

Penthouse Wohnung zu verkaufen



Traumhafte Penthouse Wohnung
in ökologischer Bauweise am
Kaltenbach in 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

Wohnung- und Quartiersbeschreibung

6 - 7

Bilder

8 - 17

Grundriss & Immobiliendatenblatt

18 - 19

Über uns & AGB's

20 - 23



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



Einzigartiges Wohnquartier in absoluter Top Lage "am Kaltenbach" in Tiengen



Verkauft wird die Penthouse Wohnung mit herausragend ökologischen Standards



Moderne sowie nachhaltige und energieeffiziente Bauweise mit eigener ökologischer Strom- und Wärmeerzeugung



Verkehrsberuhigtes Quartier mit Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit, innovativem Mobilitäts- und Energiekonzept, einschließlich Elektroauto-Lademöglichkeiten und E-Car-Sharing



Ausreichend PKW Stellplätze, durch eine mit den Gebäuden verbundene Tiefgarage inkl. Wallbox Nachrüstmöglichkeiten



Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlage, zentrales und Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk



Professionelle Hausverwaltung sowie Hausmeisterservice für das Gesamtquartier vorhanden

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Holzständerbauweise als Flachdachhäuser aus dem **Baujahr 2022 - Energieeffizienz 40plus** (aktuell höchstes KfW-Effizienzhaus Standard)



Penthouse Wohnung bestehend aus **4,5-Zimmer** mit ca. **189 m² Wohnfläche inkl.** 2x Terrassen, 1x Badezimmer, 1x Dusch/WC



Ausreichend Parkmöglichkeit durch moderne **Tiefgarage**, mit Handsender, Schlupftür und Ampelanlage - Infrastrukturelle Vorbereitungen für das **Nachrüsten** von **Wallboxen** sind ebenfalls erfolgt



Einzigartiges und **nachhaltiges Wohnkonzept** mit einmaliger Wohnkultur eines **prestigeträchtigen Wohnbauquartiers**



Sehr **hoher Freizeitwert** durch diverse Quartiersplätze wie **Gemeinschaftsgärten**, diverse **Sitzmöglichkeiten**, **Kinderspielflächen** uvm.



Kaufpreis Wohnung: 869.000 €
Kaufpreis Garage: 25.000 €
Courtage: 2.38 % inkl. gesetzl. MwSt.

WOHNUNG NR. A.4.1

HAUS A – PENTHOUSE

- 189 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC mit Dusche, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 1 Küche, 2 Schlafzimmer, 2 Terrassen, 1 Abstellraum
- Ansprechender moderner Grundriss
- **Kaufpreis Wohnung: 869.000 €**
- Kaufpreis Garage: **25.000 €**
- Makler Courtage **2,38 %** inkl. gesetzl. MwSt.

Die moderne Penthousewohnung erstreckt sich über 189 m² Wohnfläche und bietet eine exklusive Unterkunft verteilt auf 4,5 Zimmer. Besonders hervorzuheben ist der offene Wohn- sowie Essbereich, der dank der verglasten Fassade zur Terrasse im Freien ein absolutes Highlight dieser hochwertigen Wohnung darstellt. Die Fertigstellung der Wohnung erfolgte im Jahr 2023, und wurde mit viel Liebe zum Detail ausgeführt. In dieser Wohneinheit wird es Ihnen definitiv an nichts fehlen. Die Bäder überzeugen durch unbeschreiblichen Comfort und lassen kaum mehr Wünsche offen. Die einzigartige Harmonie zwischen den verwendeten Materialien wird Sie nachhaltig beeindrucken. Darüber hinaus ist die Wohnung barrierefrei gestaltet, um eine bequeme Nutzung für jedermann zu gewährleisten. Ein absolutes Highlight der exklusivsten Wohnung des Quartiers, ist die luxuriöse und großzügige Design Küche, welche im Kaufpreis bereits inkludiert ist. Die komplette Möblierung kann auf Wunsch ebenfalls gegen Aufpreis erworben werden.

