



Charmantes 3-Familienhaus
mit Wertsteigerungspotenzial
in schöner Lage von
Tiengen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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
Grundriss	8 - 9
Bilder	10 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



HIGHLIGHTS



Geräumiges 3-Familienhaus mit einem schönen Grundstück sowie viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Großzügige Wohnflächen verteilt auf 3 Ebenen: EG 3 Zi. Wohnung; OG 3 Zi. Wohnung; DG 2 Zi. Wohnung



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges Dreifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Ruhiges und familiäres Wohnumfeld in bevorzugter Lage von Tiengen



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 50 -60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **3-Familienhaus** aus dem Jahr **1953** mit einer **Grundstücksfläche von ca. 760 m²** inkl. diversen Freizeitflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 205 m²** verteilt auf **3 Stockwerke mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten**



Instandhaltungsstau im Bereich der **Oberflächen** sowie der **Haustechnik**; Fenster 2-fach verglast aus dem Baujahr 1953; **Ölzentralheizung mit Radiatoren** und zentraler Warmwasserbereitung



Gute Parkplatzsituation durch **2 PKW-Garagen** mit direktem Zugang zum Haus sowie eine weitere Garage inkl. Fahrradraum und Holzunterstand



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als Mehrgenerationenhaus nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



Kaufpreis: 469.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmantes 3-Familienhaus mit Wertsteigerungspotenzial in schöner Lage von Tiengen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in familiärer und schöner Wohngegend von Tiengen und bietet dem neuen Eigentümer neben einem großzügigen Grundstück mit diversen Freizeitflächen auch eine perfekte Aufteilung der Wohnfläche über 3 Stockwerke. Das 3-Familienhaus ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet – ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde im Jahr 1953 in Massivbauweise errichtet. Zusätzlich wurde die Immobilie fortlaufend weiterentwickelt. So wurde das Objekt im Jahr 1965 mit einem Anbau in Richtung Westen sowie im Jahr 1980 mit dem Ausbau des DG erweitert. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, über welches alle Ebenen miteinander verbunden sind. Aktuell wird die Immobilie mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten genutzt. Dabei ist die Wohnung im EG leerstehend und die im OG und DG vermietet. Diese werden jedoch zum Zeitpunkt des Verkaufs ebenfalls frei.

Die Wohnungen im EG sowie im OG sind baugleich angeordnet. In den beiden ca. 77 m² großen Wohnungen befinden sich insgesamt je 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer sowie 1 Balkon. Die Küche ist mit einem Essbereich großzügig ausgelegt. Neben einem Wohnzimmer stellen zudem ein Hauptschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer ausreichend Platz für eine Familie bereit. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon.

Das Dachgeschoss der Immobilie wurde im Jahr 1980 vollständig ausgebaut und verfügt über eine Wohneinheit mit insgesamt ca. 51 m² Wohnfläche.

Das Kellergeschoss dieses Gebäudes umfasst eine Waschküche, einen Trockenraum und drei geräumige Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Das großzügige Grundstück überzeugt mit einer nach Süden ausgerichteten Gartenfläche und bietet mit einem gemütlichen Grillplatz weitere Freizeitflächen. Durch eine entsprechende Aufteilung ließe sich für jede Wohnung einen eigenen Außenbereich zuordnen.

Technisch befindet sich das Objekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Oberflächen sowie die Haustechnik dieser Immobilie sind aktuell in einem dem Baujahr entsprechendem Zustand und bedürfen einer grundlegenden Sanierung, welche in der Preisfindung dieses Objektes bereits berücksichtigt wurde. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren und zentraler Warmwasseraufbereitung.

Unser Fazit: Eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Ob als eigengenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Investmentobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt für eine Vielzahl von Nutzern geeignet.



