

Doppelhaushälfte zu verkaufen



Moderne Doppelhaushälfte  
in familienfreundlicher Lage  
von Tiengen zu  
verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2016 in beliebter Lage von Tiengen



Wohnfläche verteilt auf 4,5 Zimmer zzgl. großzügigen Nutzflächen im Gartengeschoss



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 1 innenliegende PKW-Garage sowie einen großen Hofplatz mit 2 weiteren Stellplätzen



Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in den gesamten Wohnflächen



Ideal für Familien zur Eigennutzung; Bezug nach Absprache möglich



Haustechnik basierend auf einer Gaszentralheizung ausgeführt als Fußbodenheizung in den Wohnflächen



Tiengen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie nahe der schweizer Grenze

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

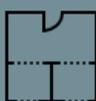
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbaute Doppelhaushälfte** aus 2016 im KfW 70 Standard ausgeführt



Gesamtwohnfläche von **ca. 135 m<sup>2</sup>** zzgl. **diverser Nutzflächen**, verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 offene Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon sowie Kellerraum und Abstellraum



**Sehr gepflegtes** Objekt mit **geringem Instandhaltungsstau**; **Hochwertige Einbauküche** inkl. Steinarbeitsplatte und Kochinsel



**1 Große PKW-Garage** mit innenliegendem Zugang sowie **1 großzügiger Hofplatz** mit mehreren Stellplätzen



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** als Fußbodenheizung ausgeführt, **Solaranlage** zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach vorhanden



**Kaufpreis: 469.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Moderne Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage von Tiengen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich in naturnaher und ruhiger Lage von Tiengen mit herrlichem Weitblick über die Stadt.

Das gesamte Objekt wurde im Jahr 2016 in Massivbauweise errichtet und im KfW 70 Standard ausgeführt. Aufgrund des jungen Baujahres weist das Objekt keinen Instandhaltungszustand auf.

Direkt beim Betreten des Objektes empfängt Sie der praktische Eingangsbereich im Gartengeschoss, der ideal als Garderobe genutzt werden kann. Neben der Diele befindet sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC, um die sanitären Anlagen auf dieser Ebene zu gewährleisten sowie die Nutzflächen dieser Doppelhaushälfte. Der großzügige Abstellraum bietet ausreichend Platz und rundet in Kombination mit dem Heizungsraum die Nutzfläche dieses Gebäudes ab. Zusätzlich bietet die von hier aus zugängliche Garage weiteren Stauraum.

Das Obergeschoss dieser modernen Immobilie besticht durch seinen offenen Wohnraum ohne jegliche Raumtrennung. Hier befinden sich die moderne Küche mit Kochinsel sowie der Wohn- und Essbereich. Die sehr großen Fensterflächen sorgen auf dieser Ebene für ein großzügiges Wohngefühl und der Balkon bietet einen atemberaubenden Weitblick. Die zusätzliche Terrasse auf der Gebäuderückseite, mit direktem Zugang von der Küche, rundet das Raumangebot dieser Ebene ab.

Das Dachgeschoss dieser wunderschönen Immobilie besteht aus 3 Schlafzimmern und ist somit ideal für einen 3-4 Personenhaushalt geeignet. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene das Hauptbad dieser Doppelhaushälfte, welches sowohl mit einer bodengleichen Dusche als auch mit einer Badewanne perfekt ausgestattet ist. Abgerundet wird das Raumangebot dieser Immobilie durch den Zugang zum Dachboden auf dieser Ebene. Dieser bietet nochmals viel Stauraum, so dass jeder Haushalt hier sein Hab und Gut unterbringen kann.

Auch energetisch befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Die vorhandene Gaszentralheizung versorgt die Wohnflächen über eine Fußbodenheizung mit Wärme, so dass es keine Einschränkungen bei der Möblierung gibt. Die Warmwasserversorgung wird durch eine thermische Solaranlage auf dem Dach unterstützt, welche die Haustechnik dieses Objektes perfekt abrundet.

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, eine moderne Doppelhaushälfte in der begehrten Stadt Tiengen zu erwerben. Tiengen verfügt über eine erstklassige Infrastruktur und ist ein beliebtes Ziel für viele Familien.





