

Eindrucksvolles Einfamilienhaus
mit ELW und schönem Grundstück
sowie attraktivem 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 |
| Bilder | 8 -13 |
| Grundriss | 14 |
| Immobilienblattdatenblatt & Lagebeschreibung | 15 |
| Was wir Ihnen bieten | 16 - 17 |
| Über uns / AGB's | 18 - 19 |



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Hochwertiges Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in traumhafter Lage über den Dächern von Tiengen



Abwechslungsreicher und sehr effizienter Grundriss mit sehr viel Potenzial für die persönliche Entfaltung und Neugestaltung der Fläche im Gartengeschoss (UG)



Sehr großzügige Wohnflächen mit einem imposanten Kamin im Wohnzimmer und auf dem Balkon



Tolle Terrassen- und Gartenflächen mit altem Baumbestand auf dem eigenen Grundstück bieten einen hohen Freizeitwert



Nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial sowohl im Innen- als auch im Außenbereich der Immobilie



Im Gartengeschoss der Immobilie sind sowohl eine separate Mieteinheit mit eigenem Eingang oder eine Wellnessoase mit Pool und eine Sauna denkbar



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend; Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50 – 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** aus dem Jahr **1974** mit einer **Grundstücksfläche** von total **ca. 800 m²**



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche mit **ca. 249 m²** verteilt auf 2 Stockwerken mit insgesamt **8 Zimmern**, 1 Küche, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC, **1 Terrasse** sowie **1 Balkon**



Sehr **gepflegtes Erscheinungsbild** der Gesamtimmobilie sowie hervorragend erhaltene Bausubstanz; **Energetische Sanierung bereits durchgeführt**; Dach gedämmt und neu gedeckt sowie die Fassade mit WDVS gedämmt, ein Teil der Fenster im EG ebenfalls bereits erneuert



Attraktives Ausbaupotenzial im Gartengeschoss der Immobilie durch Ausbau zu einer **Einliegerwohnung** oder zu einer hochwertigen **Wellnessoase**



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; ob als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Mehrgenerationenhaus; vieles ist möglich



Kaufpreis: 649.000 €
zzgl. 2,98 % Maklerprovision
inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Eindrucksvolles Einfamilienhaus mit ELW und schönem Grundstück sowie attraktivem Ausbaupotenzial in beliebter Lage von Tiengen zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt in schöner, sehr beliebter Wohngegend von Tiengen und bietet den neuen Eigentümern neben einem wunderschönen Grundstück auch einen hohen Freizeitwert.

Das Einfamilienhaus lässt sich durch die geschickte Wohnflächenaufteilung über 2 Stockwerke ideal zu einem Zweifamilienhaus ausbauen. Dadurch ist das Objekt hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet - egal ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung der Einliegerwohnung zur Refinanzierung des Investments - hier ist vieles möglich.

Die im Jahr 1974 massiv erbaute Immobilie verfügt über eine sehr großzügig gestaltete Raumaufteilung und besticht bereits beim Eintreten mit sehr hellen Wohnräumen. Die bodentiefe Fensterfront unterstreicht den Charakter dabei zusätzlich. Über den Haupteingang mit praktischem Windfang gelangt man fast ebenerdig in die Hauptfläche der Immobilie. Im ca. 136 m² großen Erdgeschoss der Immobilie befinden sich sowohl die Hauptwohneinheit mit einem geräumigen Wohn- und Esszimmer als auch die Schlafräume.

Das sehr geräumige und offene Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche bietet ausreichend Platz und stellt sicherlich den Mittelpunkt dieser Immobilie dar. Der zentral angeordnete Kamin verleiht diesem Raum eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre. Das Wohnzimmer bietet zusätzlich einen direkten Zugang auf den Balkon mit offenem Kamin. Die Schlafräume sowie das Badezimmer befinden sich geschickt getrennt im hinteren Bereich der Immobilie. Hierdurch entsteht eine ideale Trennung des Bereichs für Gäste und dem privaten Bereich. Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, welche erst vor wenigen Jahren modernisiert wurde. Die Schlafzimmer sind ausreichend dimensioniert und lassen sich durch Unterputzrollläden vollständig verdunkeln. Ein weiteres WC steht auf dieser Ebene für Gäste zur Verfügung.

Im ca. 113 m² großen Gartengeschoss der Immobilie eröffnet sich ein tolles Ausbaupotenzial für den neuen Eigentümer. Durch überschaubare Umbaumaßnahmen lassen sich hier z. B. eine separate Einliegerwohnung oder eine herrliche Wellnessoase gestalten. Eine vor einigen Jahren hochwertig angelegte Poolanlage kann hierfür bspw. reaktiviert werden. Zusätzliche Räumlichkeiten für einen Saunabereich sowie einen Technikraum stehen zudem zur Verfügung. Eine weitere große Fensterfront im Untergeschoss mit Zugang zur herrlichen Terrasse inkl. Gartenbereich ergänzen den Wohlfühlcharakter dieser Immobilie ideal.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Zusätzliches Ausbaupotenzial eröffnet sich im Dachgeschoss der Immobilie. Hier könnte die Immobilie mit einem weiteren Stockwerk ergänzt oder der Wohnbereich mit einer imposanten Deckenhöhe neugestaltet werden. Eine Genehmigung hierzu wurde bereits ausgestellt und liegt dem aktuellen Eigentümer vor.

