

Eigentumswohnung zu verkaufen



Moderne 4,5 Zimmer
Wohnung in zentraler
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
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16–17
Über uns / AGB's	18–19



HIGHLIGHTS



Sehr gepflegte und moderne Wohnung in zentraler Lage von Tiengen; die Wohnung befindet sich im 4. OG



4,5 Zimmer Eigentumswohnung in einem ruhigen Mehrfamilienhaus; professionelle Hausverwaltung vorhanden



Sehr gute Parkmöglichkeiten durch einen zugeordneten PKW-Garagenstellplatz sowie freien Parkflächen in unmittelbarer Nähe



Attraktive familiäre Lage durch fussläufige Nähe zu Kindergärten, Schulen, Spielplätzen sowie dem Fluss Wutach



Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre



Ausreichend Stauraum; dank großzügigem Kellerabteil und Garage



Die unmittelbare Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 40 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Moderne 4,5 Zimmer Wohnung im 4. OG in einem gepflegten 8-Parteienhaus aus dem Jahr 1972



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 115 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer**, grosszügiges Wohn- und Esszimmer
1 Einbauküche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet; **Wohnung** aktuell von der Eigentümerin bewohnt; bei nachhaltiger Vermietung ist eine Soll-Miete inkl. Garage von ca. **16.800 €** p.a. erzielbar



Objekt in **gepflegtem** Zustand, **Wohnung** wurde durch Eigentümerin hochwertig und aufwendig saniert



Gute **Parkplatzsituation** durch eine dazugehörige **PKW-Garage** sowie freien Parkflächen in unmittelbarer Nähe



Kaufpreis: 309.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Tiengen zu verkaufen.

Diese moderne und gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines 8-Parteienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige und familienfreundliche Lage sowie eine komfortable, zeitgemäße Ausstattung mit Balkon.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 115 m² bietet die Wohnung großzügigen Platz für verschiedene Lebensphasen und eignet sich besonders für Menschen, die Wohnkomfort in naturnaher Umgebung schätzen. Die Wohnbereiche sind hell, offen gestaltet und vermitteln ein angenehmes, vielseitiges Wohngefühl.

Die gesamte Wohneinheit befindet sich in einem modernen und sehr gepflegten Zustand. Die Eigentümerin hat die Wohnung regelmäßig instand gehalten, sodass sie sich heute in einem einwandfreien Zustand präsentiert. Die vorhandene Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und wurde erst vor kurzer Zeit eingebaut.

Das Badezimmer überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional: Es verfügt über eine bodenebene Dusche, WC, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss für komfortables Waschen innerhalb der Wohnung. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Zwei weitere Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich flexibel – je nach Bedarf – als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzen.

Technisch befindet sich das Gebäude in einem ordentlichen Zustand. Beheizt wird es über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren in den Wohnungen. Die Heizungsanlage hat jedoch das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und muss zeitnah durch die Eigentümergemeinschaft erneuert werden. Zudem wurde bereits eine Balkonsanierung beschlossen, woraus sich für diese Einheit eine Sonderumlage in Höhe von 6.000 € ergibt.

Die gut ausgebaute Infrastruktur von Tiengen, die gewachsene Stadtgemeinschaft sowie die attraktive Lage machen den Ort besonders lebenswert. Die Nähe zur Schweizer Grenze ist ein zusätzlicher Vorteil – insbesondere für Grenzgänger aufgrund der kurzen Wege zu den Grenzübergängen Koblenz/Waldshut und Zurzach/Rheinheim.

Unser Fazit:

Diese gepflegte und gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre praktische Lage und vielseitige Nutzbarkeit – sei es als langfristiges Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage. Die gelungene Verbindung aus durchdachtem Grundriss, guter Erreichbarkeit und angenehmem Wohnumfeld macht sie zu einer attraktiven Wahl für Paare, Familien oder Berufspendler. Ein Angebot, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lässt.



LAGE

BESCHREIBUNG

Tiengen – Vielfalt und Lebensqualität am Hochrhein!

