

2x Doppelhaushälften zu verkaufen



2x hochwertige und moderne  
Doppelhaushälften mit nach-  
haltiger Gebäudetechnik in  
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

Grundriss

---

8-9

Bilder

---

9 - 19

Was wir Ihnen bieten

---

20 - 21

Über uns / AGBs

---

22-23



## HIGHLIGHTS

---



Zwei identisch erbaute Doppelhaushälften aus 2025; sehr modern und hochwertig ausgeführt



Eine offene und helle Grundrissgestaltung mit großen Fensterflächen führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über zwei Ebenen; unverbaubare Aussicht



Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen



Sehr nachhaltige und neuwertige Gebäudetechnik im gesamten Objekt verbaut; PV-Anlage vorhanden; komplettes Smart-Home System verbaut



Jedes Objekt verfügt über eine elektr. Doppelgarage und einer Hofzufahrt mit weiteren Stellplätzen; hochwertige Keramikplatten verbaut



Objekte können einzeln oder als Paket erworben werden; sehr schöne, ruhige und vor allem begehrte Lage in Tiengen-Vitibuck; alle Pergolas mit Beleuchtung



Flughafen Zürich ist in ca. 45 Minuten erreichbar; sehr interessant für Pendler

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Traumhafte **Doppelhaushälften** im **Kfw 40 Standard** aus dem Jahr **2025** in **Holzständerbauweise**; Grundstücksfläche von gesamt **ca. 950 m<sup>2</sup>** inkl. Freizeitflächen (ca. 475 m<sup>2</sup> je DHH); **Objekte** sind **identisch** erbaut; Objekte sind **vollunterkellert**; **großzügiges Dachgeschoss** welches ausgebaut werden kann; **Umgebung** und **Garten** bereits professionell angelegt



Gesamtwohnfläche von **ca. 151 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung; **hochwertige Überdachung** im vorderen Gartenbereich; zusätzlicher Außenbereich hinter dem Haus



**Proxon-Heizung** aus 2025 mit **Kühlfunktion, Luftumwälzung, Luftfilterung**; Wärmerücklauf im Boden; **PV-Anlage** mit 12 KW/p und **Speicher** mit 10 KW/h; **3-fach** verglaste **PVC Fenster** mit **Aluminium** in Sonderlackierung; **elektr. Aluminiumrollläden**; **Kamerasystem**; Heizung, Lichter, Pergola/Markisen, Rollläden per App steuerbar und programmierbar; **Dach** und **Fassade** gedämmt



Je Objekt eine großzügige **Doppelgarage** und eine **Hofzufahrt** mit weiteren **Stellplätzen**; **hochwertige Einbauküche** mit **Geräten** vorhanden; Parkett, Laminat (hochwertig) und Fliesen verbaut



**Ideal für Familien** mit hohen Ansprüchen an **Qualität, Modernität** und **Nachhaltigkeit**; **Mehrgenerationenkonzept** ebenfalls möglich; Eine sehr gute **Raumaufteilung** sowie großzügige **Freizeitflächen** sind vorhanden. Die unmittelbare **Lage in der Natur** steigert den Freizeitwert zusätzlich; sehr beliebte und gefragte Lage am Vitibuck in Tiengen



**Kaufpreis Haus 1: 899.000 €**  
**Kaufpreis Haus 2: 899.000 €**  
**Kaufpreis gesamt: 1.798.000 €**  
**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Hochwertige und moderne Doppelhaushälften mit nachhaltiger Gebäudetechnik in gefragter Lage von Tiengen zu verkaufen.**

Diese beiden identisch erbauten Doppelhaushälften aus dem Jahr 2025 vereinen moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und ein hohes Maß an Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnlagen von Tiengen. Errichtet in hochwertiger Holzständerbauweise und ausgeführt im KfW-40-Standard, überzeugen die Objekte durch ihre energieeffiziente Konzeption, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine exklusive und technisch anspruchsvolle Ausstattung. Mit jeweils ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen und ergänzt durch eine Vollunterkellerung, bieten die Häuser ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Familienwohnen oder ein Mehrgenerationenkonzept. Beide Einheiten können sowohl einzeln als auch im Gesamtpaket erworben werden.