Das Einfamilienhaus ist in einem guten Zustand und punktet mit sehr viel Platz sowie hervorragenden Ausbaumöglichkeiten. Eine großzügige Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor sowie ein Hofplatz runden das Platzangebot zusätzlich ab.

Die technischen Anlagen dieser Immobilie sind gut gepflegt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1999, welche in den nächsten Jahren ausgetauscht werden sollte. Instandhaltungsmaßnahmen wurden fortlaufend ausgeführt und die Immobilie überzeugt mit einem sehr gepflegten Erscheinungsbild. Energetische Sanierungen im Bereich des Daches und der Fassade wurde bereits durchgeführt. Zudem wurden ein Teil der Fenster im EG bereits erneuert.

Unser Fazit: Hier erhält der neue Eigentümer ein tolles Objekt mit einem sehr hohen Freizeitwert, welcher mit überschaubaren Umbaumaßnahmen zusätzlich gesteigert werden kann. Durch wenige bauliche Maßnahmen lässt sich der Wert dieser Immobilie in einer sehr beliebten Lage von Tiengen im selben Verhältnis zu den Investitionskosten steigern.









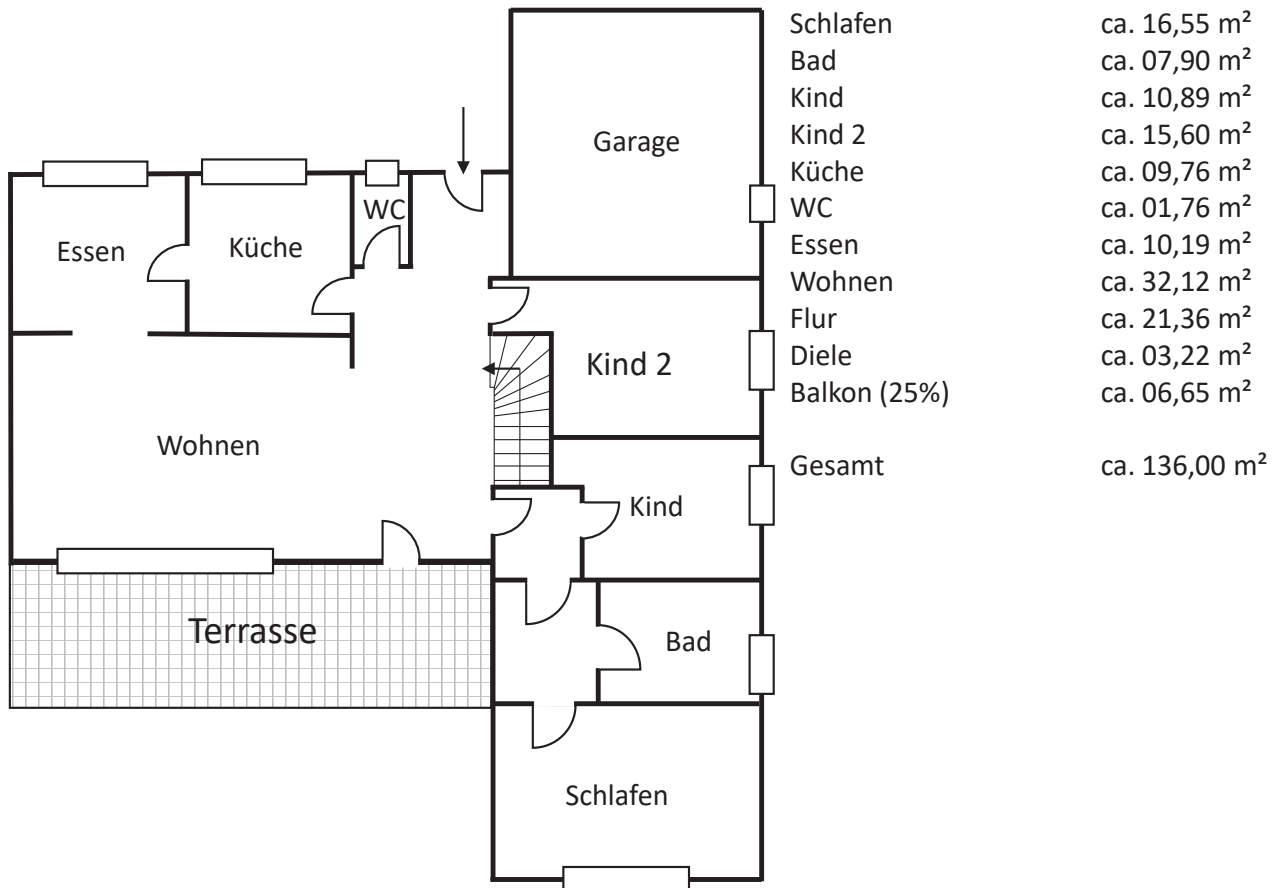