LAGE

BESCHREIBUNG

Tiengen – Eine Stadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

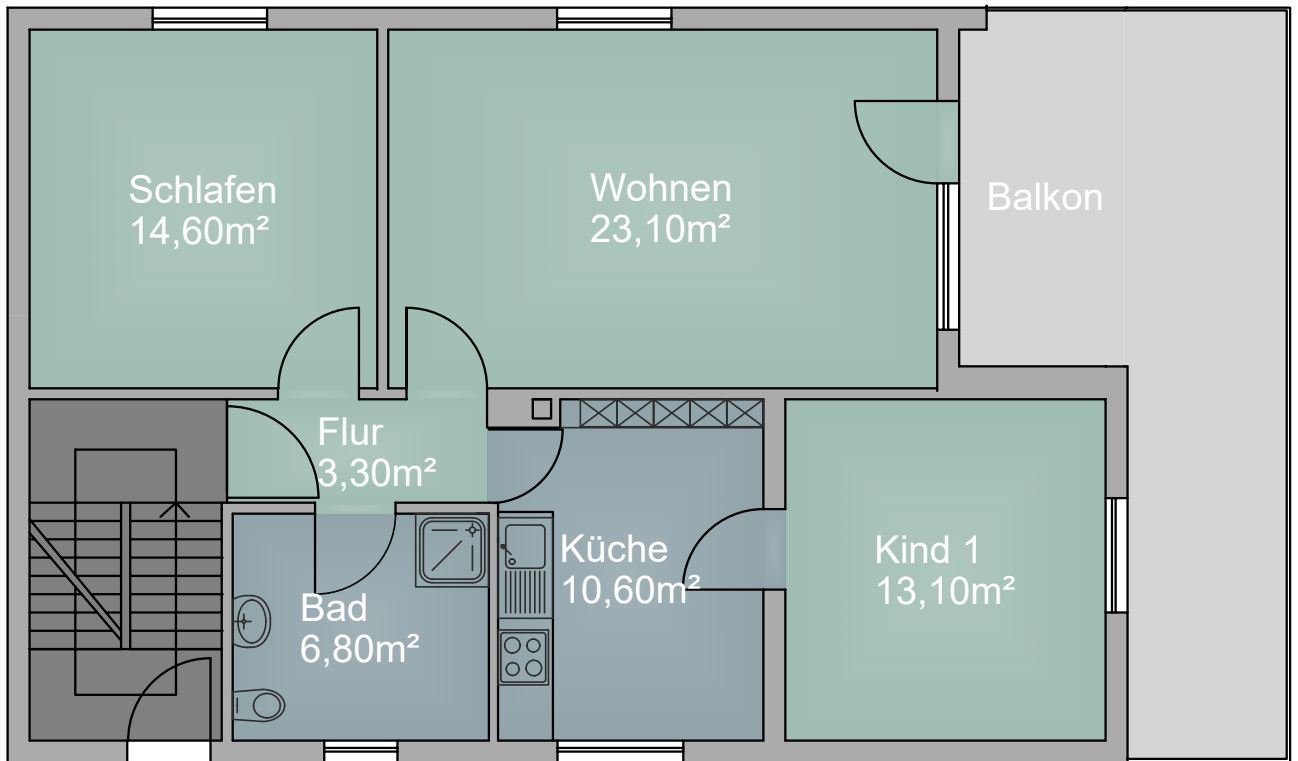
Mit knapp 8.000 Einwohnern ist Tiengen gemeinsam mit Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt bietet den Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés 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.