Bereits beim Betreten der Häuser wird die moderne, offene Grundrissgestaltung spürbar, die durch große Fensterflächen und lichtdurchflutete Räume ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl schafft. Hochwertige Materialien sowie eine klare architektonische Linie prägen das gesamte Erscheinungsbild. Die Wohnbereiche gehen fließend ineinander über und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Die Grundstücksfläche von insgesamt ca. 950 m<sup>2</sup> – aufgeteilt auf jeweils ca. 475 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte – bietet einen hohen Freizeitwert mit liebevoll angelegten Außenflächen sowie verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsbereichen im vorderen und hinteren Gartenbereich.

Die technische Ausstattung der Objekte entspricht modernsten Standards und lässt keine Wünsche offen. Beheizt werden die Häuser über eine innovative Proxon-Heizung aus dem Jahr 2025, die neben der klassischen Heizfunktion auch Kühlung, Luftumwälzung und Luftfilterung ermöglicht. Ergänzt wird dieses System durch einen Wärmerücklauf der Luft im Boden, wodurch eine zusätzliche Effizienzsteigerung erzielt wird. Sämtliche Systeme – einschließlich Heizung, Beleuchtung, Lichter, Pergola/Markisen und Rollläden – sind komfortabel per App steuerbar und programmierbar. Beide Objekte verfügen jeweils über eine eigene Photovoltaikanlage mit ca. 12 kW Leistung sowie einem Speicher mit ca. 10 kW, wodurch ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Energiekonzept gewährleistet wird.

Auch im Bereich Ausstattung und Komfort überzeugen die Immobilien durch zahlreiche hochwertige Details. Dreifach verglaste PVC-Fenster mit Aluminium-Sonderbeschichtung sorgen für hervorragenden Wärme- und Schallschutz, während elektrisch betriebene Rollläden zusätzlichen Komfort bieten. Hochwertige Bodenbeläge in Form von Parkett, Laminat und Fliesen unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Jede Doppelhaushälfte verfügt über ein großzügiges Hauptbad mit Dusche, Badewanne und WC, ein weiteres Bad mit Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC. Die verbauten Einbauküchen sind modern und hochwertig ausgestattet und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Häuser ein.

Im Außenbereich bieten die Objekte neben den schön gestalteten Gartenflächen mit den sonnigen Terrassen auch jeweils eine großzügige Doppelgarage mit moderner, per App steuerbarer Beleuchtung sowie eine weitläufige Hofzufahrt mit zusätzlichen Stellplätzen. Ein integriertes



Kamerasystem im Außenbereich sowie ein automatischer Windmesser, der die Rollläden bei entsprechenden Wetterverhältnissen selbstständig steuert, sorgen für ein zusätzliches Maß an Sicherheit und Komfort. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Wasserenthärtungsanlage sowie durchdachte Details im gesamten Haus.

**Unser Fazit:** Die ruhige und besonders gefragte Lage in Tiengen, kombiniert mit der unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze sowie einer sehr guten Infrastruktur, macht diese Immobilien insbesondere für Pendler und Familien äußerst attraktiv. Die hochwertige Bauweise, die moderne technische Ausstattung sowie das großzügige Grundstück mit schöner Weitsicht schaffen ein Wohnangebot, das in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist. Zusätzlich besteht auf beide Objekte eine Gewährleistung bis Ende März 2027, was die Investitionssicherheit weiter unterstreicht.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

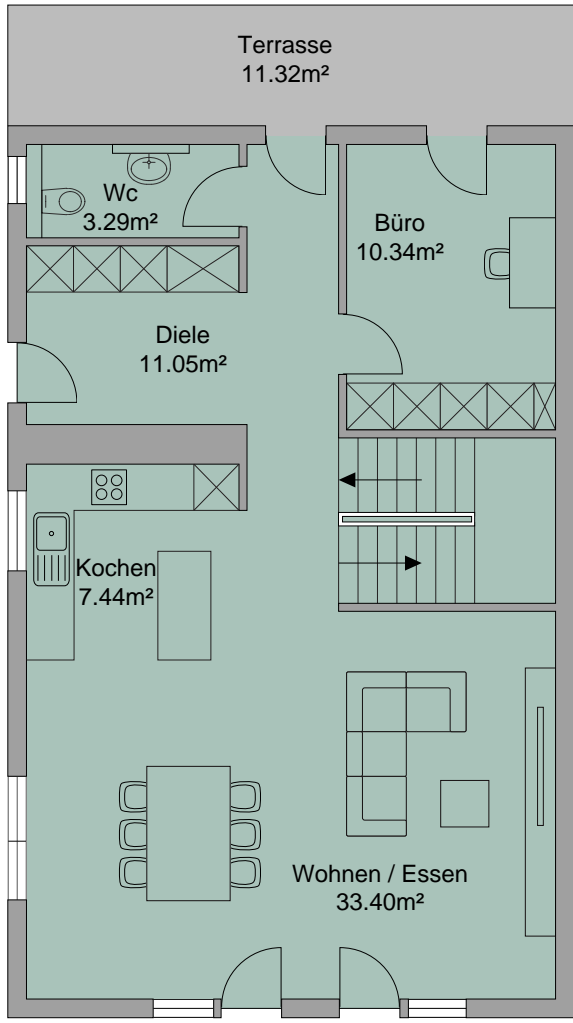
### Tiengen-Vitibuck – begehrte Wohnlage mit attraktiver Aussicht!

Eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des Hochrheins liegt der gefragte Wohnbereich Tiengen-Vitibuck, der mit seiner ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Umgebung überzeugt. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht diesen Standort besonders interessant für Pendler mit grenzüberschreitender Tätigkeit. Der Flughafen Zürich sowie der Flughafen Basel sind in rund 45 bis 60 Autominuten erreichbar und gewährleisten eine sehr gute Anbindung. Die erhöhte Lage, die angenehme Wohnatmosphäre und die umliegenden Grünflächen bieten eine hohe Lebensqualität mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich direkt in Tiengen und sind bequem erreichbar.

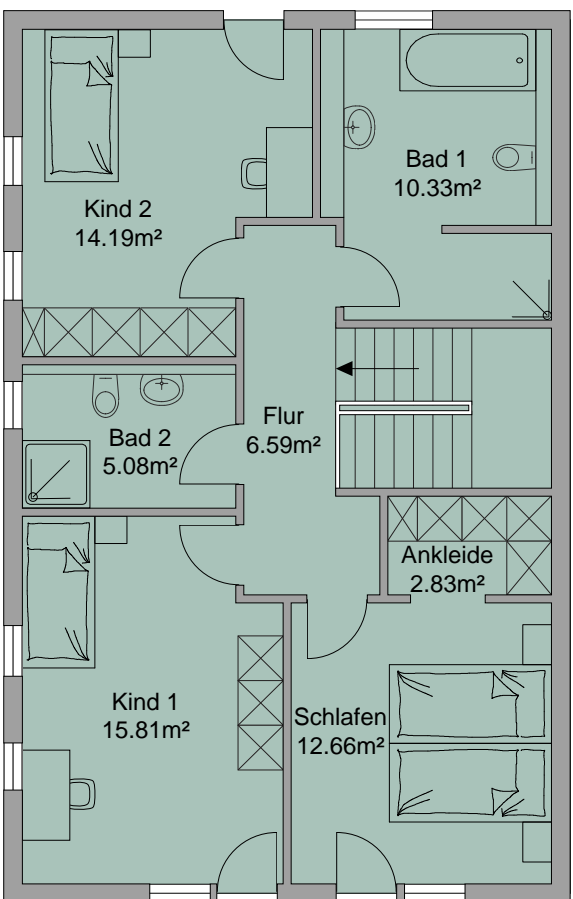


# GRUNDRISSSE

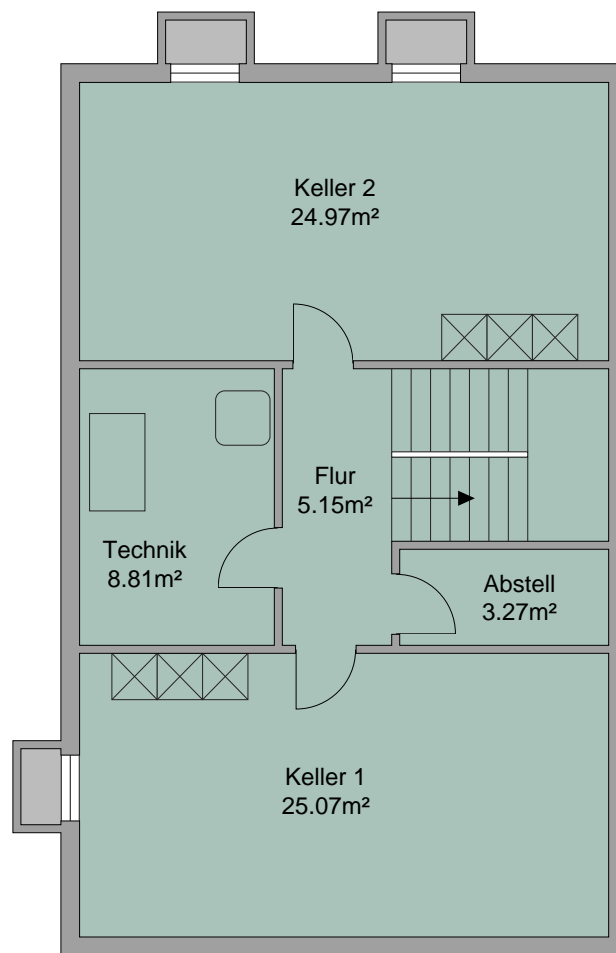
