

Eigentumswohnung zu verkaufen

Moderne 3,5-Zimmer
Maisonettewohnung
in zentraler 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

Immobilienblattdatenblatt & Lagebeschreibung

7

Bilder

8 - 14

Grundriss

15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18 - 19



HIGHLIGHTS



Renovierte 3,5 Zimmer Maisonette-
wohnung mit ca. 93 m² Wohnfläche



Ausgezeichnete Bausubstanz sowie
gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie



Sowohl als Kapitalanlage als auch als
Renditeobjekt geeignet



1 x PKW-Tiefgaragenstellplatz sowie 1
Kellerraum stellen ein ausreichendes
Platzangebot sicher



Geringe Entfernung zur Altstadt von
Tiengen mit einer hervorragenden
Infrastruktur



Die direkte Nähe zum Fluss Wutach
bietet Naturliebhabern eine perfekte
Ausgleichsmöglichkeit



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW
in 45 Minuten erreichbar; optimal für
Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Maisonettewohnung in einem Mehrfamilienhaus (19 Einheiten) aus dem Jahr 1993 in **Massivbauweise** errichtet



Gesamtwohnfläche von **ca. 93 m²** auf 2 Ebenen; verteilt auf **3,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer**



1 PKW-Tiefgaragenstellplatz sowie **1 Kelleranteil** und **professionelle Hausverwaltung** mit Reinigungs- und Hausmeisterservice



Wohnung kann nach Absprache bezogen werden; **aufgrund der erst in 2019 ausgeführten Renovierungsarbeiten ist der Instandhaltungszustand sehr gering**



Gaszentralheizung aus dem Jahr 1993 mit Heizkörper in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung**



Kaufpreis Wohnung: 299.000 €
Kaufpreis Garage: **15.000 €**
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne 3,5 Zimmer Maisonettewohnung in zentraler Lage von Tiengen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende 3,5 Zimmer Wohnung mit einer tollen Galeriefäche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer zentralen und naturnahen Lage von Tiengen.

Die Eigentumswohnung selbst befindet sich im 3. OG des Gebäudes. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch ein PKW-Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlich steht den neuen Eigentümern ein gemeinschaftlich genutzter Hauswirtschaftsraum mit separat gezahlten Wasser- und Stromanschlüssen zur Verfügung.

Diese modern angeordnete 3,5 Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 93 m² ein eindrucksvolles Wohngefühl über 2 Ebenen. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man sowohl in das Wohn- und Esszimmer als auch in die Küche. Das geräumige Wohn- und Esszimmer besticht bereits beim Eintreten durch die ansprechende Materialisierung sowie die smart in Szene gesetzte Wendeltreppe, welche in das Schlafzimmer führt. Ein weiteres großzügiges Zimmer mit elektrischen Rollläden bietet sich ideal sowohl als zweites Schlafzimmer oder auch als Büro an und rundet das Platzangebot perfekt ab. Das Badezimmer ist sehr hell und modern gestaltet. Im Jahr 2019 wurde die gesamte Wohnung einer Oberflächenanierung unterzogen. Dabei wurden neue Böden verlegt sowie die Wände verputzt. Die Küche wurde ebenfalls durch eine neue und hochwertige Einbauküche ersetzt und erstrahlt nun in einem neuen Glanz.

Der Charme dieser stilvollen Maisonettewohnung sorgt bereits beim Eintreten für ein sehr angenehmes Wohngefühl, sodass eine Vermietbarkeit aufgrund der aktuellen Nachfragesituation sehr gut realisierbar ist. Es besteht sogar die Möglichkeit, die Eigentümer zu einer fest definierten Miete von 9.600 € p.a. als Mieter zu übernehmen. Eine Eigennutzung ist natürlich ebenso sofort möglich.

Technisch ist das Gebäude in einem guten Zustand. Beheizt wird die Gesamteinheit mit einer Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung und Radiatoren in den Wohnflächen. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der professionellen Hausverwaltung stetig aufgebaut und sind ausreichend vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine größeren Investitionen bekannt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in guter Lage mit Verbindung zur Natur.