SANIERUNGS KONZEPT

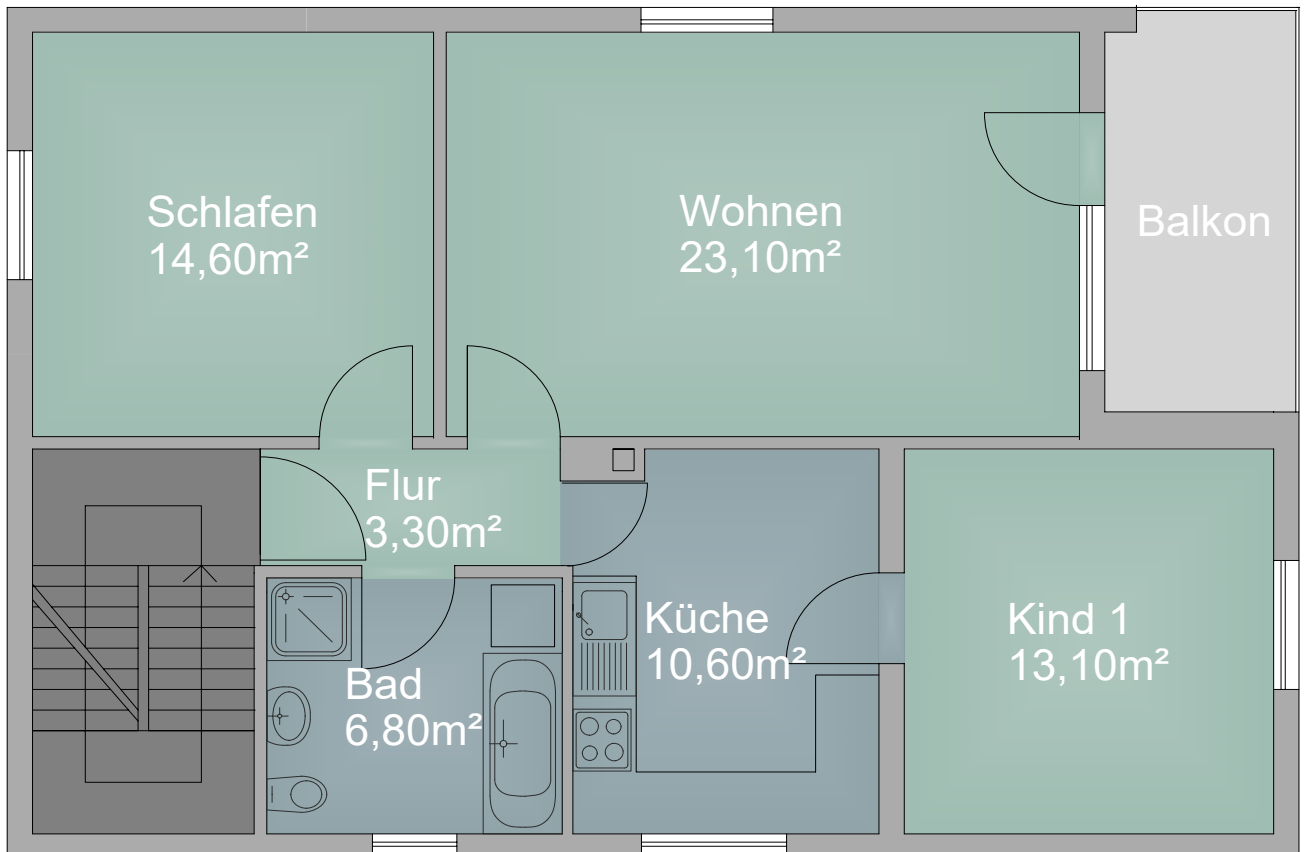
Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Innen			
Sanierung der Wohnung EG	35.000 €		
Sanierung der Wohnung OG	30.000 €		
Sanierung der Wohnung DG	20.000 €		
Erneuerung Elektroverteilung inkl. Zählkonzept pro Wohnung	15.000 €		
Dämmung Fassade mit WDVS inkl. neuem Anstrich	40.000 €		
Neue Zentralheizung, Leitungsführung und Heizkörper	30.000 €		
Treppenhaussanierung inkl. Eingangsbereich, Klingelanlage und Hauseingangstüre	5.000 €		
Strangsanierung Wasser- und Abwasserleitungen inkl. Trennung Zählkonzept pro Wohneinheit	15.000 €		
Neue Dacheindeckung inkl. Aufdachdämmung		55.000 €	
Sanierung der Balkonanlage (Bodenbeläge + Balkonbrüstung)		15.000 €	
Sanierung Garage außen sowie innen inkl. Toraustausch		10.000 €	
Notwendig	190.000 €	55.000 €	0 €
Optional	0 €	25.000 €	0 €
Teilkosten	190.000 €	80.000 €	0 €