Tiengen, ein Stadtteil von Waldshut-Tiengen, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am Hochrhein. Die charmante Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Läden und Cafés verleiht dem Ort ein lebendiges und zugleich gemütliches Flair. Dank hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Schweizer Grenze ist Tiengen besonders bei Berufspendlern sehr beliebt.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Mit Bahn und Bus bestehen direkte Verbindungen nach Waldshut, Basel und Zürich. Auch über die B34 und die nahegelegene A98 ist die Region optimal angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt vor Ort.

Zahlreiche Freizeitangebote, aktive Vereine und die Nähe zu Natur, Wäldern und Naherholungsgebieten machen Tiengen zu einem Wohnort mit hohem Lebens- und Erholungswert – eine perfekte Verbindung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung.







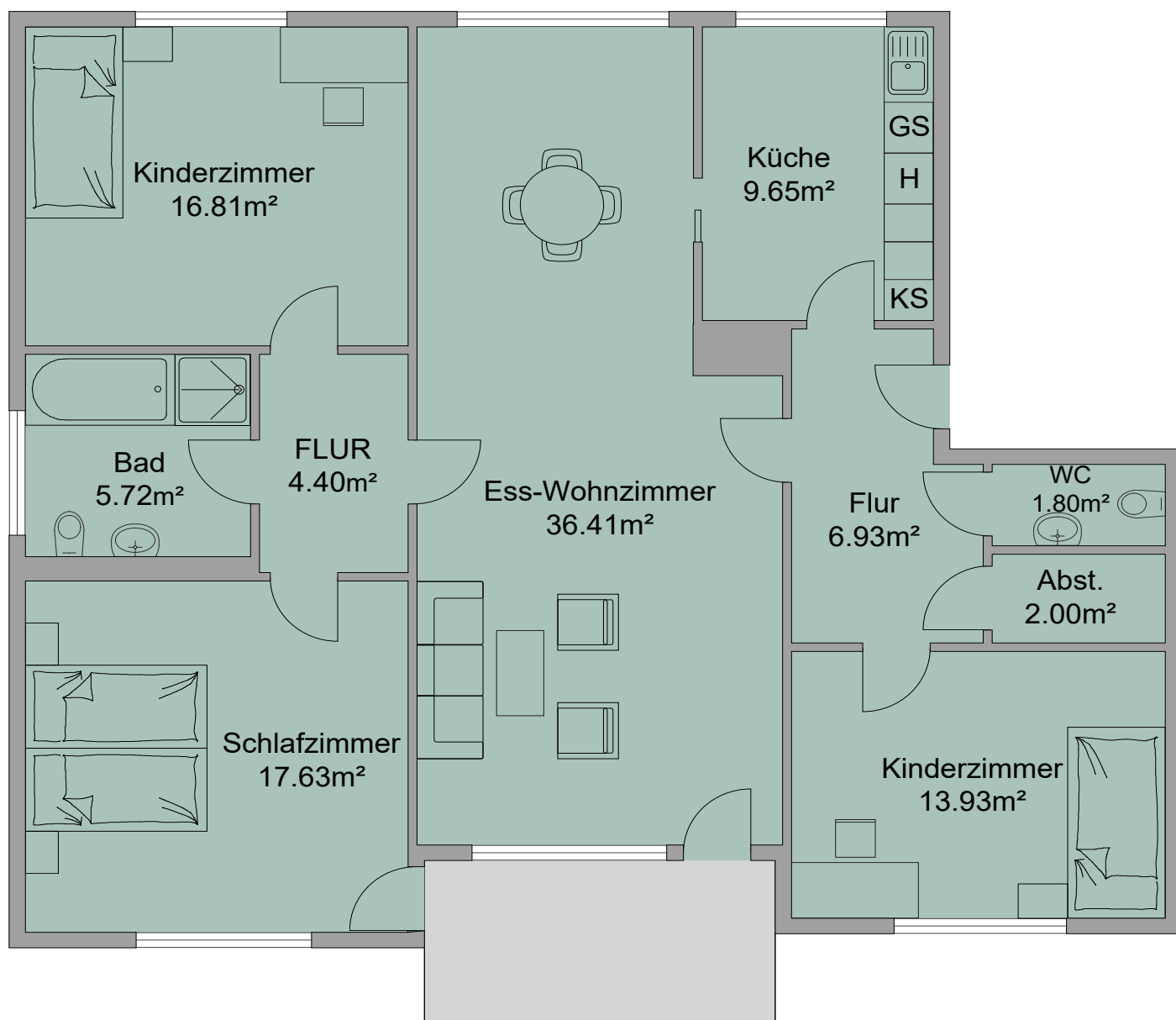












SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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.

