

Mehrfamilienhaus zu verkaufen

Renovierungsbedürftiges  
Mehrfamilienhaus in bester  
Innenstadt 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       |
| Grundriss              | 8 - 9   |
| Bilder                 | 10 - 11 |
| Was wir Ihnen bieten   | 12 - 13 |
| Über uns / AGBs        | 14 - 15 |



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS



Renovierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in der Innenstadt von Tiengen



Grundrissanordnung über 4 Etagen; Dachgeschoss vollständig ausgebaut



Aktuell vollständig vermietet; 4-Parteienhaus mit 1,5 - 2 Zimmer Wohneinheiten



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als eigengenutztes Mehrfamilienhaus, als Kapitalanlage zur Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Attraktive Wohnlage in der Innenstadt von Tiengen mit bester Infrastruktur



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 50 -60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes **Mehrfamilienhaus** aus dem Jahr **ca. 1720** mit einer **Grundstücksfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>**



Gesamtwohnfläche von **ca. 180 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4 Stockwerke** mit **aktuell 4 vermieteten Wohneinheiten**



**Instandhaltungstau im gesamten Innenbereich der Immobilie** sowie der **Haustechnik vorhanden**; Fenster **2-fach verglast**; **Ölzentralheizung mit Radiatoren** und zentraler Warmwasserbereitung



**Parkplätze** stehen für **Anwohner** in unmittelbarer Nähe zur Verfügung



**Diverse Möglichkeiten** zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als Mehrgenerationenhaus nutzbar oder als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



**Kaufpreis: 449.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Renovierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in bester Innenstadtlage von Tiengen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in sehr zentraler Lage von Tiengen und bietet dem neuen Eigentümer attraktive Möglichkeiten zur weiteren Wertsteigerung der Gesamtimmobilie. Die Immobilie ist aufgrund der geschickten Aufteilung ideal für eine große Nutzerschicht geeignet – ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung einer oder mehreren Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde ca. 1720 in Massivbauweise errichtet und verfügt derzeit über 4 vermietet Wohneinheiten die sich über 4 Stockwerke erstrecken. Dabei ist auf jeder Etage eine Einheit angeordnet. Jede Wohneinheit verfügt über 1,5 - 2 Zimmer. Die erste Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei zu erreichen. Diese Wohnung überzeugt im Apartmentstile mit einem Zimmer sowie einer offenen Küche. Über den Haupteingang gelangt man zudem in das Treppenhaus, über welches alle darüberliegenden Wohnungen miteinander verbunden sind.

Die Wohnung im 1. OG überzeugt ebenfalls im Apartmentstil mit 1 Zimmer und einer offenen Küche. Das Badezimmer ist von der Küche aus zu erreichen. Diese Wohneinheit wurde erst 2022 renoviert und befindet sich in ordentlichem Zustand. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Badezimmer, welches der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet ist.

Im 2. OG des Gebäudes befindet sich die dritte Wohneinheit, welche gleichzeitig die größte Einheit darstellt. Diese verfügt über 2 Zimmer sowie eine abgetrennte Küche und ein Badezimmer.

Das Dachgeschoss der Immobilie ist vollständig ausgebaut und als offen gestaltetes Apartment mit Einbauküche gestaltet.

Durch die Raumaufteilung über gesamt 4 Stockwerke bietet sich die Immobilie ideal für eine Familie oder ein Mehrgenerationenhaus an. Zudem ist es für Projektentwickler eine gute Gelegenheit um sich hier mit dem Ausbau von modernen Ferienapartments zu verwirklichen.

Technisch befindet sich das Objekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Oberflächen (bis auf Wohnung 1. OG) sowie die Haustechnik dieser Immobilie sind in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bedürfen einer grundlegenden Sanierung, welche in der Preisfindung dieses Objektes bereits berücksichtigt wurde. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren und zentraler Warmwasseraufbereitung.