**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



## LAGE

# BESCHREIBUNG

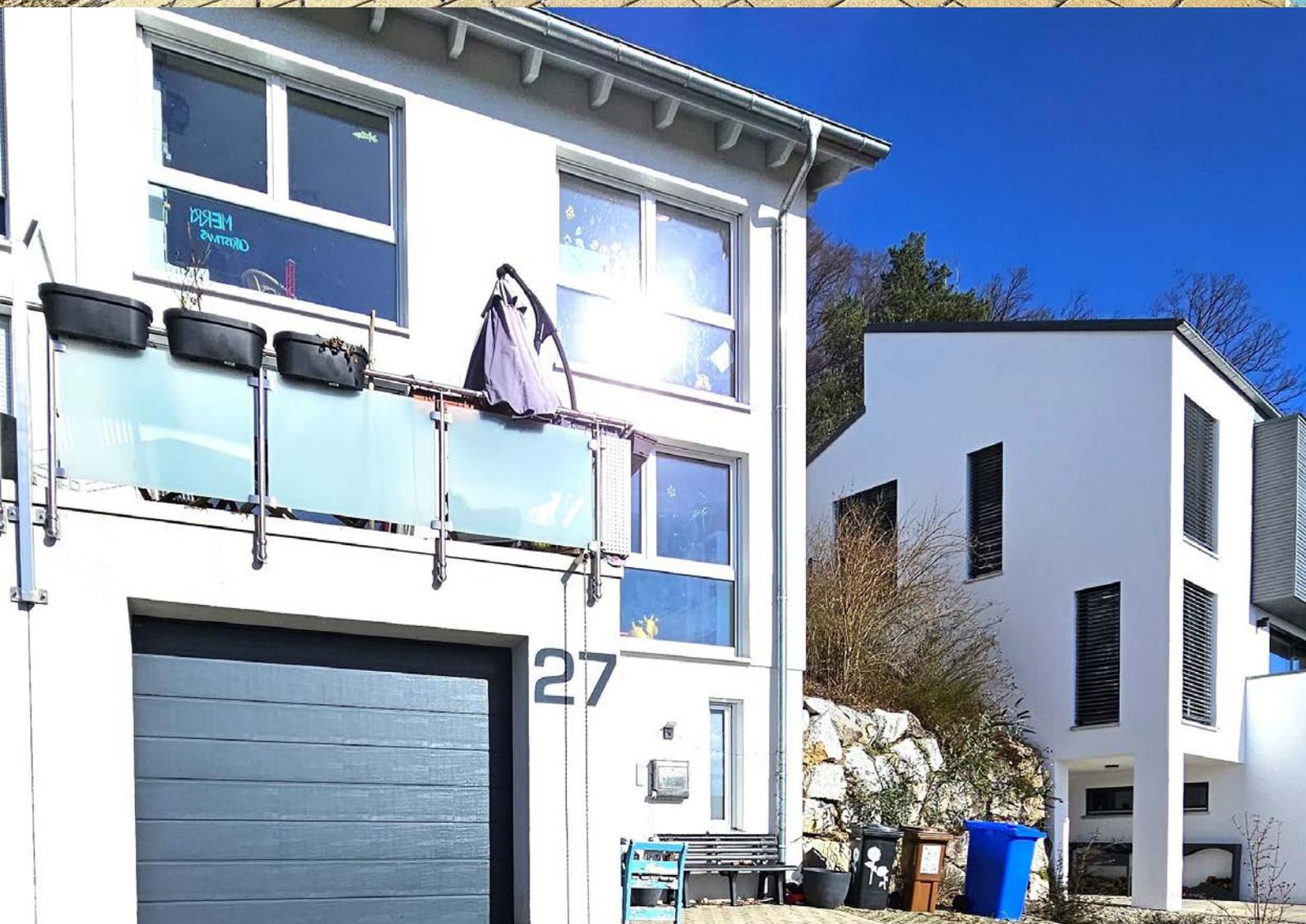
### **Tiengen – Eine Stadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze**

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.











