

Wohnungspaket zu verkaufen



Exklusives Wohnungs-
paket in bestlage von
Tiengen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 282



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung und Sanierungskonzept	6 - 7
Bilder	8 - 13
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Einzigartige Eigentumswohnung mit eigener Einliegerwohnung – Haus-im-Haus-Feeling in exklusiver Panoramalage über Tiengen



Hochwertige Materialisierung sowohl im Innenbereich als auch bei den Außenanlagen



Große PKW-Garage mit zusätzlichem Außenstellplatz und ausreichend Stauraum im Kellergeschoß



Tolle Terrassen- und Balkonflächen mit unverwechselbarem Weitblick über Tiengen und in die Schweiz



Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend mit unmittelbarem Bezug zur Natur und hohem Freizeitwert



Perfekte Kombination: selbst einziehen und gleichzeitig über die Ferienwohnung im Gartengeschoß komfortabel refinanzieren



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes 3-Fam.-Haus aus dem Jahr 1971 mit einer Grundstücksfläche von total **827 m²**



Verkauft werden:
1 x 5-Zi. Hauptwohnung ca. 152 m²
1x 3-Zi. Einliegerwohnung ca. 72 m²
1x Stellplatz
1x Garage



Eigene Zugänge zu den einzelnen Wohneinheiten (kein gemeinsames Treppenhaus o.ä.)



Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005 mit Heizkörper in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung**



Bereits **umfangreich modernisiert** (u. a. Dach, Fenster, Bäder, Küche, Kaminofen, Markisen, Rollläden) – mit nur überschaubarem Potenzial für weitere Optimierungen nach Wunsch



Kaufpreis:
749.000€
Provisionsfrei

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Eindrucksvolles Wohnungspaket über den Dächern von Tiengen – zwei Wohnungen, grenzenlose Möglichkeiten und eine Aussicht, die man jeden Tag genießen möchte.

Großzügigkeit, Flexibilität und eine beeindruckende Lagequalität, die in dieser Form kaum auf dem Markt zu finden ist. Egal ob Mehrgenerationenwohnen, komfortable Refinanzierung durch Vermietung, die Weiterführung einer erfolgreichen Ferienwohnung oder die Option, beide Ebenen zu einer einzigen großzügigen Einheit mit rund 224 m² zu verbinden – diese Immobilie eröffnet Ihnen Wohn- und Lebensmodelle, die sich perfekt an Ihre persönlichen Ziele anpassen

Das Wohnungspaket besteht aus einer ca. 152 m² großen, lichtdurchfluteten 5-Zimmer-Hauptwohnung und einer ca. 72 m² großen, vollständig möblierten 3-Zimmer-Einliegerwohnung, die aktuell mit bemerkenswerter Auslastung als Ferienwohnung betrieben wird. Ein PKW-Stellplatz ist der unteren Wohnung per Sondernutzungsrecht zugeordnet, zusätzlich wird über ein separates Grundbuch eine Garage mit praktischem Fahrradraum mitverkauft. Eine vollständige Teilungserklärung, separate Grundbuchblätter und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen vor – rechtlich sauber, klar strukturiert und absolut transparent. Sodass bei Bedarf bei einer wiederveräußerung auch nur einzelne Einheiten verkauft werden könnten.

Die Hauptwohnung besticht durch ihre offene, großzügige Architektur und einen höhenversetzten Wohnbereich, der dem Raum ein besonders wohnliches und zugleich exklusives Ambiente verleiht. Der hochwertige Echtholzboden zieht sich harmonisch durch Wohn-, Essbereich und die Zimmer, während die nahezu vollständig verglaste Fensterfront das Panorama über Tiengen in Szene setzt und nahezu jeden Raum mit natürlichem Licht durchflutet. Zwei Schlafzimmer verfügen über direkten Zugang zum großen Balkon – perfekt für ruhige Stunden im Freien, beschattet durch eine hochwertige Markise. Das elegante Baden-suite mit Badewanne im Hauptschlafzimmer und ein zweites, ebenfalls 2021 vollständig saniertes Duschbad bieten modernen Komfort und ein zeitlos schönes Wohngefühl.

Die ca. 72 m² große Einliegerwohnung im Gartengeschoss überzeugt als charmante, perfekt organisierte Einheit mit eigenem Außensitzplatz, herrlichem Blick und liebevoll eingerichteter Ausstattung. Sie wird aktuell äußerst erfolgreich als Ferienwohnung betrieben – ein Konzept, das neuen Eigentümern eine attraktive und sofort nutzbare Einnahmequelle bietet. Auf Wunsch kann die komplette Möblierung übernommen werden, inklusive aller bestehenden Buchungen bis ins Jahr 2026. Die Einheit eignet sich gleichermaßen zur festen Vermietung, als Gästebereich, als Wohnraum für Angehörige oder – in Kombination mit der Hauptwohnung – als Erweiterungsoption zu einer durchgängigen, großzügigen Wohnfläche.



