

“Haus im Haus” zu verkaufen

Eindrucksvolles “Haus im Haus” mit Einliegerwohnung über den Dächern von Tiengen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

360° IMMOBILIEN SERVICE

Mehr als nur ein Makler – aber warum? Neben den klassischen Maklertätigkeiten bieten wir zahlreiche weitere Dienstleistungen an. Bei einem Verkauf von gebrauchten Immobilien erstellen wir bspw. auf Basis unseres bautechnischen und ökonomischen Knowhows **individuelle Sanierungskonzepte**.

Hierfür wird die konkrete Immobilie im Detail geprüft und der bestehende **Instandhaltungstau** ermittelt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren auf den neuen Eigentümer zukommen können. Wir unterscheiden dabei zwischen technisch notwendigen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Gaszentralheizung) und optionalen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Einbauküche). Sowohl die **Kaufpreisermittlung** als auch die notwendigen **Gesamtinvestitionskosten** sind dadurch für alle Beteiligten nachvollziehbar und **übersichtlich in unseren Exposés dargestellt**.

Durch unser starkes und regionales Netzwerk an Handwerkern können wir zudem **alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen von der Planung bis zur Ausführung aus einer Hand anbieten**. Transparenz, Kostensicherheit und hohe Qualität bei der Ausführung stellen wir durch die notwendige Baubetreuung und Kontrolle unserer Subunternehmer sicher und sind für alle Themen stets der Hauptansprechpartner für unsere Auftraggeber.

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung und Sanierungskonzept	6 - 7
Bilder	8 - 13
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Hochwertige Eigentumswohnung mit zusätzlicher Einliegerwohnung nach dem Prinzip „Haus-im-Haus“ in einem 3-Fam.-Haus in traumhafter Aussichtslage über den Dächern von Tiengen



Hochwertige Materialisierung sowohl im Innenbereich als auch bei den Außenanlagen



Große PKW-Garage mit zusätzlichem Außenstellplatz und ausreichend Stauraum im Kellergeschoss



Tolle Terrassen- und Balkonflächen mit unverwechselbarem Weitblick über die Kronen des alten Baumbestandes auf dem eigenen Grundstück



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend mit unmittelbarem Bezug zur Natur und hohem Freizeitwert



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50-60 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes 3-Fam.-Haus aus dem Jahr 1971 mit einer Grundstücksfläche von total **827 m²**



Verkauft wird **1 x 4-Zi. Eigentumswohnung mit 152 m²** und **1x 2-Zi. Einliegerwohnung** mit weiteren **50 m²** Wohnfläche nach dem Konzept „Haus im Haus“



Eigene Zugänge zu den einzelnen Wohneinheiten (kein gemeinsames Treppenhaus o.ä.)



Gaszentralheizung aus dem **Jahr 2005** mit Heizkörper in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung**



Moderater Instandhaltungsstau sowie diverse bereits durchgeführte Sanierungen in den letzten Jahren (Dach, Fenster, Badezimmer, Decken, Markisen, Rolläden etc.). Ein unverbindliches Sanierungskonzept liegt vor



Kaufpreis:

595.000€

zzgl. 3,48% Käuferprovision
inkl. 16% MwSt. (bis 31.12.2020)

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Eindrucksvolles „Haus im Haus mit Einliegerwohnung“ über den Dächern von Tiengen. Ob Mehrgenerationen Haushalt oder Refinanzierung durch Vermietung. Die Möglichkeiten sind fast so grenzenlos wie die traumhafte Aussicht.

Das zum Verkauf stehende „Haus im Haus“ mit Einliegerwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 3-Fam.-Haus in bester Lage von Tiengen mit einem traumhaften Blick und einer durchdachten Grundrissgestaltung, mit viel Freiraum, sowohl innen, als auch außen.

Das „Haus im Haus“ mit zusätzlicher Einliegerwohnung besteht dabei aus einer ca. 152 m² großen 4-Zi. Wohnung sowie einer weiteren ca. 50 m² großen 2-Zi. Einliegerwohnung. Die beiden Einheiten werden gemeinsam von einem Eigentümer verkauft. Es liegt eine vollständige Teilungserklärung mit eigenen Grundbuchblättern und einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Gesamtobjekt vor, welche in 2016 vom jetzigen Eigentümer umgesetzt wurde und in einer WEG (Wohnungseigentümer Gemeinschaft) begründet ist.

Aktuell bewohnen die Eigentümer die schöne 4-Zi. Wohnung selbst und nutzen die zugehörige Einliegerwohnung als Ferienwohnung zur Refinanzierung mit bemerkenswerter Auslastung und mit viel Liebe zum Detail.

