Zweifamilienhaus zu verkaufen

Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial in beliebter 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 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 16
Unverbindliches Sanierungskonzept und Grundrisse	17 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB´s	22 - 23

HIGHLIGHTS

- Charmantes Zweifamilienhaus mit einer zusätzlichen Einheit im Dachgeschoss; Potenzial für ein Dreifamilienhaus
- Ansprechende Grundrissgestaltung der Einheiten mit großzügigen Räumlichkeiten
- Hoher Freizeitwert durch ein traumhaftes Grundstück mit schön angelegten Terrassen- und Gartenflächen
- Massive Doppelgarage sowie ein großzügiger Hofplatz mit zusätzlichen Stellplätzen
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Eigennutzer mit lukrativer Vermietung von 2 Wohneinheiten zur Refinanzierung, als auch für Kapitalanleger bestens geeignet
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in einem sehr gefragten Wohngebiet in schöner Lage von Tiengen; Mehrgenerationen Wohnkonpezt denkbar
- Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 40 - 50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbautes **Zweifamilienhaus** aus 1965; vollständig unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 740 m²** inkl. **sehr gepflegter Gartenanlage** mit altem Baumbestand

Gesamtwohnfläche von **ca. 244 m²** verteilt auf **3 Stockwerke** mit Erweiterungspotential für **3 abgeschlossene Wohneinheiten** (EG ca. 95 m²; 1. OG ca. 102 m², DG ca. 47 m²)

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; ob als reine Kapitalanlage, als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar

Eine Doppelgarage sowie ein **großzügiger Hofplatz** mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten vorhanden

Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; ein **unverbindliches Sanierungskonzept** mit technisch notwendigen sowie optionalen Sanierungsmaßnahmen liegt vor (inkl. Grobkostenschätzung)

Kaufpreis: 499.000 €
zzgl. 2,98 % Maklerprovision inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Solides Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial in beliebter Lage von Tiengen zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus mit wunderbarem Außenbereich und weiterem Entwicklungspotenzial im DG bietet dem neuen Eigentümer auf ca. 244 m² viele Nutzungsmöglichkeiten. Die sehr großzügige und optimal aufgeteilte Wohnfläche der Immobilie wird durch weitere Nutzflächen im Innen- und Außenbereich zusätzlich aufgewertet.

Das traumhafte, nach Süden ausgelegte Gartengrundstück mit altem Baumbestand, bietet viele Entfaltungsmöglichkeiten und wirkt bereits beim Betreten freundlich und einladend. Die vollständig unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1965 verfügt über insgesamt 11 Zimmer, welche sich über insgesamt 3 Stockwerke erstrecken. Mit moderatem Aufwand besteht im DG weiteres Entwicklungspotenzial für ein Dreifamilienhaus.

Über wenige Stufen vom Eingangsbereich aus gelangt man in die erste Wohneinheit im Erdgeschoss. Diese Wohnung verfügt über ca. 92 m² Wohnfläche und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insgesamt befinden sich auf dieser Ebene 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer mit anschließender Küche sowie 1 Badezimmer. Vom Wohnzimmer sowie Schlafzimmer aus ist die Terrassen- und Gartenfläche im hinteren Bereich des Hauses zu erreichen. Ein liebevoll angelegter Nutzgarten sowie ein Gartenhaus bieten hier einen hohen Freizeitwert. Durch eine geschickt angeordnete Wohnfläche mit ausreichend Nutzflächen zur persönlichen Entfaltung ist diese Einheit für den neuen Eigentümer nahezu perfekt zur Eigennutzung aber auch zur Vermietung geeignet.

Über das gemeinschaftliche Treppenhaus gelangt man weiter in das 1. OG des Hauses. Hier befindet sich die zweite Wohneinheit, welche ebenfalls leer steht und somit weiteres Potential für eine zeitnahe Rennovation bietet. Diese Wohneinheit besticht durch die gleiche Grundrissanordnung wie im EG und verfügt zudem über eine großzügige Terrassenfläche, welche großzügig über der gesamten Garage als Flachdach ausgeführt wurde.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie offenbart sich im ausgebauten Dachgeschoss des Hauses. Das Dachgeschoss bietet mit weiteren 2,5 Zimmern sowie 1 Badezimmer weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Mit überschaubarem Aufwand kann hier eine Wasserleitung zur Installation einer Küche ergänzt werden, wodurch maximale Flexibilität hinsichtlich einer möglichen Umnutzung einer separaten Wohneinheit für den neuen Eigentümer entsteht. Jeweils eigene Eingänge zu allen Wohneinheiten sorgen für ausreichend Privatsphäre. Eine geräumige Doppelgarage stellt zudem ein ausreichendes Platzangebot sicher.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