PROJEKT

BESCHREIBUNG

In diesem grünen Wohnquartier wurde eine herausragend nachhaltige und ökologische Bauweise umgesetzt. Es wurden vorwiegend nachwachsende Naturmaterialien verwendet, wie heimisches Fichtenholz für die Holzbauweise der Mehrfamilienhäuser. Dies sorgt für regionale Wertschöpfung und kurze Transportwege. Die Fassaden- und Innenraumdämmung besteht aus organischen Holzfasern und Zellulose.

Das Quartier erreicht eine außergewöhnlich hohe Energieeffizienz mit dem KfW 40 plus Standard, was zu einem um 60 % geringeren Energieverbrauch im Vergleich zu einem herkömmlichen Niedrigenergiehaus führt. Die Energieversorgung für das gesamte Quartier erfolgt über ein effizientes Blockheizkraftwerk, das Nahwärme und Strom erzeugt. Zusätzlich liefern Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern weiteren Strom für die Wohnungen, Aufzüge und Treppenhäuser.

Die Gebäude sind mit dreifach-verglasten Fenstern und dichten Außenwänden ausgestattet, um Energieverluste zu minimieren. Jede Wohnung verfügt über eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, welche Schadstoffe und Feuchtigkeit effektiv entfernt und bei Bedarf Frischluft zuführt. Dadurch werden die Lüftungswärmeverluste minimiert und der Heizenergieverbrauch reduziert.

Das Quartier bietet eine vorbildliche CO₂-Bilanz und ermöglicht es den Bewohnern, auf eine CO₂-arme Energieversorgung zurückzugreifen. Sie können ökologisch erzeugten Strom direkt von ihren eigenen Dachflächen beziehen. Nebenkosten, die vom Verbrauch abhängen, sind geringer als in Gebäuden ohne diese nachhaltigen Merkmale.

WOHNQUARTIER AM KALTENBACH



Haus A

Wohnung A.4.1

Das Wohnquartier Am Kaltenbach schafft einen lebendigen Raum für Gemeinschaft und Begegnung. Das Miteinander der Nachbarschaft steht im Fokus. Bewohner und Nachbarn sind herzlich willkommen, das Leben im Innen- und Außenbereich zu genießen.

Die Wohnungen in diesem entstandenen Quartier zeichnen sich durch ihre hochwertige Ausstattung, luxuriöses Design und modernste Technologie aus. Jede Wohnung lässt keine Wünsche offen und bietet ein komfortables und stilvolles Wohnambiente. Die Innenausstattung ist auf dem neuesten Stand der Technik, von intelligenten Haustechniksystemen bis hin zu hochwertigen Materialien und erstklassiger Verarbeitung. Hier können die Bewohner ein anspruchsvolles und zeitgemäßes Wohnen in vollen Zügen genießen.