ÜBER DEN DÄCHERN TIENGENS

LAGE BESCHREIBUNG

Dieses Wohnungspaket ist ideal für alle, die eine besondere Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial suchen: eine seltene Aussichtslage, zwei flexibel nutzbare Wohneinheiten, hochwertige Ausstattungsdetails und die Möglichkeit, Wohnen und Rendite harmonisch zu verbinden. Schon beim Betreten spürt man, wie viel Lebensqualität und Gestaltungsspielraum hier steckt – und warum dieses Angebot zu den raren Gelegenheiten zählt, die man sich nicht entgehen lassen sollte.



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.













Grundriss EG



Grundriss KG



* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben.

Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Treppen innen	Holz
Dachkonstruktion	Pultdach versetzt inkl. 120 mm Aufdachdämmung und Wellcolorprofil. Dach erneuert 2017 für ca. 80.000 €
Fenster	Doppeltverglast, Kunststoff aus 2015
Haustechnik	
Zentralheizung	Gas, Baujahr 2005
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Erneuert 2021
Frisch- und Abwasserleitung	Dem Standard entsprechend
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	1971
Anzahl Einheiten	Gesamt 3 – 2 stehen zum Verkauf
Einheit EG	380/1.000 Miteigentumsanteil
Einheit KG	180/1.000 Miteigentumsanteil
Anzahl Zimmer	8 (EG 5, KG 3)
Wohnfläche gesamt	Gesamt 224 m ² (EG 152 m ² , KG 74 m ²)
Nutzfläche gesamt	Ca. 70 m ²
Grundstücksgröße	827 m ²
Garage	1 Einheit einseitig befahrbar
Überdachte Terrasse KG	Ca. 15 m ²
Balkon EG	Ca. 10 m ²
Einnahmen Ferienwohnung	Durchschnitt ca. 18.000 € p.a.
SOLL Einnahmen EG	18.600 € p.a. (Standardvermietung)

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; DIPLOM-WIRTSCHAFTSINGENIEUR



DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



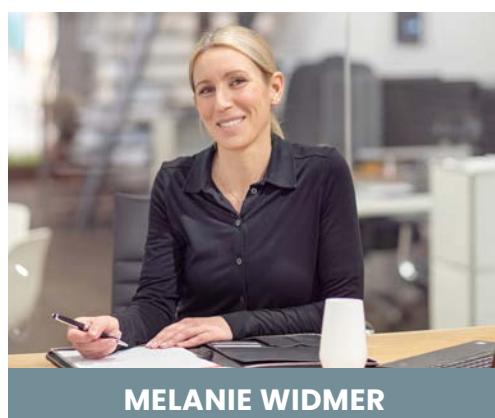
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPLOM-BAUINGENIEUR



LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



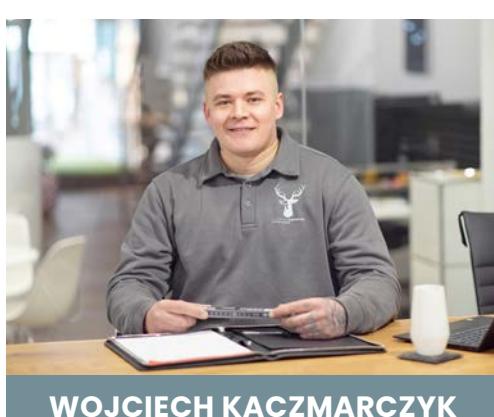
NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



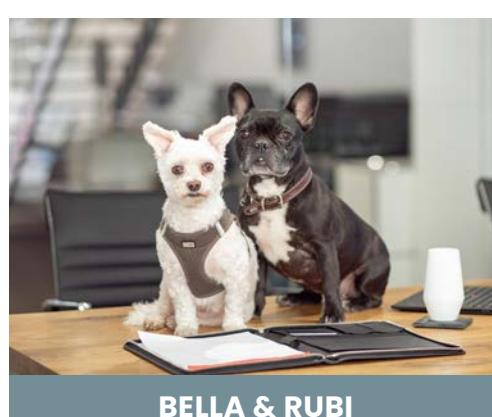
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH 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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 – 78050 – Villingen
Kaiserstraße 60 – 79761 Waldshut



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



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