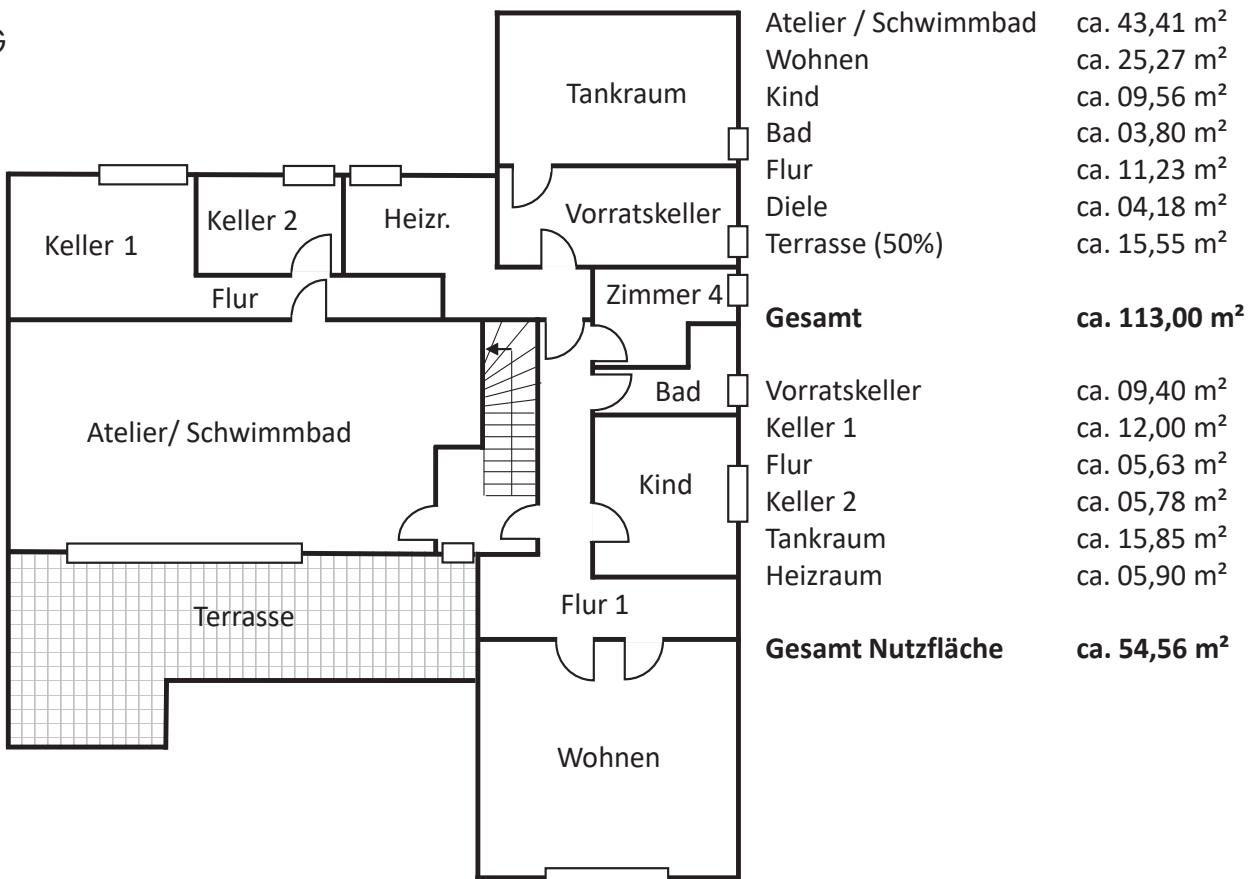


GRUNDRISS

EG



UG



* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

IMMOBILIEN

DATENBLATT

| Bauart und Baustoffe | |
|------------------------|---|
| Bauart | Massivbau |
| Dachkonstruktion | Satteldach |
| Fenster | Holz 2-fach verglast; Teilweise Fenster EG durch Kunststofffenster erneuert |
| Haustechnik | |
| Heizung | Öl-Zentralheizung |
| Warmwasseraufbereitung | Zentral |
| Heizart | Heizkörper |
| Belüftung | Über die Fenster |
| Generelles | |
| Baujahr | 1974 |
| Wohnfläche gesamt | Ca. 248 m ² |
| Nutzfläche | Ca. 54,56 m ² |
| Garage | 1x Doppelgarage |

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.

“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

LEITER VERTRIEB & MARKETING



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER, DIPL. BAU ING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

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 2,98% inkl. 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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