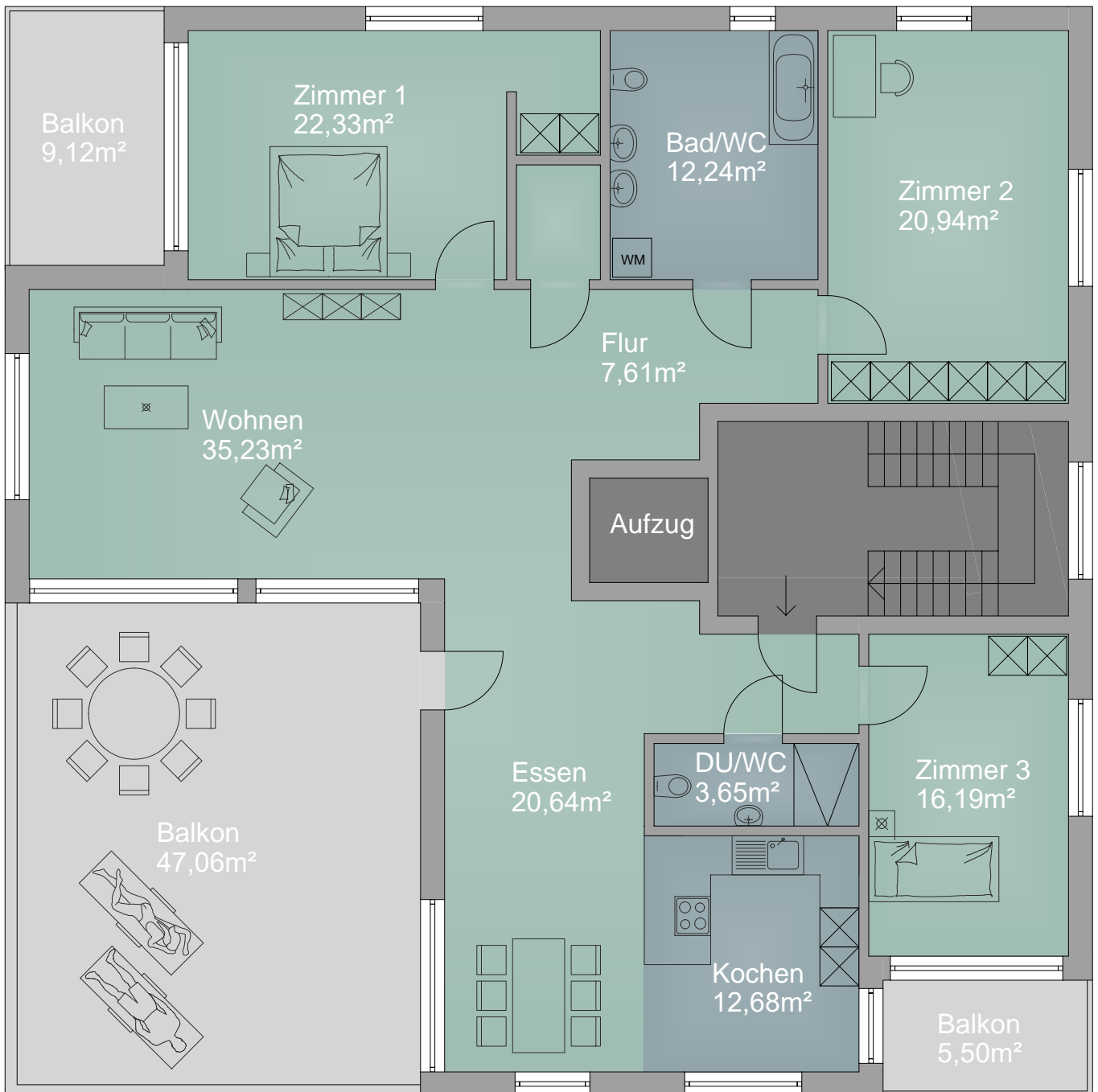








GRUNDRISS



IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Ökologische Holzständerbauweise
Fenster	Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
Verdunklung/Sichtschutz	Elektrische Raffstores mit Lamellen (Aluminium)
Haustechnik	
Heizung	Zentrales und gasbetriebenes Blockheizkraftwerk aus geführt mit Fußbodenheizung in den Räumen (Contracting Vertrag ausschließlich über NaturEnergie)
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Lüftung	Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Elektronterverteilung	Neuestem Standard entsprechend
TV/Internet	Antennen- und Sat Anschluss/Glasfaserleitung
Generelles	
Baujahr	ca. 2022
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 189 m ²
Nutzfläche	Ca 30 m ² (Keller+Garage)
Garage	1 Garage
Miteigentumsanteile	84,4 / 1.000
Gebäudeversicherung	299,59 p.a (Anteilig)
Hausgeld	356 € p.M (davon 43,39 € p.m. nicht umlagefähig) (davon 22,21 € p.m Rücklagenzuführung)

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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“).



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.



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.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

Unser Einrichtungspartner bei diesem Projekt

Jetzt von einmaligen Top Konditionen bei Küchen und Möbeln profitieren! Sprechen Sie uns einfach an!



OEKOGENO



Unser Vollservice-Paket für höchste Ansprüche!



Computerplanung

Durch **umfassendes Expertenwissen** und **Computersimulation** entsteht ein Bild Ihrer Traumküche. Mit Ihren Grundrissen entsteht eine **3-dimensionale Raumwirkung**.



Aufmaß bei Ihnen zu Hause

Basis für eine **perfekte Montage** ist das **genaue Aufmaß**. Unsere **Fachleute** wissen, worauf es ankommt – darauf können Sie sich verlassen!



Persönliche Beratung

Der Berater zeigt die **unerschöpflichen Möglichkeiten** bei Design, Gestaltung und technischer Ausstattung und gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über Materialien und Farben.