**Unser Fazit:** Eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Ob als eigengenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Investmentobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt für eine Vielzahl von Nutzern geeignet.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

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

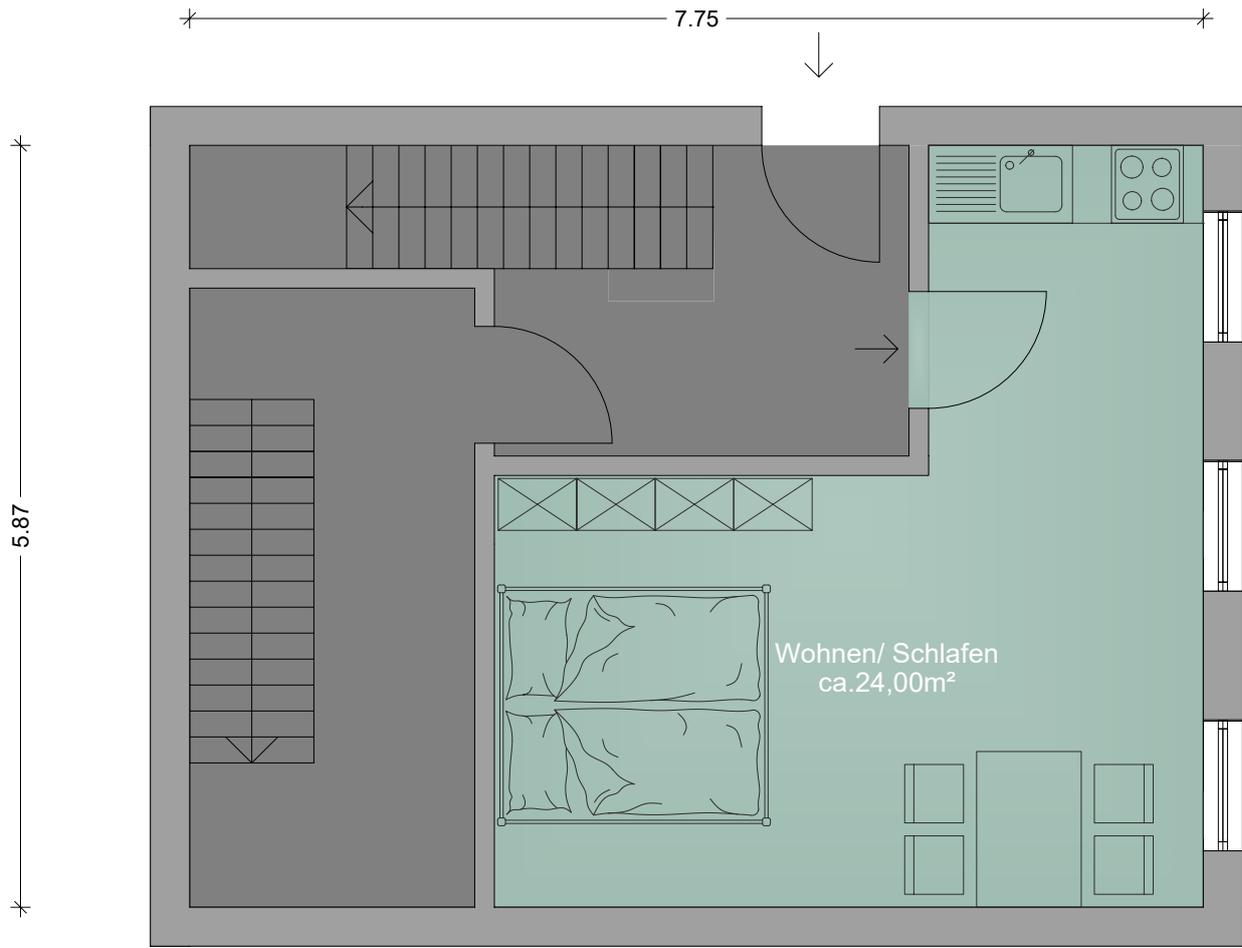
Mit knapp 8.000 Einwohnern ist Tiengen gemeinsam mit Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt bietet den Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés 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.

