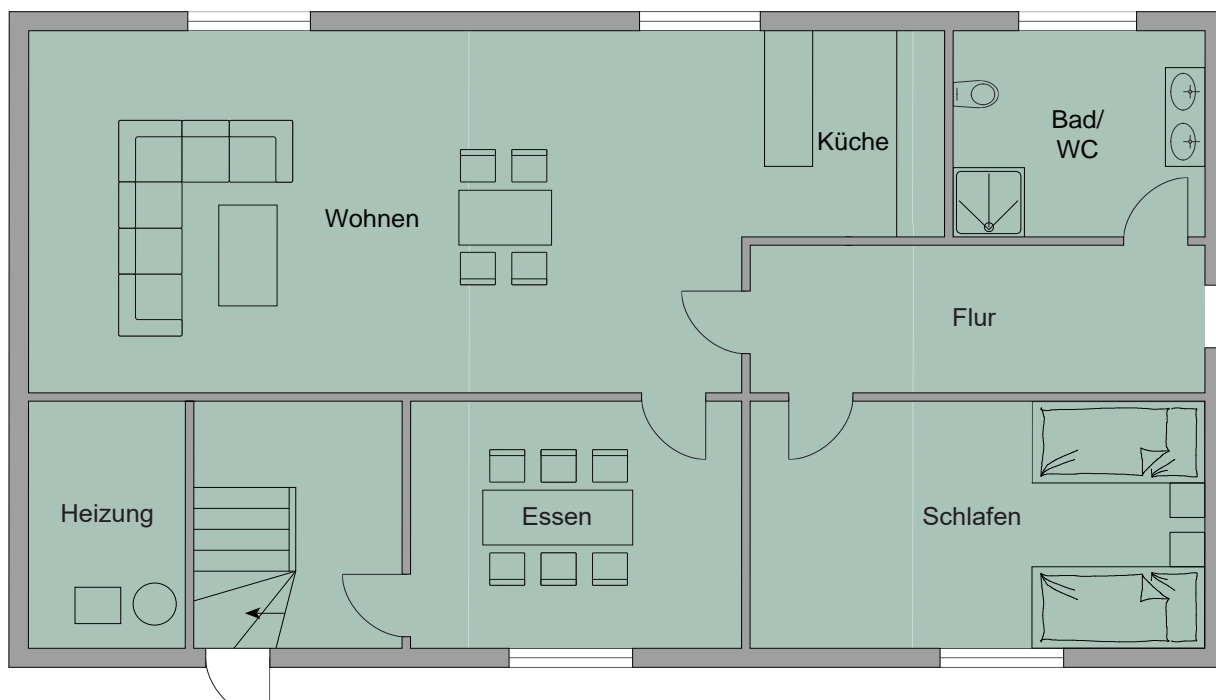




GRUNDRISSE

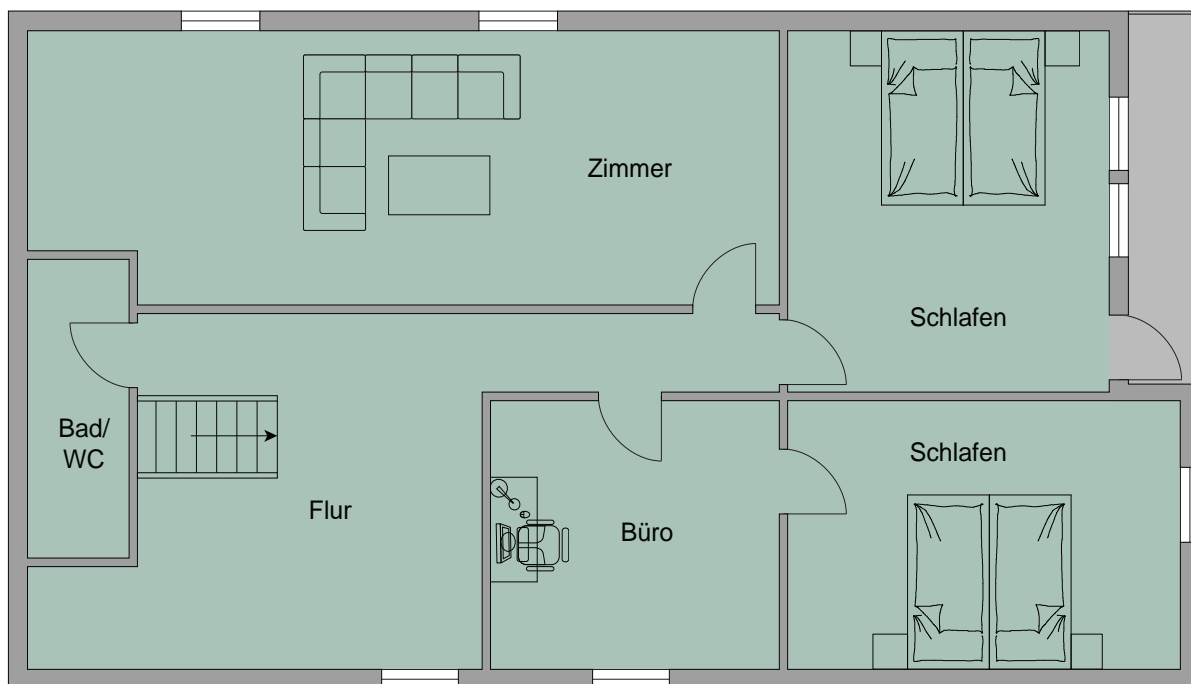
EG

ca. 101 m²



DG


ca. 101 m²



* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.