Termingerechte Lieferung

Auch bei der Lieferung gehen wir auf Ihre Wünsche ein. **Pünktlich zum vereinbarten Termin** liefern wir Ihre neue Küche bei Ihnen an.



Perfekte Montage

Alles wird **millimetergenau justiert** und **angeschlossen**. Dabei achten unsere Profis auf eine **perfekte und saubere Ausführung**.



Zuverlässiger Kundendienst

Unsere Kundendienst-Mitarbeiter sind **jederzeit gerne für Sie da!** Wir kümmern uns sofort um Ihr Anliegen und beantworten Ihre Fragen. Denn wir möchten, dass Sie mit Ihrer neuen Küche **100%ig zufrieden** sind.



Tobias Kummle,
Küchen-Verkaufsleiter

"Unser riesiges Küchenangebot sowie unsere qualifizierten Küchenfachberater werden Sie begeistern.

Wenn Sie eine hochwertige, speziell auf Ihre Ansprüche abgestimmte Küche suchen, sind wir die richtige Adresse.

Unsere Küchenexperten freuen sich auf Sie."

Auswahl. Kompetenz. Bester Service. Alles für Ihr schönes Zuhause.

mÖBELMARKT
DOGERN

Möbelmarkt Dogern KG

Gewerbestraße 5 | D-79804 Dogern

Telefon +49 (0) 77 51/80 16-0

www.moebelmarkt.com

Eine Verkaufsstelle der Möbelmarkt Dogern KG, Gewerbestraße 5, 79804 Dogern

Unsere Öffnungszeiten:

Mo.- Mi.	9.30 - 18.30 Uhr
Do.	9.30 - 22.00 Uhr
Fr.	9.30 - 18.30 Uhr
Sa.	9.00 - 18.00 Uhr

UNSER TEAM

PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



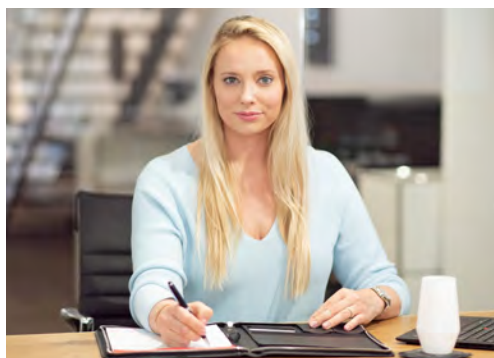
DAVIDE ROSATO

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



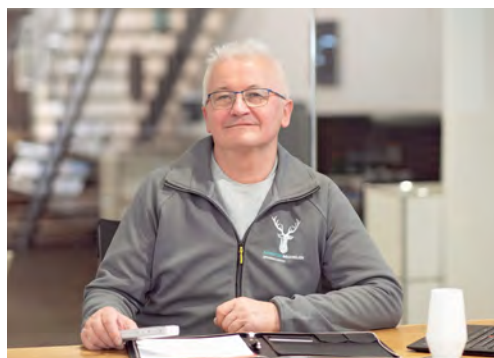
LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



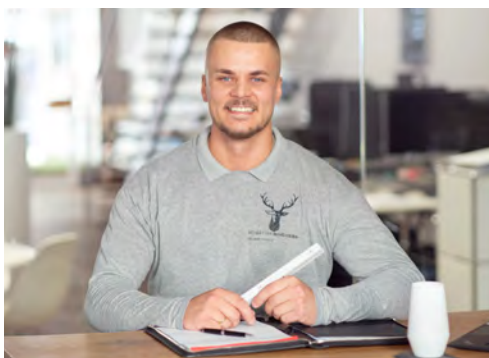
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



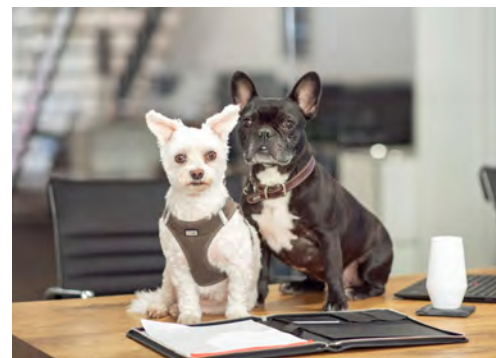
KAZIMIERZ MROCZKA

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 2 % 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