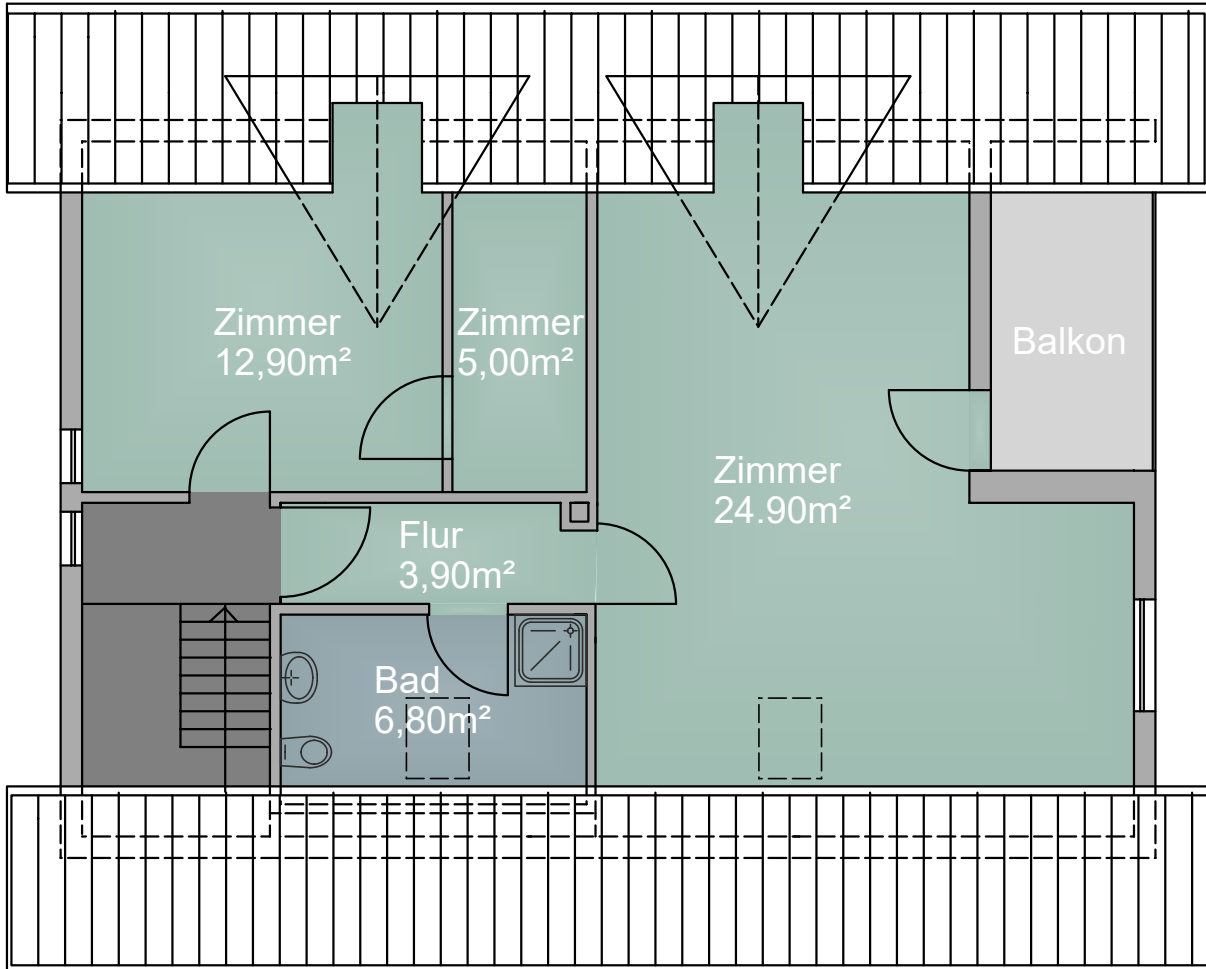
GRUNDRISS

EG



OG





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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”













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.



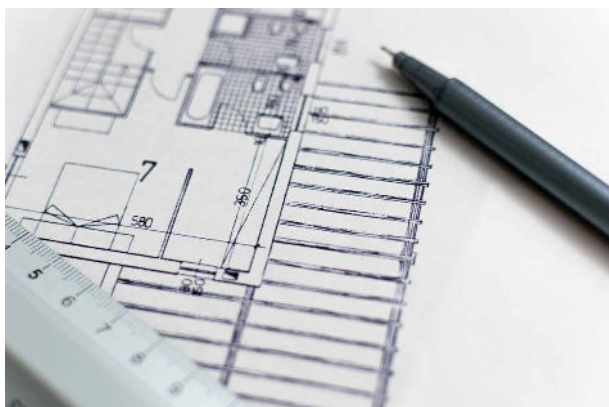
Facility Management Beratung

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“).



