

Stadtvilla zu verkaufen



Freistehende Stadtvilla mit
großzügigem Grundstück
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



Stilvolle Stadtvilla auf großzügigem Grundstück in begehrter Wohnlage von Tiengen



Seltene Gelegenheit mit attraktiver Baulandreserve und langfristigem Entwicklungspotenzial



Drei bereits vorhandene und separat genutzte Wohneinheiten mit gesamt ca. 182 m² Wohnfläche



Umfassender Modernisierungsbedarf eröffnet maximale Gestaltungsfreiheit für die Verwirklichung individueller Wohnideen



Einzelgarage vorhanden; zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück umsetzbar



Interessante Investitionsmöglichkeit mit Perspektive für Projektentwickler und Sanierer



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Freistehende Stadtvilla in **massiver** Bauweise auf einem großzügigen **Grundstück** mit **ca. 1.530 m²** Fläche in ruhiger und gefragter Lage von Tiengen



Gesamtwohnfläche von **ca. 182 m²** verteilt auf drei bereits vorhandene Wohneinheiten mit **ca. 75 m², 62 m² und 45 m²** Wohnfläche



Objekt befindet sich in einem umfassend **sanierungsbedürftigen** Zustand; sämtliche wesentlichen Gewerke sind zu erneuern; altersbedingte Abnutzungen im Innenbereich sind vorhanden



Haustechnik und energetischer Standard bieten umfassendes Potenzial für eine zeitgemäße **Modernisierung** und nachhaltige Wertsteigerung



Die Parksituation wird durch eine vorhandene **Einzelgarage** ergänzt; darüber hinaus bietet das Grundstück weiteres **Stellplatzpotenzial** vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung



Kaufpreis: 499.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Freistehende Stadtvilla mit großzügigem Grundstück in Tiengen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Stadtvilla befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Tiengen und bietet auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.530 m² interessante Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren, Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Weitblick. Die Immobilie verfügt über drei bereits vorhandene Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 182 m², verteilt auf ca. 75 m², ca. 62 m² sowie ca. 45 m² Wohnfläche. Ergänzt wird das Angebot durch eine Einzelgarage direkt am Objekt.

Die Stadtvilla wurde über viele Jahre als Wohnhaus mit drei separaten Wohneinheiten genutzt und eröffnet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als klassisches Anlageobjekt – die vorhandene Aufteilung schafft eine attraktive Grundlage für unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Gebäude befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen und Wohnkonzepte zu verwirklichen. Im Zuge einer zeitgemäßen Sanierung können sowohl die technische Ausstattung als auch die Wohnbereiche nachhaltig aufgewertet und an heutige Anforderungen angepasst werden. Die vorhandenen Grundrissstrukturen bieten hierfür eine solide Basis.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit ca. 1.530 m² Fläche. Neben den bestehenden Freiflächen bietet das Grundstück interessantes Entwicklungspotenzial. Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe erscheint vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung grundsätzlich denkbar. Die vorhandene Hanglage ist hierbei entsprechend zu berücksichtigen.

Durch die gefragte Lage innerhalb Tiengens sowie die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze bietet die Immobilie nach einer Modernisierung sehr gute Voraussetzungen für eine attraktive Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung. Die Kombination aus repräsentativem Villencharakter, großzügigem Grundstück und vorhandener Aufteilung in drei Wohneinheiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am regionalen Immobilienmarkt.

Unser Fazit: Eine interessante Gelegenheit, eine großzügige Stadtvilla mit drei bereits vorhandenen Wohneinheiten und großem Grundstück in gefragter Lage von Tiengen zu erwerben. Die Kombination aus Lage, Grundstücksgröße, Entwicklungspotenzial und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet attraktive Perspektiven für Eigennutzer, Mehrgenerationenkonzepte, Kapitalanleger und Projektentwickler gleichermaßen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Tiengen – beliebter Wohnstandort nahe der Schweizer Grenze

Tiengen zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Landkreis Waldshut und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Schweiz. Die historische Altstadt mit Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar.

Die gute Verkehrsanbindung über die B34 sowie der Bahnhof mit Verbindungen in Richtung Basel und Schaffhausen gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit der gesamten Region. Besonders für Grenzgänger ist Tiengen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze ein äußerst attraktiver Standort. Der Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar und unterstreicht die gute internationale Anbindung zusätzlich.

Die umliegende Natur mit dem Hochrhein sowie den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spaziergänge, Radfahren sowie verschiedene Outdoor-Aktivitäten sorgen für eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung und machen Tiengen zu einem langfristig beliebten Wohnstandort.