IMMOBILIEN

DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holz 2-fach verglast; Dachfenster aus Kunststoff mit el. Rolläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
TV/Internet	Kabel
Generelles	
Baujahr	1993
Wohneinheiten	17 sowie 2 Gewerbeeinheiten
Anzahl Zimmer	3,5 (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit Essbereich)
Wohnfläche gesamt	Ca. 93 m ²
Nutzfläche	1x Tiefgaragenstellplatz, 1x Kellerraum
Garage	1 Tiefgaragenstellplatz
Miteigentumsanteile	564/10.000 (Wohnung) 75/10.000 (Tiefgaragenstellplatz)
Hausgeld p.M.	310 € (davon Rücklagen ca. 40 €)

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.





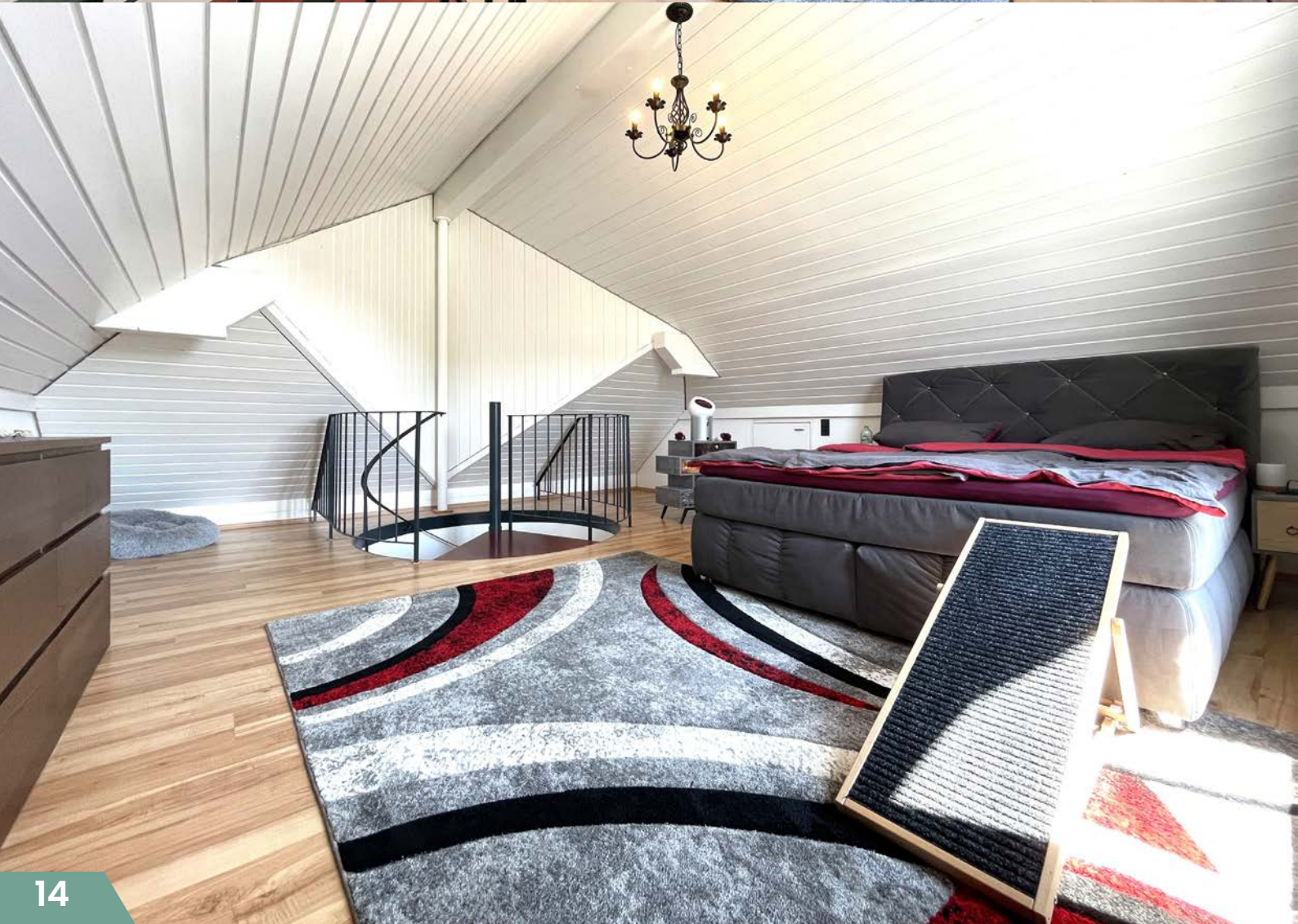




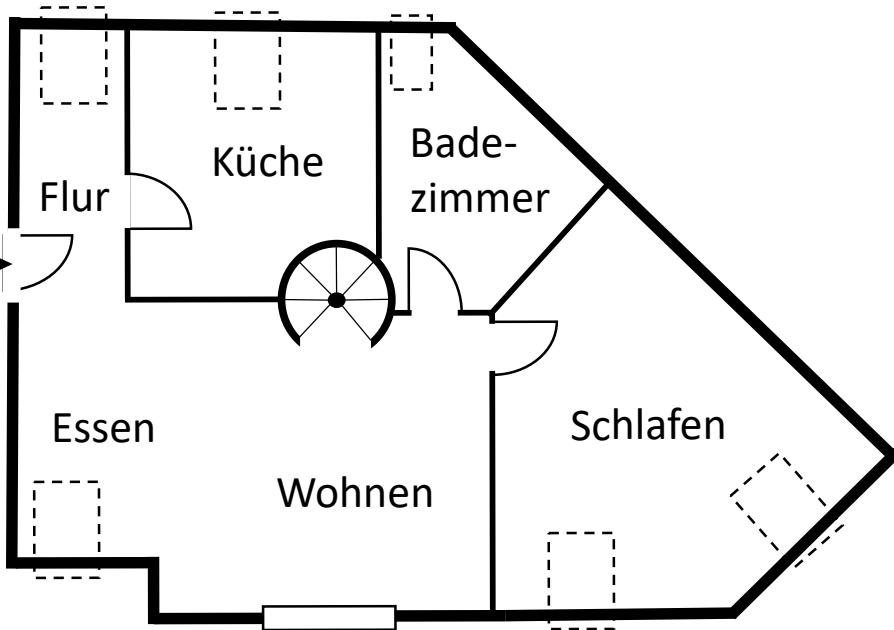


Calvin Klein

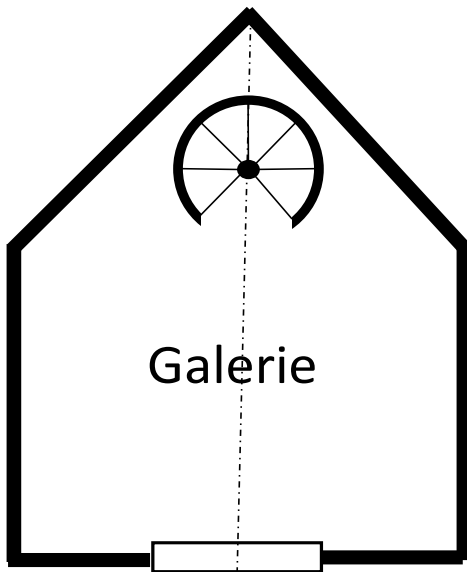




GRUNDRISS



Flur:	Ca. 5,21 m ²
Küche:	Ca. 13,68 m ²
Badezimmer:	Ca. 6,12 m ²
Essen/Wohnen	Ca. 24,00 m ²
Schlafen:	Ca. 21,51 m ²
Galerie:	Ca. 22,31 m ²
Summe Gesamt	Ca. 92,83 m²



- * Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben
- * Ansatz der Wohnfläche für die Balkone beträgt 50 %

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 3% zzgl. gesetzl. 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, 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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

