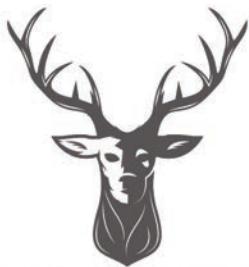


Wohnung zu vermieten



Schöne 2 Zimmer Wohnung
mit Terrasse in bester Lage
von Tiengen zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH

Kaiserstr. 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS

-  2-Zimmer-Wohnung in einer qualitätsvollen Wohnlage mitten in der malerischen Altstadt von Tiengen
-  Optimale Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Essbereich – perfekt für Singles oder Paare
-  Sehr angenehme und homogene Hausgemeinschaft
-  Professionelle Hausverwaltung und volumfänglicher Hausmeisterservice für das gesamte Objekt
-  Hohes Platzangebot durch einen Abstellraum in den Wohnung sowie 1 Kellerraum
-  Direkt im Herzen der Innenstadt von Tiengen mit einer hervorragenden Infrastruktur in den Bereichen Einzelhandel, Ärztliche Versorgung, Behörden sowie Gastronomie
-  Bahnhof nur 5 Gehminuten entfernt mit direkter S-Bahn Anbindung nach Basel und Zürich



KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



2 Zimmer Wohnung mit ca. **58 m²** Wohnfläche
in einem gepflegten **11 Parteienhaus**
zu vermieten



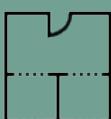
Ausreichend Parkmöglichkeiten
für Anwohner in direkter Nähe
verfügbar



Haustechnik basierend auf einer
Gaszentralheizung mit zentraler
Warmwasseraufbereitung und
Radiatoren in den Räumen



Frei ab 01. Februar 2026
Es wird ein langfristiges Mietverhältnis
mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt



Harmonische Hausgemeinschaft mit
professioneller Hausverwaltung und
vollumfänglichem Hausmeisterservice;
sehr gepflegtes Gesamtobjekt
(Treppenhaus, Außenanlage etc.)



Kaltmiete: 700 € p.M.
zzgl. **200 €** Nebenkosten
Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in bester Lage von Tiengen zu vermieten.

Die zur Vermietung angebotene, ca. 58 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Der Zugang erfolgt bequem über das gemeinschaftliche Treppenhaus. Die Wohnung eignet sich ideal für einen 1-2-Personen-Haushalt.

Die zentrale Lage in der Tiengener Altstadt verleiht dem Objekt einen besonderen Reiz. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar – perfekt für alle, die kurze Wege schätzen.

Der Grundriss ist funktional und gut durchdacht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Vom Eingangsbereich aus gelangt man direkt in Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus führt der Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und ideal zum Entspannen ist.

Die Küche ist funktional geschnitten und mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet, die alle wichtigen Funktionen bietet und den vorhandenen Raum optimal nutzt. Hier finden Sie ausreichend Platz für alle Geräte des täglichen Bedarfs, sodass Kochen und Arbeiten angenehm von der Hand gehen. Das Schlafzimmer bietet ebenfalls eine gute Größe und lässt sich durch die klare Raumstruktur vielseitig möblieren – ideal für individuelle Gestaltungsideen.

Das modernisierte Badezimmer ist hell gestaltet und verfügt über eine komfortable Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum für saisonale Gegenstände oder Haushaltsutensilien bietet.

Das gesamte Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wärmeversorgung übernimmt eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Strom und Müllentsorgung werden jeweils separat und direkt über die zuständigen Versorger abgerechnet.

Unser Fazit: Eine charmante, gut geschnittene Erdgeschosswohnung mit Terrasse in hervorragender Altstadtlage – ideal für alle, die komfortables Wohnen in zentraler Umgebung schätzen.