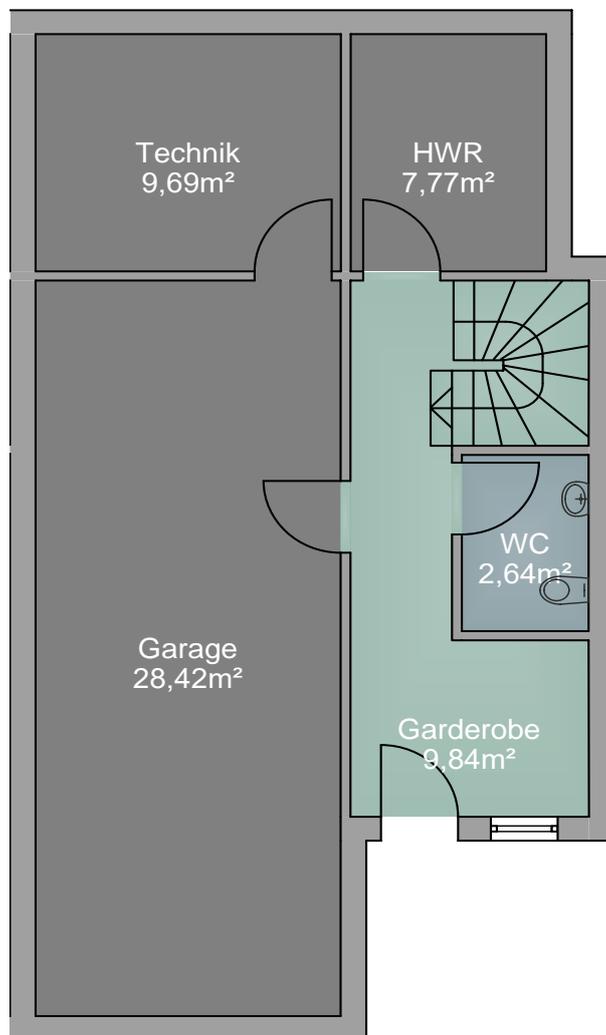
27





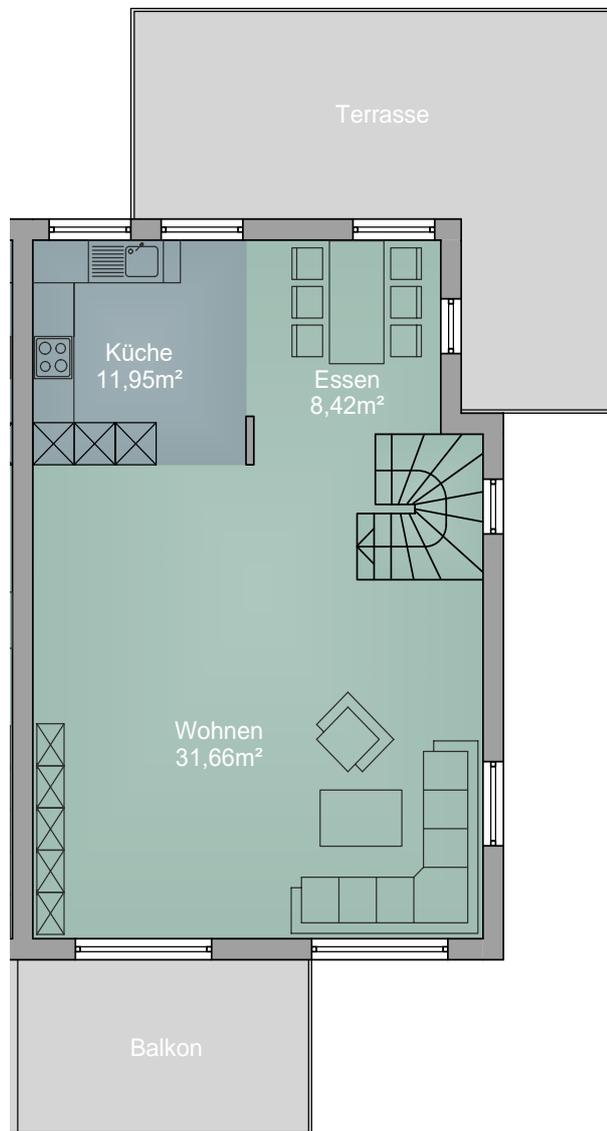
## GRUNDRISSE

### ERDGESCHOSS

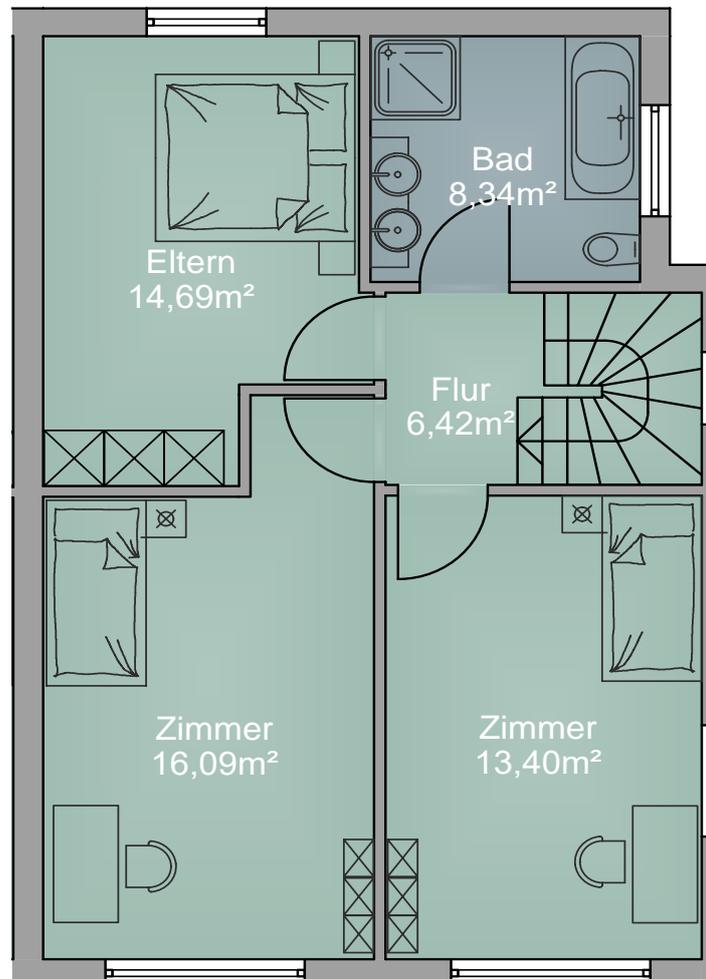


# GRUNDRISSSE

## OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



# 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.



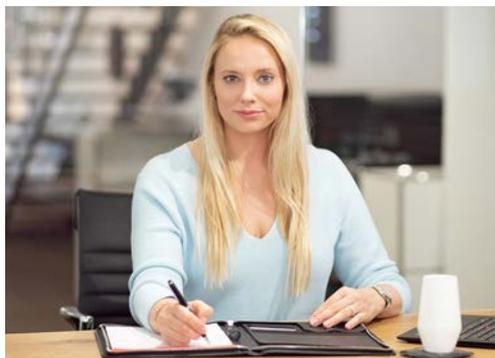
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



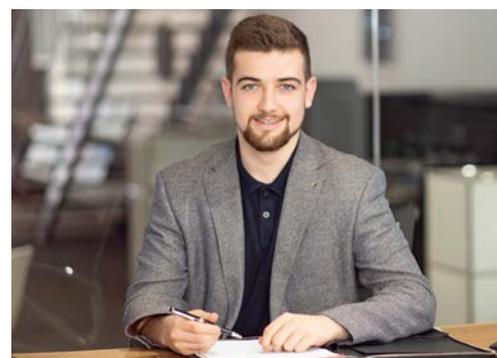
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



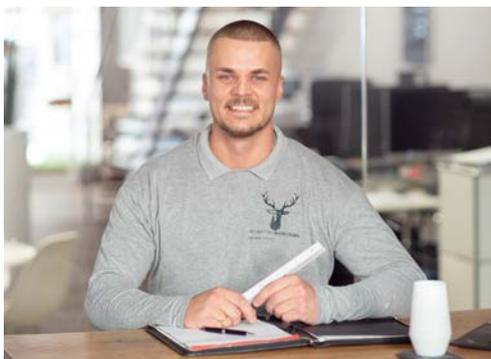
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



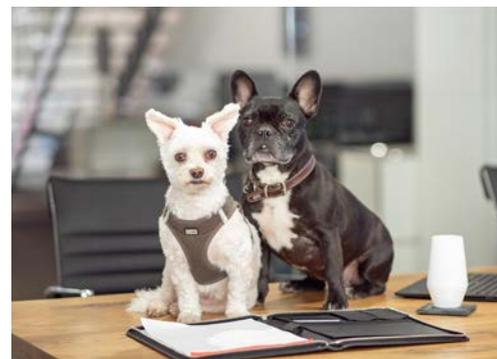
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](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



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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

