

Einfamilienhaus zu verkaufen



Preiswertes Einfamilienhaus
in zentraler Lage
von 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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 – 11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 – 15
<hr/>	



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Attraktives Einfamilienhaus in zentraler Lage von Tiengen mit großzügigem Grundstück



Gut geschnittene Wohnfläche mit Möglichkeit zur Aufteilung in zwei Wohneinheiten; zusätzliche Nutzfläche im Kellerbereich



Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch mehrere Garagen und Stellplätze im Hof verfügbar



Offene Wohnflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl; die großen Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in allen Wohnbereichen



Ideal für Familien zur Eigennutzung mit dem Wunsch, ihr Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten



Balkon und Garten bieten Raum für persönliche Gestaltung und Erholung im Grünen



Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 50 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Einfamilienhaus aus den 1940er-Jahren, in Holzständerbauweise, mit **ca. 590 m²** Grundstücksfläche



Gesamtwohnfläche von **ca. 152 m²** verteilt auf **2 Stockwerke**; Keller teils ausgebaut



Durch den **Sanierungsbedarf** bietet das Objekt ein **großes Potenzial** für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten



Sehr gute Parkplatzsituation durch **drei PKW-Garagen**, einen **Carport** sowie weitere **Stellflächen** auf dem Grundstück



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** aus **2022**, ausgeführt mit Radiatoren; **2-fach verglaste Holzfenster** aus ca. 1980 sind vorhanden und funktionsfähig. Küche, Bäder, Wand- und Bodenbeläge befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand



Kaufpreis: 299.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Preiswertes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Tiengen zu verkaufen

In zentraler und gefragter Wohnlage von Tiengen steht dieses Einfamilienhaus zum Verkauf, das auf einem großzügigen Grundstück mit rund 590 m² Fläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung eröffnet. Die Immobilie wurde ca. 1940 in Holzständerbauweise errichtet und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 152 m², die sich über zwei Etagen verteilt. Dank der vorhandenen Grundstruktur eignet sich das Haus sowohl für die klassische Nutzung als Einfamilienhaus als auch für eine zukünftige Teilung in zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenhaushalte oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Objekt befindet sich aktuell in Eigennutzung und wird ab Januar frei. Neben der großzügigen Wohnfläche stehen weitere Nutzräume im tagesbelichteten Kellerbereich zur Verfügung, die vielseitig als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsräume genutzt werden können. Besonders attraktiv ist die großzügige Außenanlage mit Gartenflächen, Balkonen und Sitzbereichen, die sich hervorragend zur Erholung, Freizeitgestaltung oder als Spielfläche für Kinder eignen. Drei PKW-Garagen sowie ein zusätzlicher Carport bieten ausreichend Parkraum und erweitern das Nutzungsspektrum deutlich.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren in Teilen modernisiert. So wurde 2022 eine neue Gaszentralheizung mit Radiatoren installiert, was den energetischen Zustand des Hauses erheblich verbessert hat. Ergänzt wird dies durch eine Photovoltaikanlage mit einem 5 kWh-Speicher, die zur Eigenstromversorgung beiträgt und langfristig Betriebskosten senken kann – ein bedeutender Pluspunkt für nachhaltiges Wohnen. Eine Zisterne für die Gartenbewässerung ist ebenfalls vorhanden; hierfür müsste lediglich die passende Pumpe ergänzt werden. Die vorhandenen Holzfenster mit 2-fach-Verglasung stammen aus etwa 1980 und befinden sich dem Alter entsprechend in funktionalem Zustand. Weitere technische Vorbereitungen, wie ein Glasfaseranschluss, sind bereits getroffen und ermöglichen zukunftsfähiges Wohnen.

Gleichzeitig weist das Gebäude in weiten Teilen Sanierungsbedarf auf, insbesondere im Hinblick auf die Oberflächen, Bodenbeläge, Küchen und Sanitärbereiche. Diese Flächen befinden sich größtenteils im ursprünglichen Zustand und bieten Käufern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen grundlegend zu modernisieren und individuell aufzuwerten. Somit eignet sich die Immobilie besonders für handwerklich versierte Käufer oder Projektentwickler, die den Charakter des Hauses bewahren und gleichzeitig an zeitgemäße Wohnansprüche anpassen möchten.

Die solide Bausubstanz sowie die großzügige Raumstruktur bieten hierfür ideale Voraussetzungen. Wer auf der Suche nach einem Zuhause mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage ist, findet hier eine hervorragende Grundlage – sei es für die eigene Familie oder als wertstabile Investition mit Perspektive.



Unser Fazit: Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit, ein Objekt mit großem Garten, solider Bausubstanz und hohem Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen von Tiengen zu erwerben. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitiger Raumstruktur, zentraler Lage sowie der Möglichkeit zur individuellen Neugestaltung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option – sei es als langfristiges Zuhause für die Familie oder als nachhaltige Investition mit Wertsteigerungspotenzial.