LAGE BESCHREIBUNG

Tiengen – Eine Stadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Tiengen, mit rund 8.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile von Waldshut-Tiengen, gilt als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region. Die charmante historische Altstadt mit ihren gepflegten Fassaden, kleinen Gassen und gemütlichen Plätzen bietet eine hervorragende Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Gastronomie und Cafés. Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte sorgen zusätzlich für eine lebendige Atmosphäre.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergarten über Grund- und Realschulen bis hin zum Gymnasium ist alles vor Ort vorhanden. Die medizinische Versorgung ist umfassend strukturiert, mit zahlreichen Haus- und Fachärzten sowie nahen Kliniken.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung über Bahn, Bus, die B34 und die A98 ist Tiengen sowohl regional als auch in Richtung Schweiz optimal erreichbar. Pendler profitieren von der kurzen Distanz zu den Schweizer Städten. Die reizvolle Landschaft des Hochrheins bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und macht Tiengen zu einem besonders attraktiven Wohnort.











WAS WIR IHNNEN 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“).



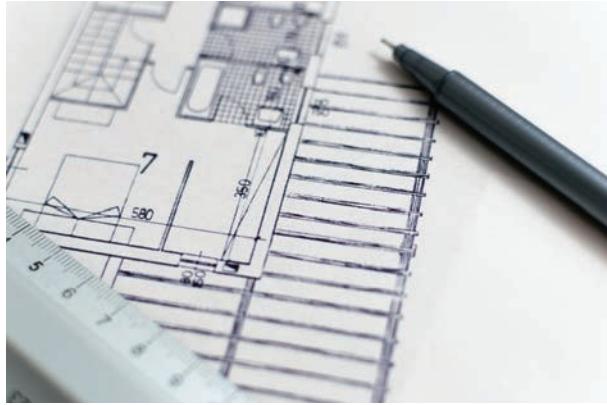
Professionelle Immobilien Bewertung

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.



Technische Due Diligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus 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 Machbarkeitssanalyse 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.



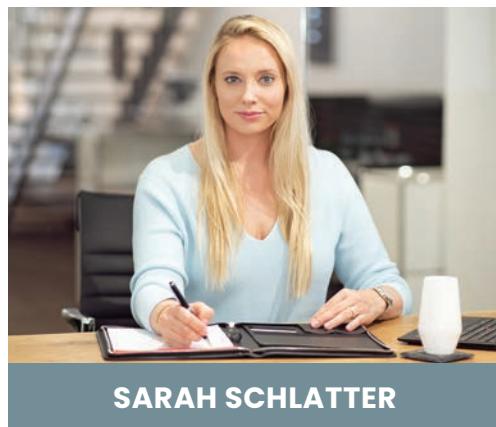
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



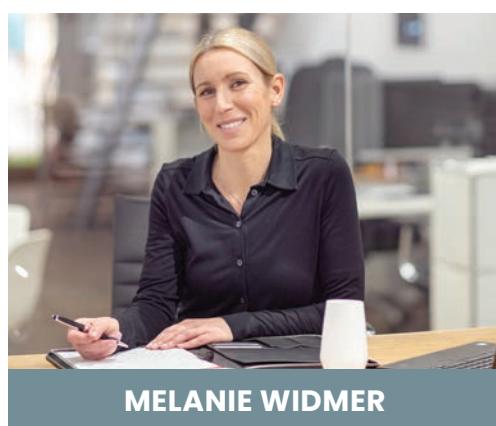
DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



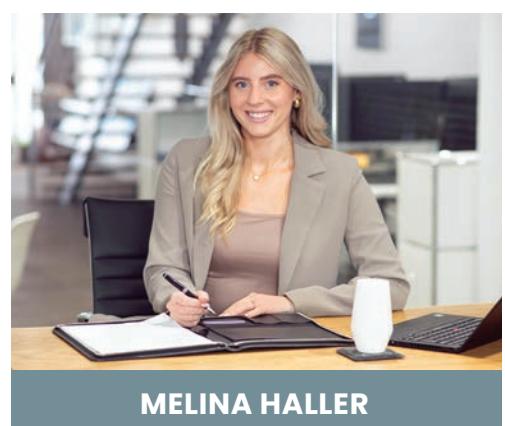
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERKAUF



NICLAS FURGER

VERWALTUNG & VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK

HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHETSDIENST

“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. Die Wohnung wird provisionsfrei vermittelt. 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 Exposéeinsicht. 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 Checklisten-basierten 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 KONTAKTAUFAHME



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