Unser Fazit: Die Kombination aus guter Infrastruktur, gefragter Wohnlage sowie der Nähe zur Schweizer Grenze macht Tiengen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort mit nachhaltiger Nachfrage und sehr guter Zukunftsperspektive.











BEISPIELSANIERUNG

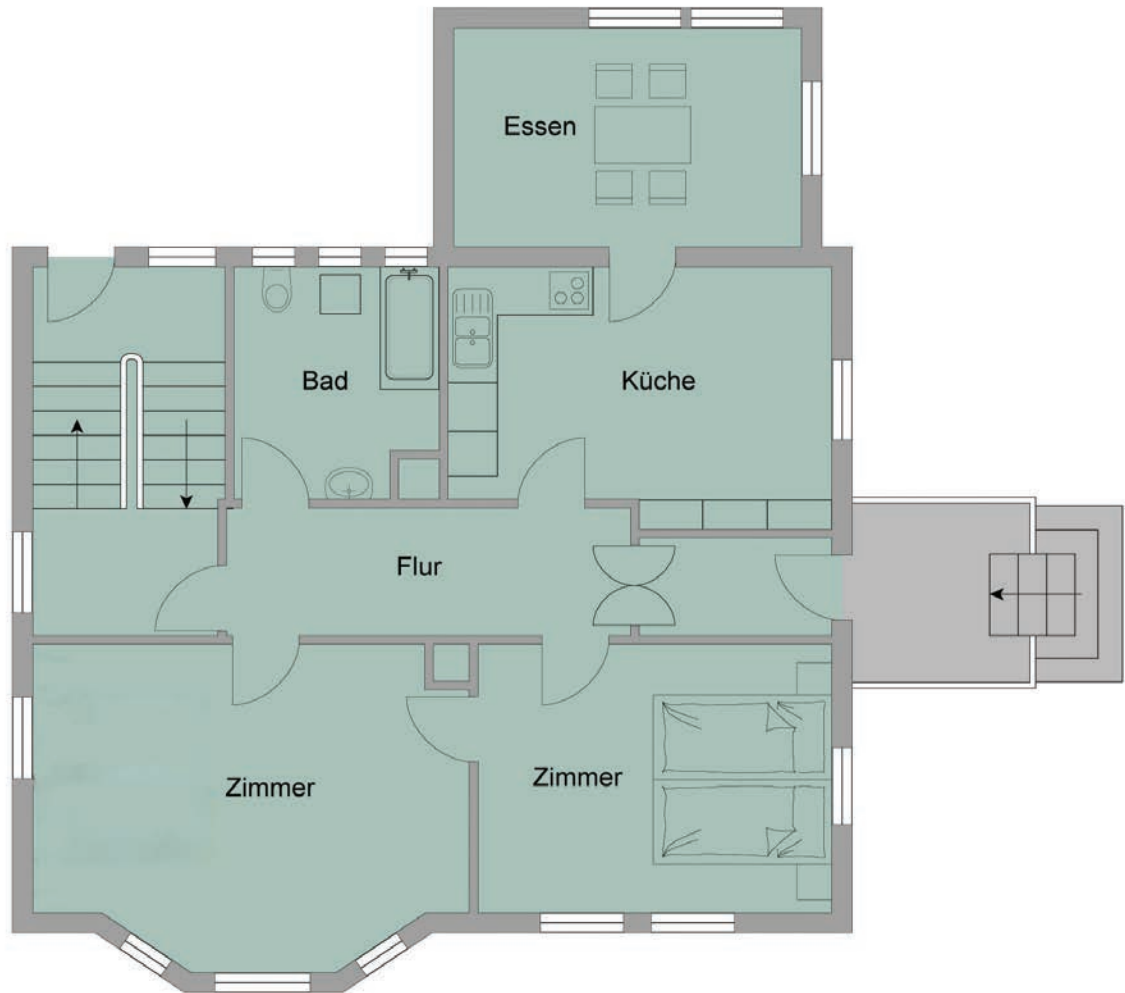


Visualisierte Beispielsanierung: Die Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung