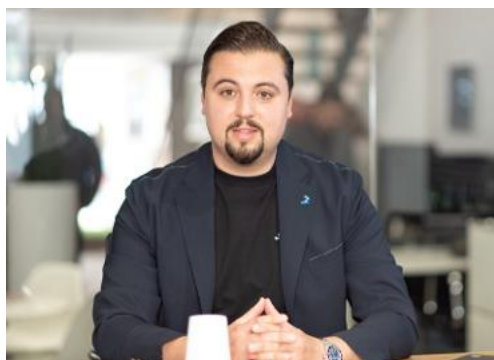


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



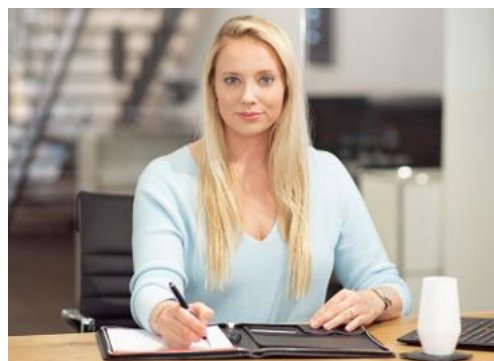
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



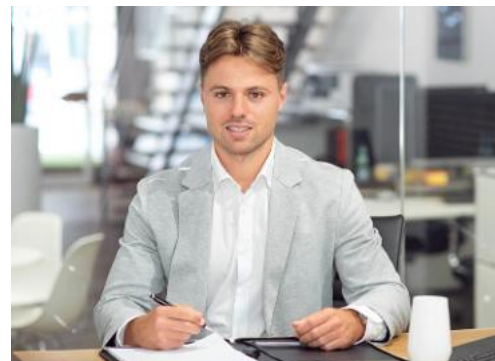
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



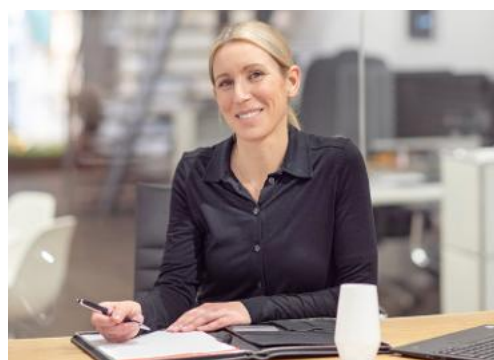
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



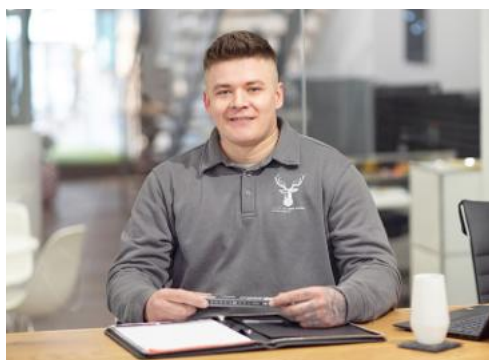
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



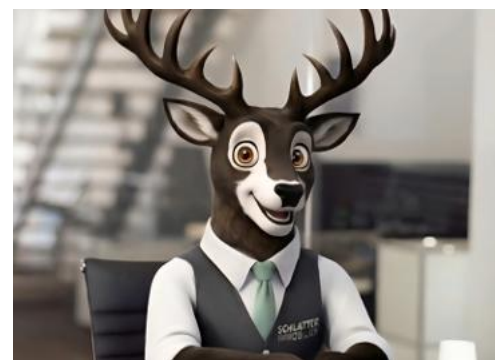
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



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 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