Die großzügige 4 Zimmer Wohnung ist dabei sehr offen gestaltet und hat durch einen höhenversetzten Wohnbereich einen ganz besonderen Charme. Der hochwertige Echtholzboden im Wohn-/ Essbereich sowie in den einzelnen Zimmern passt sehr gut zu dem abwechslungsreichen Grundriss. Die gesamte Wohnung orientiert sich dabei stets an der fast vollständig verglasten Fensterfront mit einer unverwechselbaren Aussicht. Die beiden Schlafzimmer haben jeweils einen direkten Zugang zur gemeinsamen Balkonanlage, welche durch eine witterungsgesteuerte Markise beschattet wird. Neben einem Hauptbadezimmer, welches in das große Schlafzimmer integriert ist, verfügt die Wohnung über ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, welches 2015 komplett saniert wurde. Das vierte Zimmer ist zusätzlich mit einem Kamin ausgestattet und kann mit einem überschaubaren Aufwand zu einem großen Zimmer mit Terrassenzugang umgewandelt werden.

Die ca. 50 m² große 2-Zi. Wohnung im Kellergeschoss wird aktuell durch die Eigentümer als sehr gut frequentierte Ferienwohnung vermietet und bietet neben einem schönen Grundriss auch einen wunderbaren Außensitzplatz nebst außergewöhnlicher Aussicht. Diese Wohnung bietet den neuen Eigentümern viele Nutzungsmöglichkeiten. Als Ferienwohnung oder fix vermietet könnten die Investitionskosten für den Kauf refinanziert werden.



SANIERUNGSKONZEPT UND LAGE BESCHREIBUNG

Weiterhin bietet diese Wohnung eine tolle Gelegenheit um einen Mehrgenerationen Haus unter einem Dach unterzubringen und trotzdem die nötige Privatsphäre sicherzustellen. Denkbar wäre auch eine bauliche Verbindung der beiden Einheiten. Man könnte dadurch eine große Einheit mit einer Gesamtwohnfläche von 200 m² über zwei Vollgeschosse erhalten.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Seit dem Ursprungsbaujahr wurden zahlreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. In den letzten Jahren wurde bspw. die gesamte Dacheindeckung inkl. Dämmung hochwertig ersetzt. In den einzelnen Einheiten wurden zudem teilweise die Fenster ersetzt sowie diverse Innenausbauten saniert. Die bestehende Gaszentralheizung aus 2005 sollte mittelfristig erneuert werden. Ein detailliertes Sanierungskonzept liegt diesem Exposé bei. Der vorhandene Instandhaltungstau wurde dabei in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Hier erhält der neue Eigentümer eine großzügige Immobilie mit einer durchdachten Architektur in absoluter Toplage. Viel Potential, mittlerer Instandhaltungstau und eine Möglichkeit zur Refinanzierung durch die Vermietung der Einheit im Untergeschoss.

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Haus Allgemein			
Erneuerung Gasbrennwerttherme		8.000 €	
Wohnung EG			
Nachrüstung elektrischer Antrieb Rolläden		4.000 €	
Neue Einbauküche		10.000 €	
Erneuerung Briefkasten- und Klingelanlage	1.000 €		
Sanierung Badezimmer	8.000 €		
Sanierung Kaminzimmer (Kamin, neuer Fußboden, Anstrich Wände Decken)		6.000 €	
Teilweiser Ersatz Radiatoren, neue Thermostatventile		3.500 €	
Überarbeitung neuer Elektrounterverteilung inkl. FI-Schutz		2.500 €	
Wohnung KG			
Sanierung Badezimmer		5.000 €	
Installation Aufputzrolladenkasten	2.800 €		
Ersatz Holzdielen durch WPC Konstruktion		1.800 €	
Wände und Decken verputzen und streichen		4.500 €	
Notwendig	0 €	8.000 €	0 €
Optional	11.800 €	37.300 €	0 €
Teilkosten	11.800 €	45.300 €	0 €
Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)		57.100 €	

LAGE BESCHREIBUNG

Tiengen – Eine Stadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 8.000 Einwohnern ist Tiengen gemeinsam mit Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt bietet den Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zum Gymnasium wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Tiengen bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent.