GRUNDRISSE

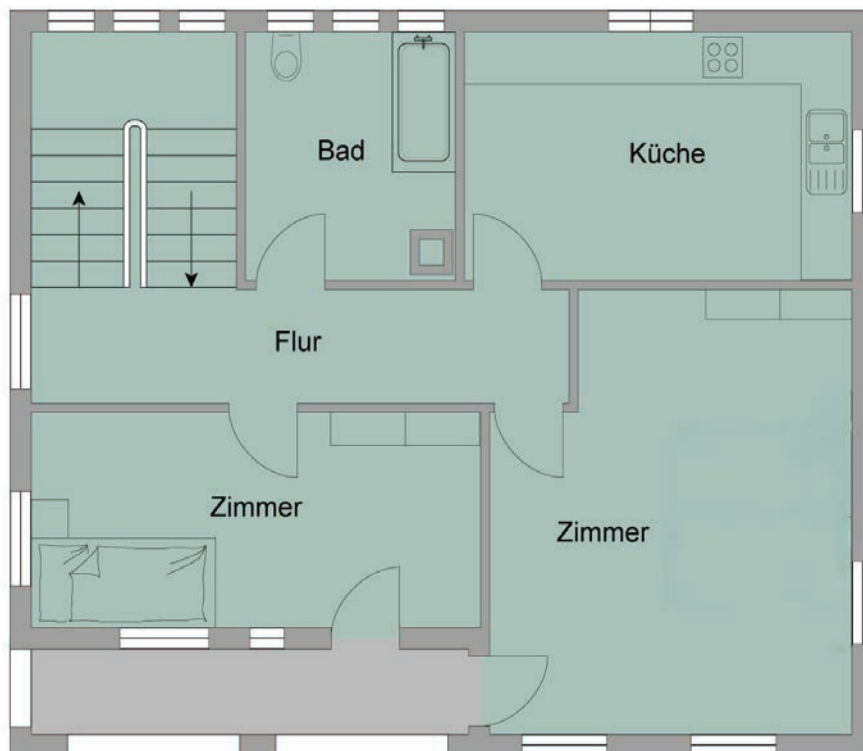
EG

ca. 75 m²



1.OG

ca. 62 m²

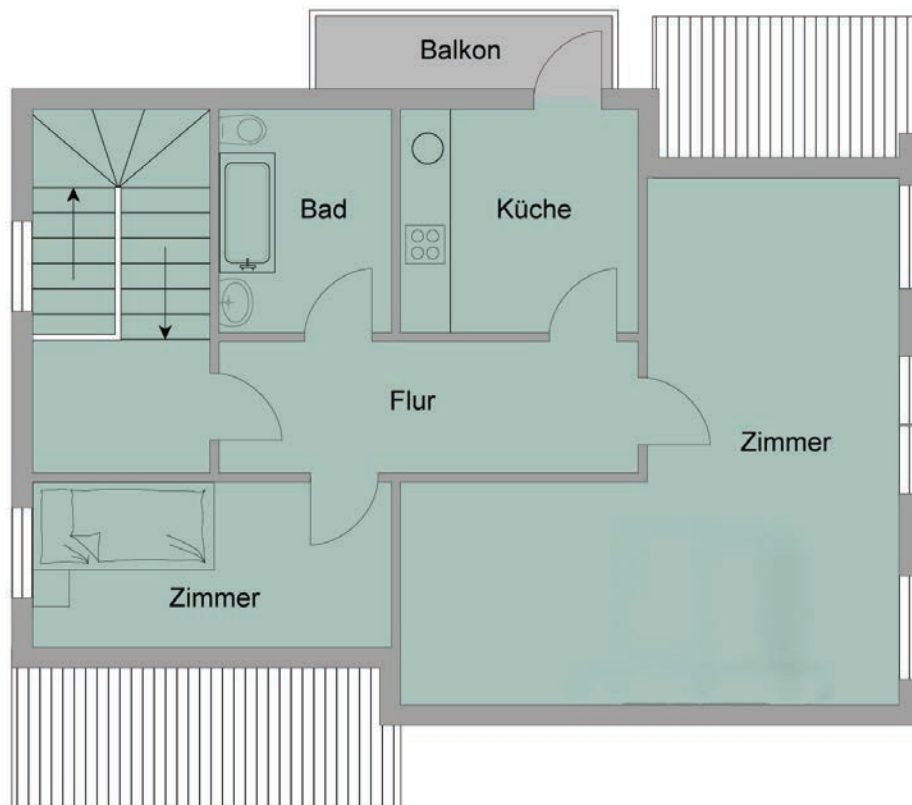


* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

GRUNDRISSE

DG

ca. 45 m²




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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS


IMMOBILIEN DATENBLATT


Das Wichtigste auf einen Blick

 Allgemeine Angaben	
Objektart	EFH
Baujahr	ca. 1913
Wohnfläche	182
Anzahl Einheiten / Zimmer	3
Geschosse / Etage	3
Grundstücksfläche	1.530


 Bauart und Bauweise	
Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	Nein
Keller	Ja
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

 Haustechnik	
Heizung	ÖL
Lüftung / Klimatisierung	Nein
Warmwasser	-
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	Nein
Thermische Solaranlage	-

 Energie & Elektro	
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	967,76 kWh/(m ² *a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet / Glasfaser	-
	-

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

 Sanierungszustand	
Letzte Sanierung	-
Dach	-
Fenster	-
Heizung	-
Sanitär	-
Fassade	-

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

 Sonstiges	
Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	-
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.