**EG**  
CA. 80 M<sup>2</sup>



**OG**  
CA. 68 M<sup>2</sup>



**KG**  
**CA. 73 M<sup>2</sup>**



\* Grundrisse nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



# BEIDE OBJEKTE BAUGLEICH





















# 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.



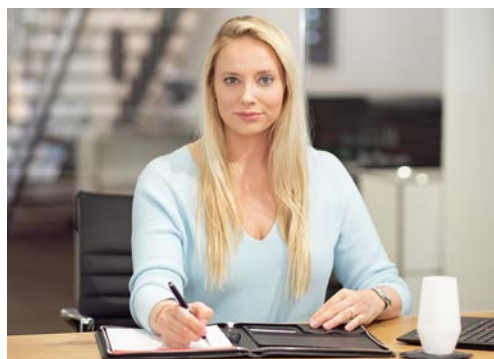
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



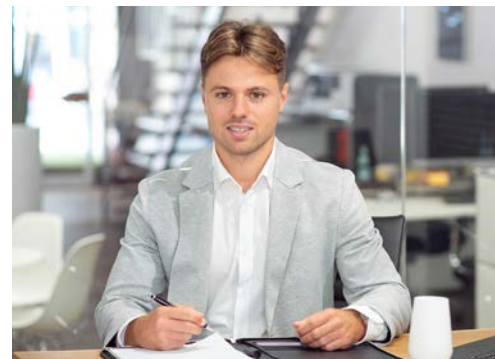
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



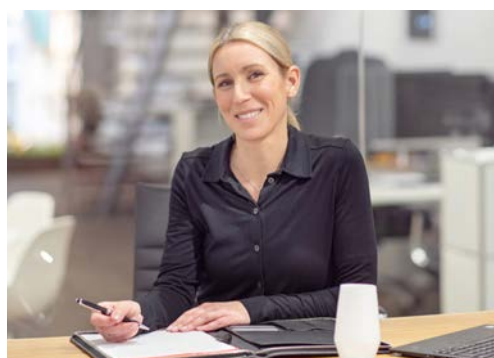
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



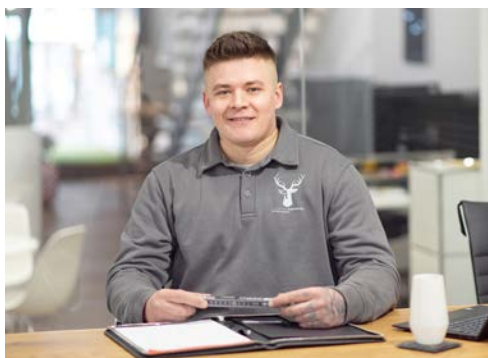
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



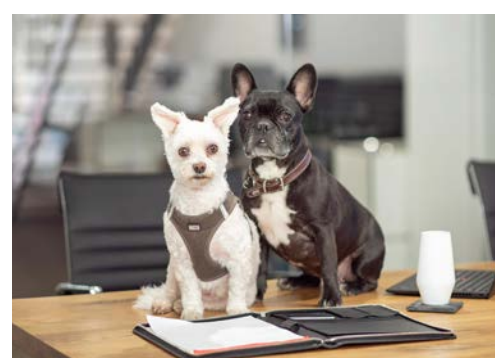
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH 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