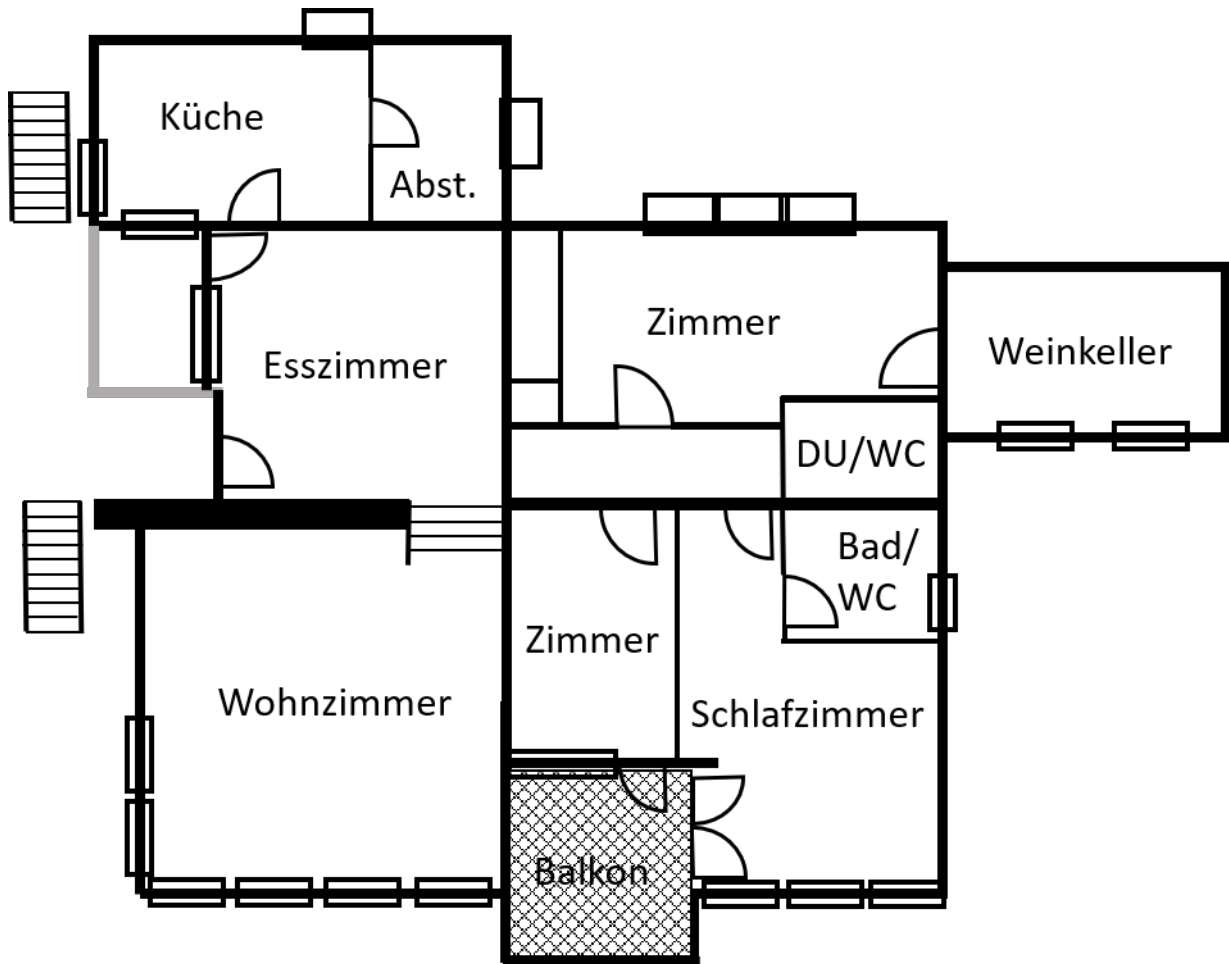




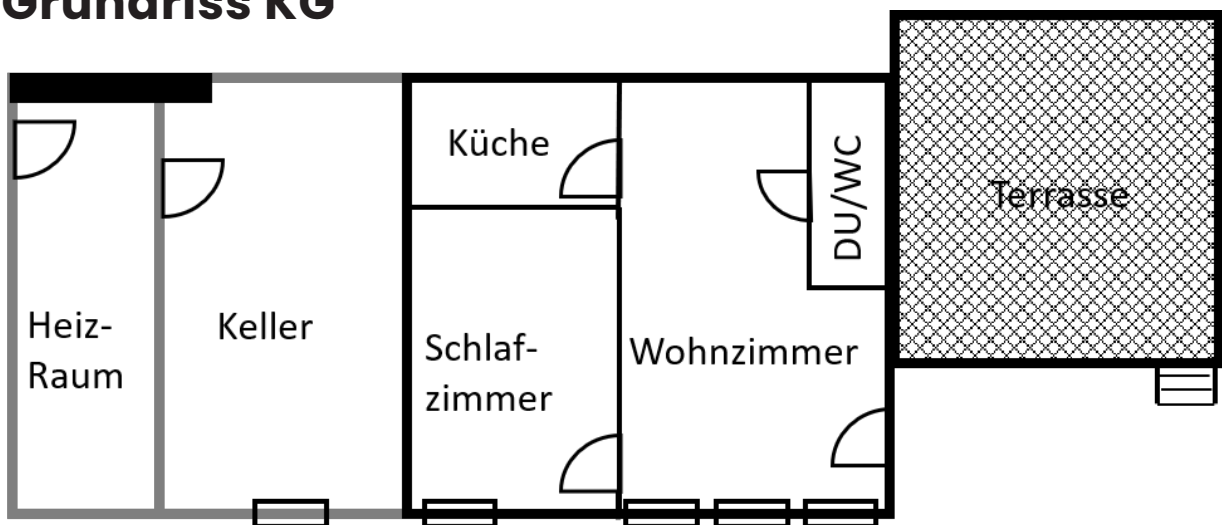




Grundriss EG



Grundriss KG



* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben.

Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Treppen innen	Holz
Dachkonstruktion	Pultdach versetzt inkl. 120 mm Aufdachdämmung und Wellcolorprofil. Dach erneuert 2017 für ca. 80.000 €
Fenster	Doppeltverglast, Kunststoff aus 2015
Haustechnik	
Zentralheizung	Gas, Baujahr 2005
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Dem Standard entsprechend
Frisch- und Abwasserleitung	Dem Standard entsprechend
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	1971
Anzahl Einheiten	Gesamt 3 - 2 stehen zum Verkauf
Einheit EG	380/1.000 Miteigentumsanteil
Einheit KG	180/1.000 Miteigentumsanteil
Anzahl Zimmer	6 (EG 4, KG 2)
Wohnfläche gesamt	Gesamt 202 m ² (EG 152 m ² , KG 50 m ²)
Nutzfläche gesamt	Ca. 70 m ²
Grundstücksgröße	827 m ²
Garage	1 Einheit einseitig befahrbar
Überdachte Terrasse KG	Ca. 15 m ²
Balkon EG	Ca. 10 m ²
Grundsteuer	Ca. 302,06 € p.a. (Anteilig) gesamt 503,44 €
Wohngebäudeversicherung	Ca. 675,19 € p.a (Anteilig) gesamt 1.125,31 € p.a