IMMOBILIEN DATENBLATT


Das Wichtigste auf einen Blick

 Allgemeine Angaben	
Objektart	2FH
Baujahr	1986
Wohnfläche	192
Anzahl Einheiten / Zimmer	1 / 7
Geschosse / Etage	2
Grundstücksfläche	406 + 300


 Bauart und Bauweise	
Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	GW-Dämmung
Keller	nein
Barrierefreiheit	nein
Aufzug	nein

 Haustechnik	
Heizung	Öl
Lüftung / Klimatisierung	Nein
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	2021
PV - Anlage	nein
Thermische Solaranlage	nein

 Kommunikation	
Energieeffizienzklasse	E
Endenergiebedarf	152,28 kWh/(m ² *a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2021
Internet / Glasfaser	-
	-

 Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen	
Miteigentumsanteile	n. r.
Hausgeld mntl.	n. r.
Rücklagenstand aktuell	n. r.
IST - Mieteinnahmen	n. r.
SOLL - Mieteinnahmen	n. r.
Leerstand	n. r.

 Sanierungszustand	
Letzte Sanierung	2021
Dach	1986
Fenster	2021
Heizung	2011
Sanitär	2021
Fassade	2021

 Baurechtliches	
Bebauungsplan	-
GRZ	-
GFZ	-
Denkmalschutz	nein
Gebietsart	-
	-

 Sonstiges	
Wege- / Überfahrtsrechte	Ja
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
	-
	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

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.



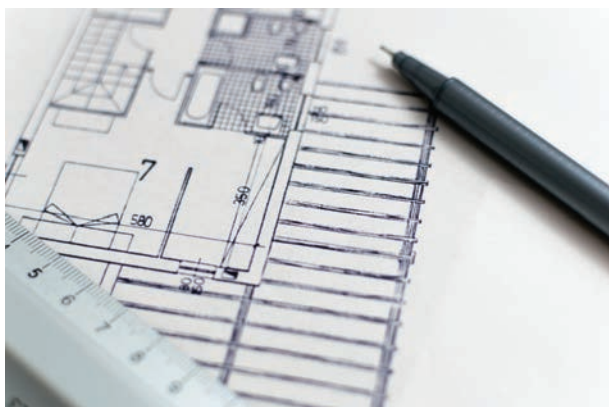
Facility Management Beratung

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.



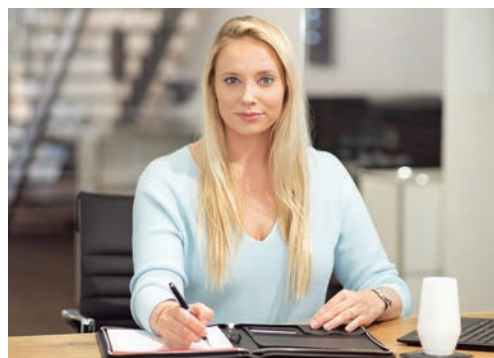
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



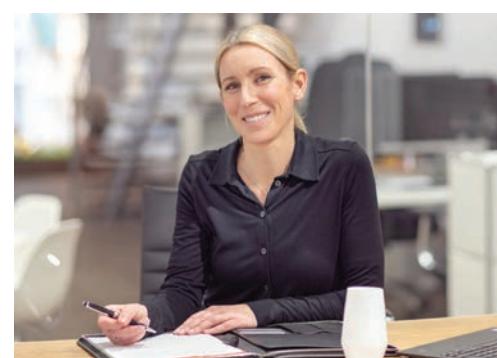
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



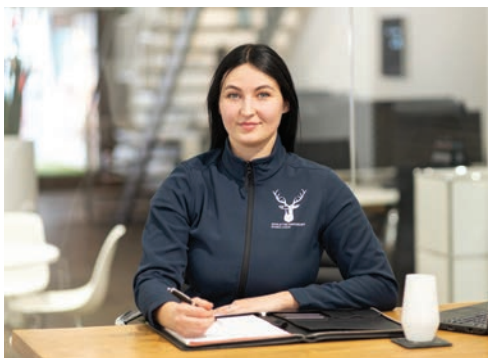
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



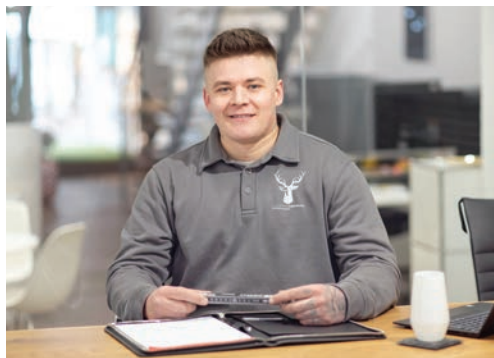
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



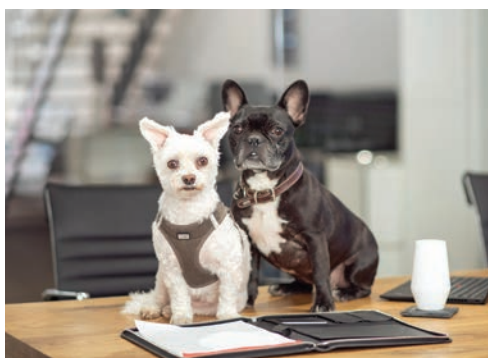
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



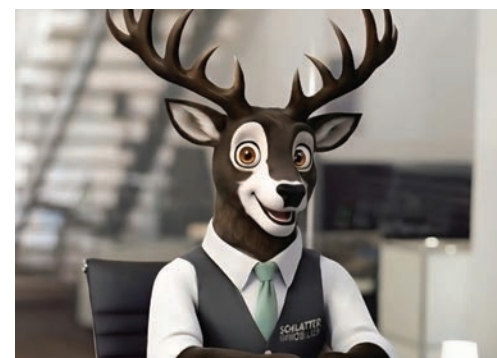
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



KARL

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

“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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