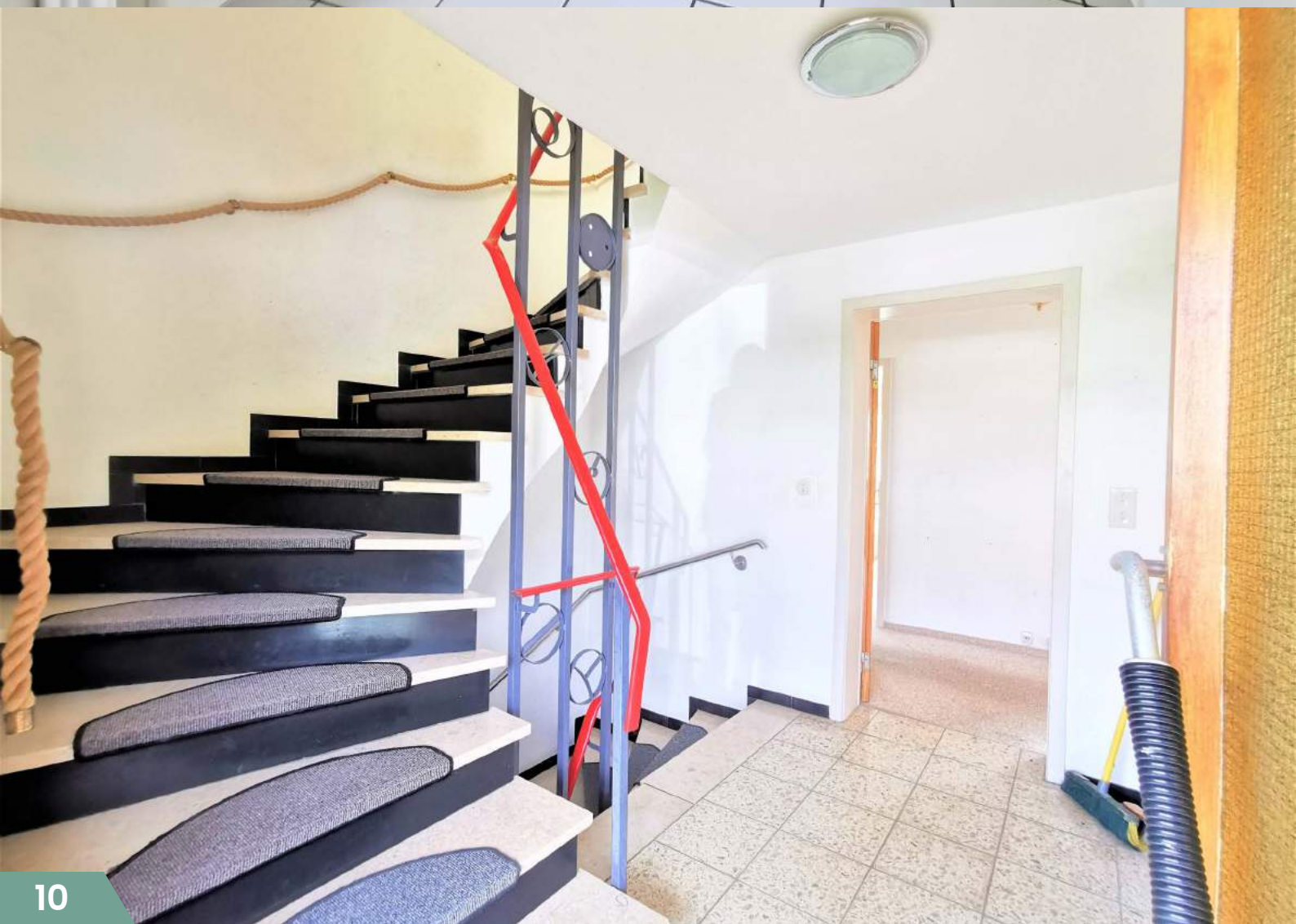
Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die aktuelle Gasheizung ist zeitnah durch eine nachhaltige Variante zuerneuern und Oberflächensanierungen im Innenbereich der Immobilie sind auszuführen. Der baujahrbedingte Instandhaltungsstau erfordert eine Kernsanierung sowohl innen als auch außen. Dieser wurde dabei bereits in der Preisgestaltung berücksichtig und kann dem beigefügten Sanierungskonzept entnommen werden.

Unser Fazit bei dieser Immobilie: Eine seltene Gelegenheit in beliebter Lage von Tiengen Ihre Traumimmobilie zu erwerben. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als eigengenutzte Immobilie mit Refinanzierung der Wohneinheiten im OG und DG – die Nutzungsmöglichkeiten mit einem traumhaften Grundstück sind nahezu grenzenlos.

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.