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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“).



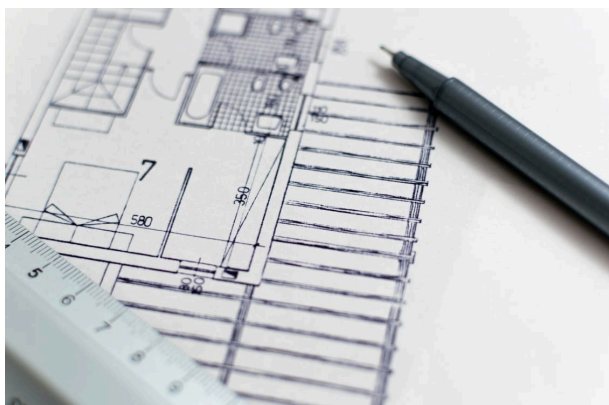
Professionelle Immobilien Bewertung

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 Dilligence

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.**



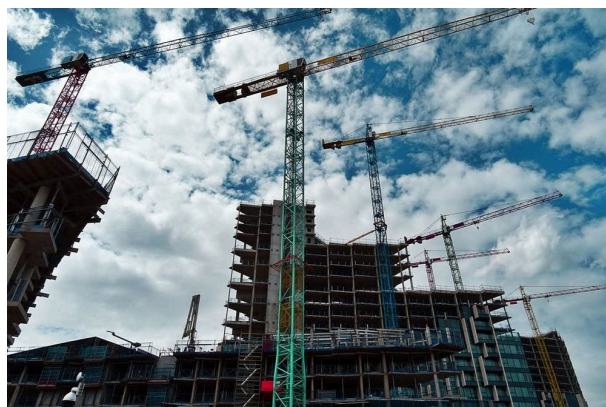
Verwaltung von Immobilien

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 Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

SCHLATTER IMMOBILIEN UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt.

Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“



MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
IMMOBILIENMAKLER – MARKETING



SARAH SCHLATTER
MARKETING UND BACKOFFICE



DANIEL BLUHM
BAULEITUNG UND HAUSWARTUNG

“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 3,0 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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 Sanierungskonzept 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 Berichtverfasser 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 Sanierungskonzepten 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



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