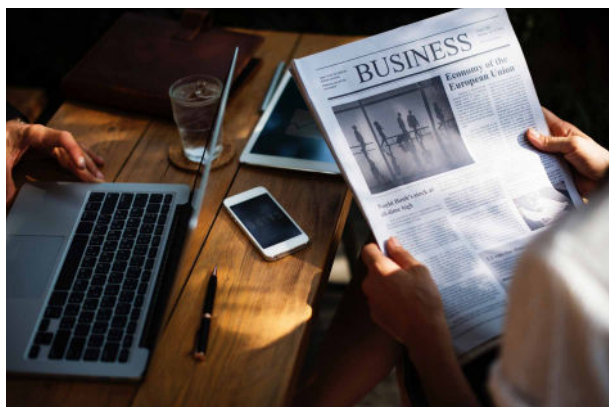
Finanzierungsvermittlung

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.**



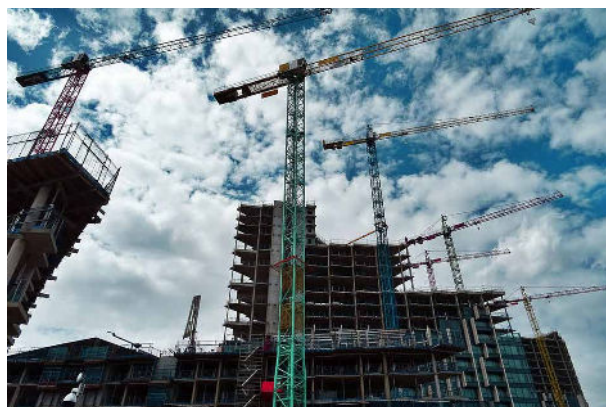
Verwaltung von Immobilien

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

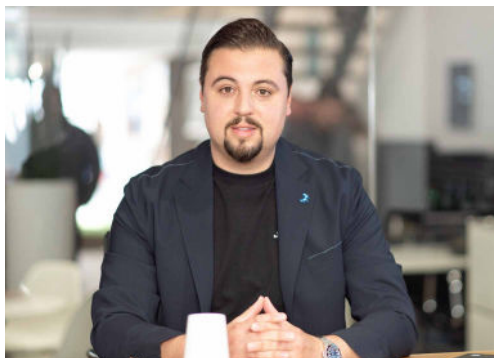
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



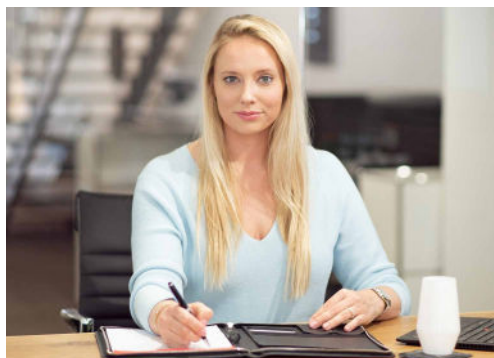
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



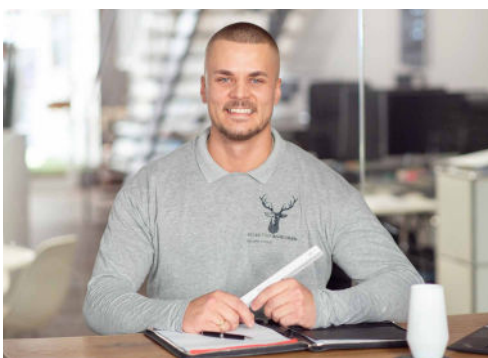
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



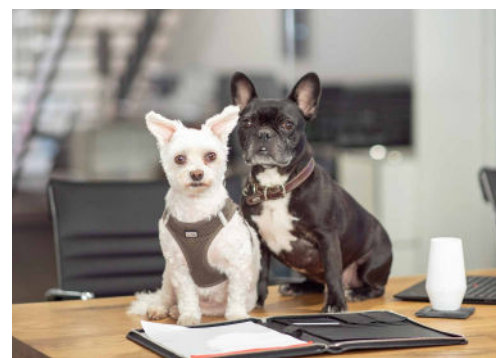
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

„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 3 % 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 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

