

Maisonette Wohnung zu verkaufen

Luxuriöse Maisonette

Wohnung mit traumhaftem

Weitblick in bester Lage

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

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Bilder	8 - 19
<hr/>	
Immobilienblattdatenblatt	10
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
<hr/>	
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



Einzigartige Design-Wohnung mit einer wunderschönen Dachterrasse sowie einem traumhaften Balkon mit einem einzigartigen Weitblick über Tiengen



Offene und großzügige Grundrissgestaltung mit einem Loft-Charakter durch eine offene Küche sowie eine großzügige und lichtdurchflutete Galerie



Hochwertige Materialien im Bereich der Bäder, Küche, Fußböden sowie ansprechende Gestaltung der Wände und Decke inkl. Beleuchtung mit dimmbaren LED-Spots



Barrierefreie Erschließung der Wohnung, der PKW-Garagen sowie des Kellers durch einen modernen Personenlift



Viel Platz durch 2 großzügige PKW-Garagen, 1 hochwertigen Kellerraum gefliest mit Hundedusche und Abluft sowie 1 eigenen Gartenhaus auf dem Nachbargrundstück mit traumhafter Aussicht



Fußläufige Entfernung zur Innenstadt von Tiengen mit einer hervorragenden Infrastruktur in den Bereichen Einzelhandel, Ärztliche Versorgung, Behörden sowie Gastronomie



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Offengestaltete **3,5 Zimmer Maisonettewohnung** mit gesamt ca. 148 m² Wohnfläche in einem **hochwertig** und **massiv** erbauten 7 Parteienhaus aus dem Jahr 2007



2 PKW-Garagen mit Sektionaltor und Funkfernbedienung direkt am Eingang, **1** eigener **hochwertig gefliester Kellerraum** mit **Hundedusche** und Abluft sowie **1 eigenes Gartenhaus**



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit zentraler **Warmwasseraufbereitung** und Radiatoren sowie **teilweise Fußbodenheizung** in den Räumen



Umfangreiche Wohnungsausstattung mit el. Rollläden mit Bussystem, el. Markise, Badezimmer-Radio, Whirlpool-Badewanne, Wellness Dusche, Videosprechanlage, elektrische Dachfenster uvm.



Harmonische Hausgemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung und vollständigem Hausmeisterservice; sehr gepflegtes Gesamtobjekt (Treppenhaus, Gartenanlage etc.)



Kaufpreis: 545.000 €
zzgl. **22.500 €** je PKW-Garage
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Luxuriöse Maisonette Wohnung mit traumhaftem Weitblick in bester Lage von Tiengen zu verkaufen

Diese sehr hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung befindet sich in bester Lage von Tiengen in dem sehr gefragten Wohngebiet „Übertal“ in einem im Jahr 2007 erbauten Mehrfamilienhaus mit einem einzigartigen Weitblick.

Die Nähe zur Natur ist hier greifbar und wird durch zahlreiche Wander- und Waldwege in der unmittelbaren Umgebung unterstrichen. Ein der Wohnung zugehöriges Gartenhäuschen mit einer charmanten Terrasse und einem eigenen Grillplatz laden dabei ebenfalls zu wunderbaren Stunden im Grünen ein. Fußläufig ist auch die malerische Altstadt von Tiengen mit ihrer hervorragenden Infrastruktur unkompliziert erreichbar. Für das großzügige Platzangebot sorgen 2 PKW-Garagenstellplätze, welche über den überdachten Hofplatz trocken angefahren werden können und über elektrische Sektionaltore verfügen. Direkt im Anschluss befindet sich ein sehr hochwertiger Kellerraum mit einer eigenen Hundedusche und eigener Abluft für ein trockenes Klima. Insgesamt ist das Gesamtobjekt sehr gepflegt und die homogene Hausgemeinschaft wird durch eine professionelle Hausverwaltung inkl. vollumfänglichen Hausmeisterservice geführt.

Die Wohnung selbst ermöglicht dabei die unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl als eigengenutzte Traumwohnung für einen single Haushalt oder für ein Paar als auch zur hochwertigen Kapitalanlage für eine Vermietung – diese Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten. Auch eine Nutzung als lukrative Ferienwohnung oder als Business Appartement ist denkbar.

Man gelangt jederzeit über den modernen Personenlift barrierefrei in die Wohnung. Alternativ erreicht man die Wohnung über das edle Treppenhaus. Bereits beim Eintritt in die Wohnung erkennt man den hohen Standard der Materialien. Über eine offene Diele kommt man direkt in das wunderschöne Wohn- und Esszimmer mit direktem Anschluss an die traumhafte Dachterrasse. Das Herzstück dieser Wohnung erschließt dabei alle weiteren Bereiche. Die offene Küche und die hohen Decken in Verbindung mit dem Galeriegeschoss geben einem das Gefühl von Freiheit im Inneren. Zahlreiche Fenster und der einzigartige Weitblick machen diese Wohnung zu einem absoluten Highlight. Das großzügige Schlafzimmer bietet neben einem eigenen Ankleidezimmer mit Einbauschränken viel Platz und hat einen direkten Zugang zu einem weiteren Balkon, welcher durch seinen hochwertigen Holzdielenboden und die elektrische Markise Urlaubsstimmung aufkommen lässt.