LAGE

BESCHREIBUNG

Tiengen – Vielfalt und Lebensqualität am Hochrhein!

Tiengen, ein Stadtteil von Waldshut-Tiengen, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am Hochrhein. Die charmante Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Läden und Cafés verleiht dem Ort ein lebendiges und zugleich gemütliches Flair. Dank hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Schweizer Grenze ist Tiengen besonders bei Berufspendlern sehr beliebt.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Mit Bahn und Bus bestehen direkte Verbindungen nach Waldshut, Basel und Zürich. Auch über die B34 und die nahegelegene A98 ist die Region optimal angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt vor Ort.

Zahlreiche Freizeitangebote, aktive Vereine und die Nähe zu Natur, Wäldern und Naherholungsgebieten machen Tiengen zu einem Wohnort mit hohem Lebens- und Erholungswert – eine perfekte Verbindung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung.









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.



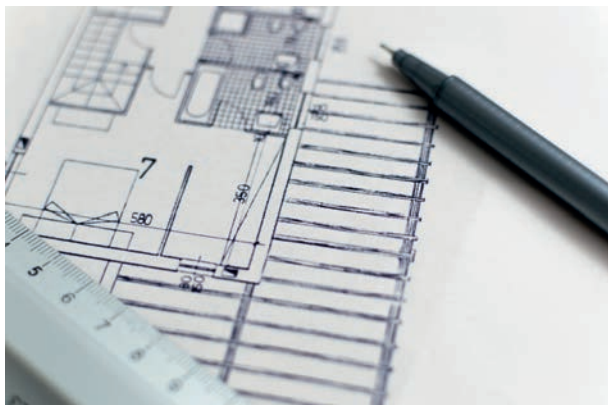
Facility Management Beratung

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.



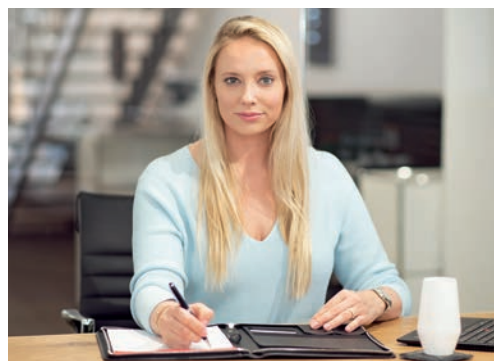
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



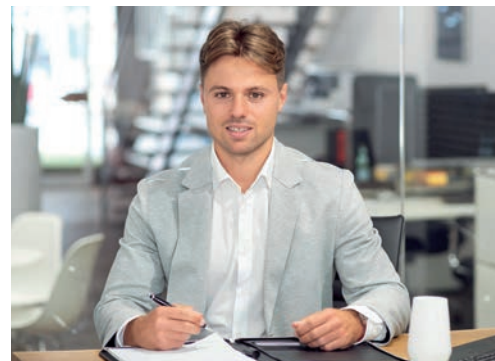
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



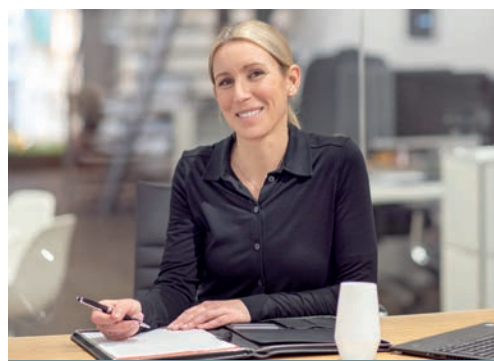
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



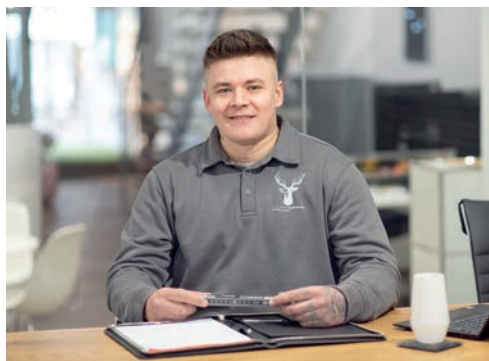
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



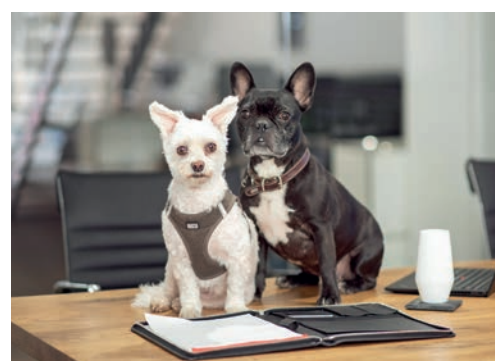
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK

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 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 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