UNVERBINDLICHES
SANIERUNGSKONZEPT

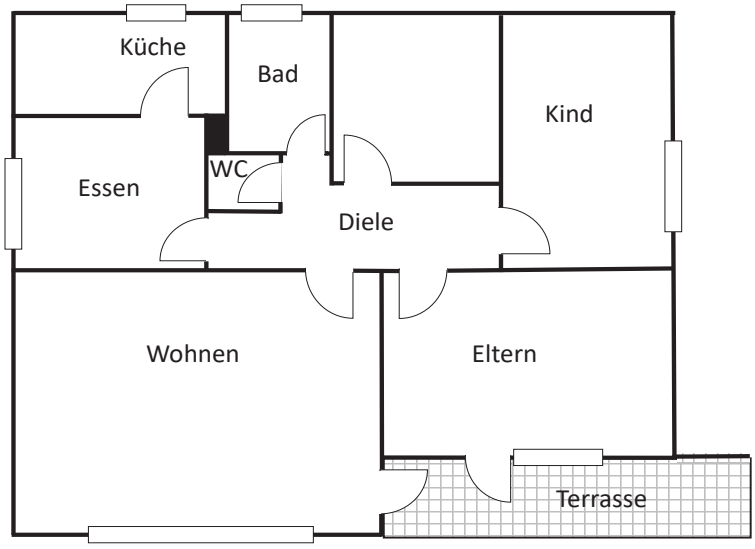
Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Innen			
Anstrich innen Wände, Decken sowie Türzargen und Türblätter	15.000 €		
Totalsanierung aller Badezimmer	40.000 €		
Ersatz Gaszentralheizung durch bspw. Pelletheizung o.ä.	25.000 €		
Neuer Fußbodenbelag bspw. Vinyl Design Boden	15.000 €		
Neue Elektrounterverteilung inkl. FI-Schutz, neue Taster, Steckdosen	10.000 €		
Strangsanierung Wasser- und Abwasserleitungen	15.000 €		
Erneuerung aller Einbaküchen	20.000 €		
Erneuerung Fenster durch Isolierverglasung inkl. Rollläden	35.000 €		
Außen			
Erneuerung Einngangstüre und Briefkastenanlage inkl. Gegensprechanlage	3.000 €		
Neue Dacheindeckung inkl. Aufdachdämmung			60.000 €
Dämmung Fassade mit WDVS			45.000 €
Notwendig	175.000 €	0 €	0 €
Optional	3.000 €	0 €	105.000 €
Teilkosten	178.000 €	0 €	105.000 €
Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)	**283.000 €**		

* Es handelt sich bei diesem Sanierungskonzept um eine unverbindliche und grobe Schätzung. Mehr dazu finden Sie in unseren AGB´s.

Spürbar anders

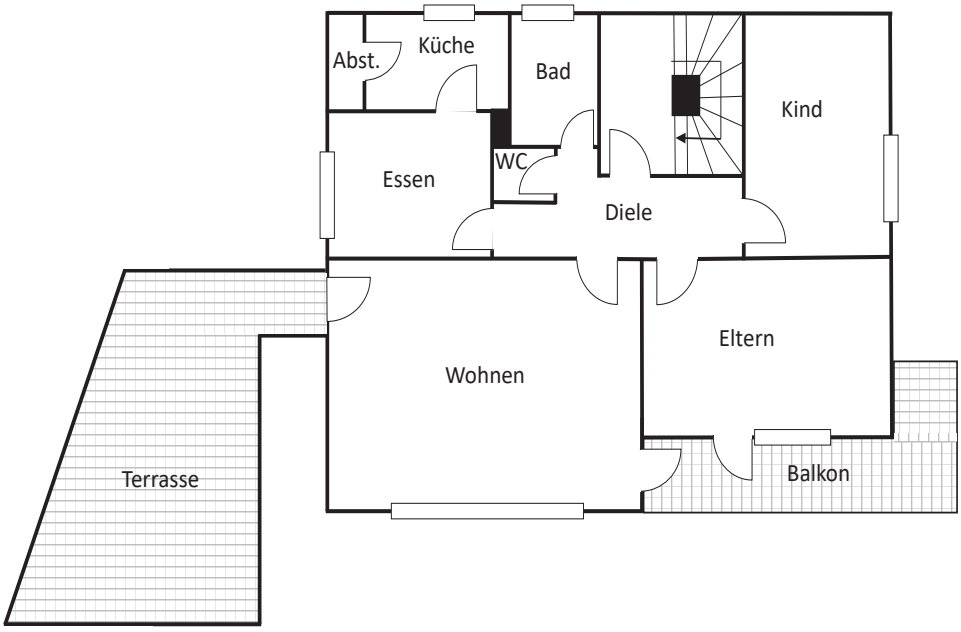
GRUNDRISS

EG



Kind	Ca. 13,42 m²
Eltern	Ca. 16,54 m²
Wohnen	Ca. 28,29 m²
Diele	Ca. 8,67 m²
Essen	Ca. 8,78 m²
Küche	Ca. 6,84 m²
Bad	Ca. 4,50 m²
WC	Ca. 1,70 m²
Terrasse (50%)	Ca. 3,33 m²
Summe	Ca. 95,66 m²