OBJEKT UND LAGE BESCHREIBUNG

Das Badezimmer ist, wie der Rest dieser luxuriösen Wohnung, ebenfalls sehr hochwertig ausgestattet. Eine Wellnessdusche, eine Whirlpool Wanne sowie ein Spülrandloses WC inkl. separatem Bidet decken alle Bedürfnisse ab. Über eine stilvoll beleuchtete Granittreppe gelangt man in das Galeriegeschoss. Hier könnten aufgrund der vielen Fensterflächen und des großen Platzangebotes sowohl eine Büronutzung als auch ein Gästebereich mit Fitnessgeräten angeordnet werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Optional könnten man auch mit relativ geringem Aufwand ein weiteres Zimmer baulich abtrennen. Durch die zahlreichen Dachfenster wäre auch bei dieser Nutzung weiterhin ausreichend Tageslicht in allen Bereichen verfügbar. Ein großer Abstellraum mit einem großzügig dimensionierten Platzangebot für Waschmaschine und Trockner sind natürlich ebenfalls vorhanden.

Technisch sind sowohl die Wohnung als auch das Gesamtobjekt in einem hervorragenden Zustand. Das im Jahr 2007 errichtete Gesamtobjekt verfügt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Sowohl der Warmwasserverbrauch als auch Heizung und Strom sind separat gezahlt und ermöglichen eine genaue Abrechnung. Im Zuge einer erfolgten Sanierung wurden nun diverse Maßnahmen durchgeführt um die Wohnung in einen tadellosen Zustand zu versetzen. Es erfolgte ein kompletter Anstrich von Wänden und Decken, alle Armaturen im Badezimmer sowie das spülrandlose WC wurden ersetzt, die Elektrik wurde ebenfalls überprüft und eine neue Markisensteuerung ergänzt. Weiterhin wurde ein neuer Terrassenboden auf dem West-Balkon installiert und die gesamte Beleuchtung auf dimmbare LED-Spots umgestellt. Die Wohnung ist umfangreich ausgestattet und verfügt u.a. über elektrische Rollläden mit Bussystem und Dachfenstern, elektrische Markise, Badezimmer-Radio, Whirlpool-Badewanne, Wellness Dusche, Videogegensprechanlage, elektrischer Markise, elektrische Dachfenster uvm. Der Bodenbelag ist größtenteils als sehr hochwertiger Fliesenboden ausgeführt und in den Bereichen des Schlafzimmers und der Galerie als Laminat in Holzoptik ausgestaltet.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine seltene Gelegenheit in absoluter Bestlage von Tiengen. Hier erhält der neue Eigentümer eine repräsentative Immobilie mit viel Qualität. Ob eigengenutzt oder vermietet – die Möglichkeiten sind spannend und vielfältig zugleich.

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.





Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Außentreppe	Stein (eigener Eingang)
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Kunststoff 3-fach verglast
Rolläden	Unterputz Rollläden elektrisch
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper und teilw. Fußbodenheizung
Belüftung	Über die Fenster
Elektronunterverteilung	Neuwertig inkl. Fi-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss - Sat Anlage
Generelles	
Baujahr	2007
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 148 m ²
Nutzfläche	Ca. 50 m ²
Garage	2 inkl. el. Torantrieb (je 24.000 €)
Miteigentumsanteile	1.782/10.000
Hausgeld p.M.	249 € inkl. Heizung und Instandhaltungsrücklage
Besonderheiten	Elektrische Rollläden mit Bussystem, elektrische Markisen, Badezimmer-Radio, Whirlpool-Badewanne, Wellness Dusche, Videosprechanlage, elektrische Dachfenster, Gartenhaus mit Grillplatz





Spürbar



anders











"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"





WAS WIR IHNEN BIETEN

11



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.

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.

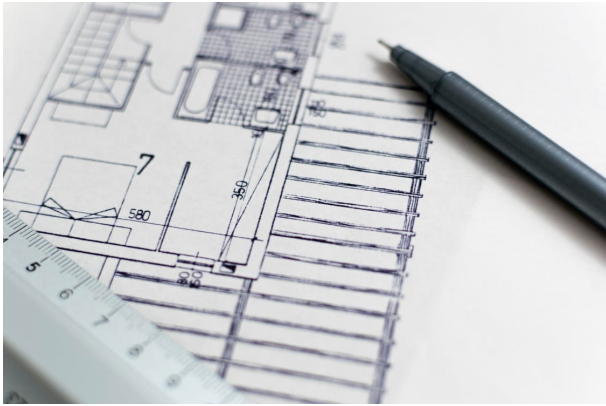


Facility Management Beratung

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

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

LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING UND BACKOFFICE

“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 diesem Objekt 2 % zzgl. 19% 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 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



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