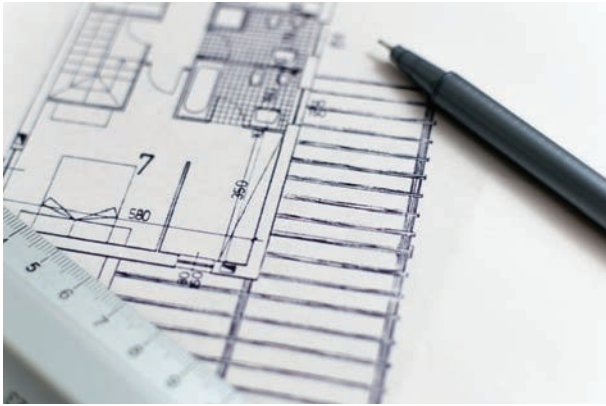
Facility Management Beratung

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.



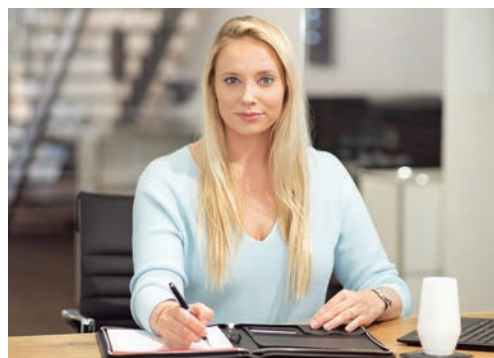
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



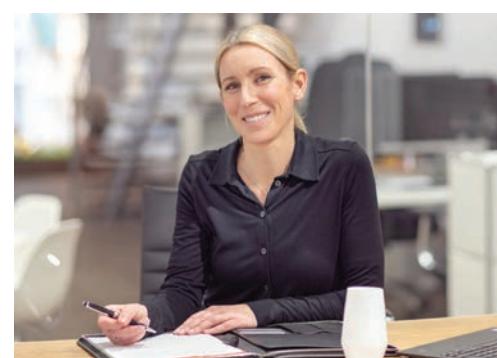
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



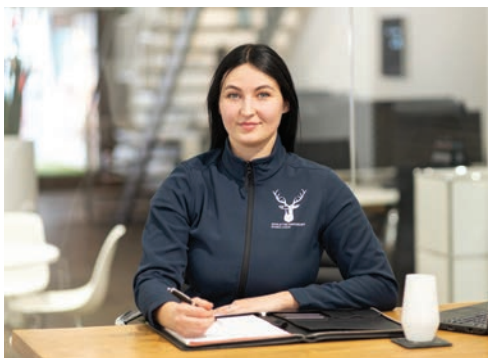
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



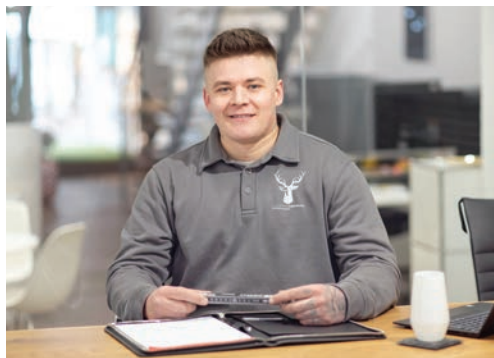
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



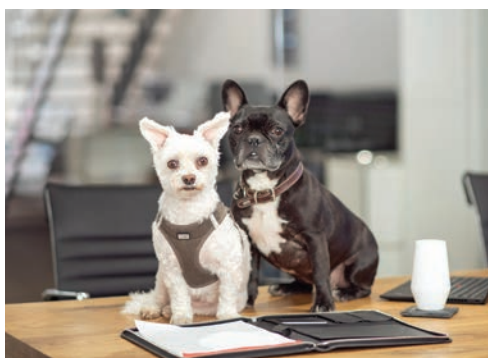
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



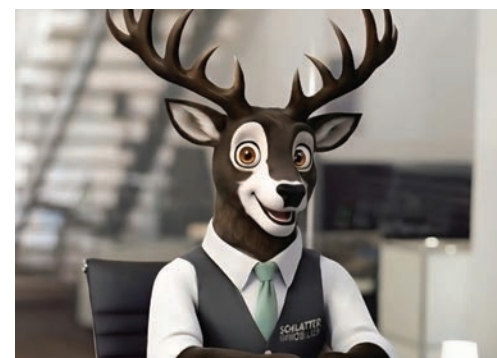
WOLCIECH KACZMARCZYK

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



NUR BEI UNS



KARL - der digitale Immobilien Assistent