OG

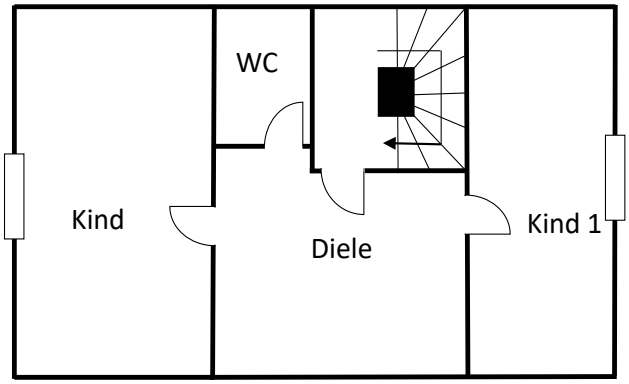


Kind	Ca. 13,42 m²
Eltern	Ca. 16,54 m²
Wohnen	Ca. 28,29 m²
Diele	Ca. 08,67 m²
Essen	Ca. 08,78 m²
Küche	Ca. 05,70 m²
Bad	Ca. 04,50 m²
WC	Ca. 01,70 m²
Abst.	Ca. 01,14 m²
Balkon (50%)	Ca. 03,33 m²
Terrasse (25 %)	Ca. 06,25 m²
Summe	Ca. 101,91 m²

"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"

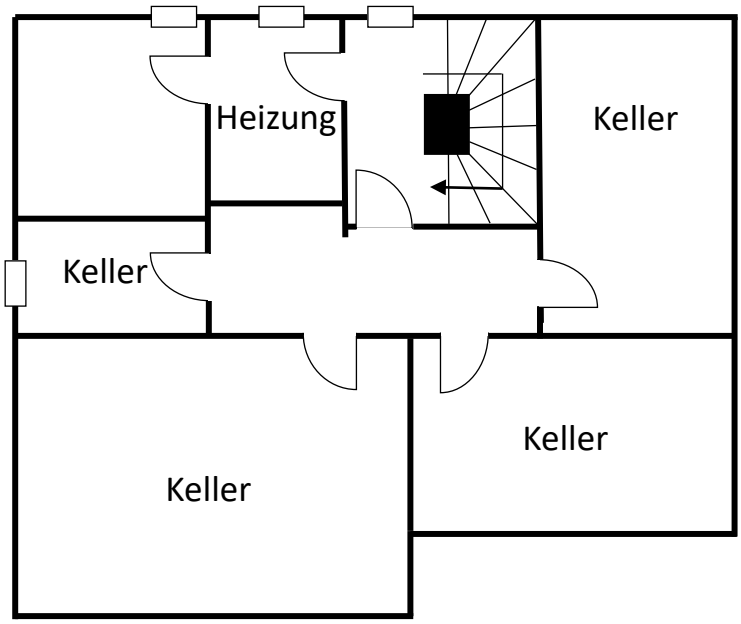
GRUNDRISS

DG



Kind 1	Ca. 12,20 m²
Kind	Ca. 22,57 m²
WC	Ca. 03,19 m²
Diele	Ca. 09,39 m²
Summe	Ca. 47,35 m²

KG



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

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

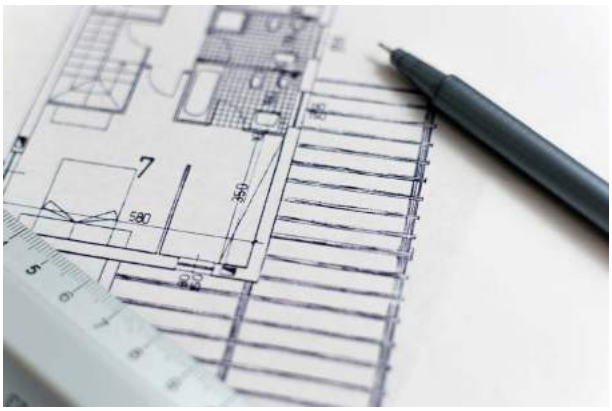
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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 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

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

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

DAVIDE ROSATO
LEITER VERTRIEB & MARKETING

LINA SAUER
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING

SARAH SCHLATTER
MARKETING & BACKOFFICE

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

SIMON JENKE
BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

"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 2,5 % 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 Exposéeinsicht. 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

Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS