

Modernes 1,5 Zimmer  
Apartment in beliebter  
Lage von Tiengen  
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objekt- & Lagebeschreibung

---

6

Grundriss

---

7

Bilder

---

8 - 11

Was wir Ihnen bieten

---

12 - 13

Über uns / AGB's

---

14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Repräsentatives 1,5 Zimmer Apartment im Erdgeschoss mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche in vorzüglicher Lage von Tiengen



Eine hervorragende Verglasung mit einer bodentiefen Fensterfläche führt zu einem großzügigen Wohngefühl mit Bezug zur Außenanlage



Ideal für Geschäftsleute, Freiberufler, Referendare und Lehrer sowie Privatpersonen die für längerfristige Projekte vor Ort sind



Geräumige Einbauküche mit einer Top Ausstattung sowie ein großzügiges Badezimmer; 1 Kellerraum im UG vorhanden



Sehr schöne und familienfreundliche Lage in Tiengen; Bahnhof Tiengen ca. 10 Gehminuten entfernt



1x Tiefgaragenstellplatz direkt im Objekt



Hohe Attraktivität der Gemeinde Tiengen direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



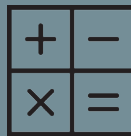
Sehr gepflegte **Erdgeschosswohnung** in einer sehr beliebten und ruhigen Wohngegend



Gesamt ca. **35,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf **1,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Kellerraum sowie **1 schön angelegte Terrasse** mit Blick ins Grüne



**Vermietung:**  
SOLL MIETE 5.640 € p.a.  
aktuell Frei



**TV und Internet:** TV-Kabelanschluss und DSL-Anschluss vorhanden;



**Perfekt als Ferienwohnung oder zur Fixvermietung geeignet**



**Kaufpreis Wohnung: 120.000 €**  
**Kaufpreis Garage: 15.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## 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.

### Smart, gemütlich und superfunktionell. Top Apartment mit maximalem Komfort!

Das sehr freundliche 1,5 Zimmer Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl. Mit einer geschickten Anordnung der Räumlichkeiten und einer schönen Lage überzeugt diese Wohnung sofort.

Die Wohnung ist barrierefrei über den Haupteingang zu erreichen. Bereits beim Eintreten besticht das Apartment mit einem offenen Wohnkonzept.

Das Wohnzimmer ist gut angeordnet und bietet viel Platz für eine individuelle Raumgestaltung. Die moderne Küche schließt dabei direkt an diesen Raum an und ist mit einem Essbereich großzügig dimensioniert. Das Badezimmer ist vom Eingangsbereich aus zu erreichen. Mit einer ansprechenden und hochwertigen Materialisierung ist das Badezimmer sehr geräumig gestaltet. Zudem bietet die Wohnung eine schöne Terrassenfläche, welche mit Blick ins Grüne und einem ruhigen Wohngefühl überzeugt. Ein zusätzlicher Kellerraum, welcher sich auf der gleichen Ebene im Haus befindet, rundet das Platzangebot dieses Apartments perfekt ab.

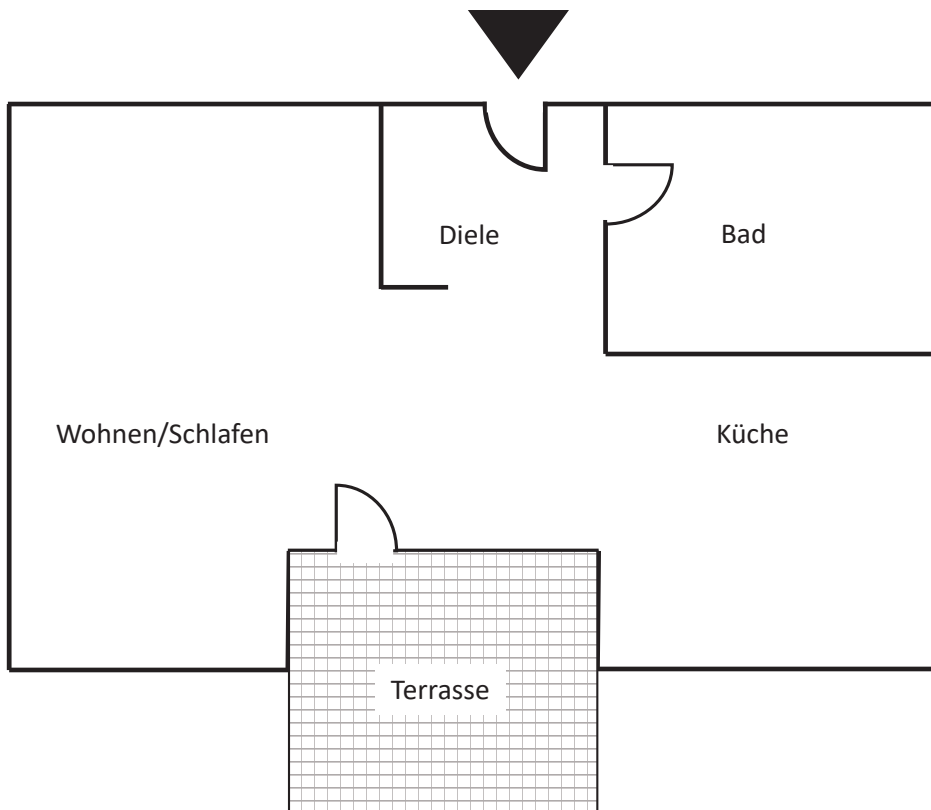
Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine im Jahr 2021 installierte Gaszentralheizung, welche als Fußbodenheizung in der Wohnung ausgeführt ist. Die gesamte Wohnung besticht sowohl durch die geschickte Grundrissgestaltung als auch durch ihre Helligkeit und bietet ausreichend Platz. Durch den bestehenden Vollwärmeschutz des Gesamtgebäudes sowie der in 2021 ausgetauschten Heizungsanlage ist das Instandhaltungsrisiko im Hinblick auf die Zukunft auf ein Minimum reduziert.

Die Wohnung ist per 01.04.2022 leer. Eine Neuvermietung zur SOLL Miete ist problemlos realisierbar.

**Unser Fazit:** Einziehen & Wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser ausgezeichneten Wohnung in einer schönen Wohnlage.



# GRUNDRISS



Wohnen/Schlafen	Ca. 18,48 m <sup>2</sup>
Diele	Ca. 2,85 m <sup>2</sup>
Küche	Ca. 6,31 m <sup>2</sup>
Bad	Ca. 5,13 m <sup>2</sup>
Terrasse (Ansatz 50% in Summe)	Ca. 5,65 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>Ca. 35,57 m<sup>2</sup></b>



















# 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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