## SANIERUNGS KONZEPT

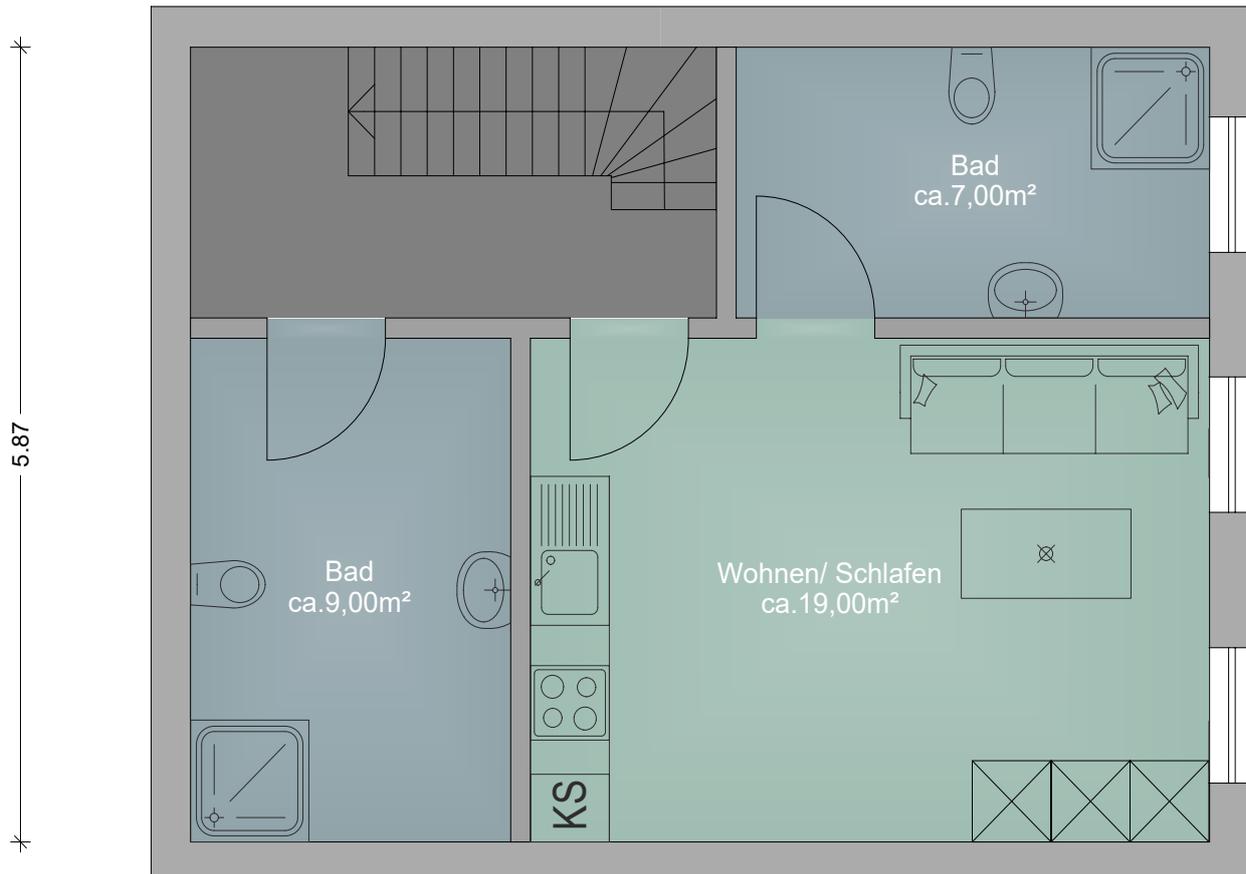
| Maßnahmen  | Sofort<br>0 - 1 Jahr | Mittelfristig<br>2 - 5 Jahre | Langfristig<br>6 - 10 Jahre |
|--|----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Innen</b>   |                      |                              |                             |
| Sanierung der Wohnung EG   | 20.000 €             |                              |                             |
| Sanierung der Wohnung 1. OG  | 10.000 €             |                              |                             |
| Sanierung der Wohnung 2. OG  | 30.000 €             |                              |                             |
| Sanierung der Wohnung DG   | 25.000 €             |                              |                             |
| Erneuerung Elektroverteilung inkl. Zählkonzept pro Wohnung                               | 15.000 €             |                              |                             |
| Neue Zentralheizung, Leitungsführung und Heizkörper                                      | 30.000 €             |                              |                             |
| Treppenhaussanierung inkl. Eingangsbereich, Klingelanlage und Hauseingangstüre           | 8.000 €              |                              |                             |
| Strangsanierung Wasser- und Abwasserleitungen inkl. Trennung Zählkonzept pro Wohneinheit | 15.000 €             |                              |                             |
| Neue Dacheindeckung inkl. Aufdachdämmung   |                      | 55.000 €                     |                             |
| Notwendig  | 153.000 €            | 0 €                          | 0 €                         |
| Optional   | 0 €                  | 55.000 €                     | 0 €                         |
| Teilkosten   | 153.000 €            | 55.000 €                     | 0 €                         |

# GRUNDRISS

EG

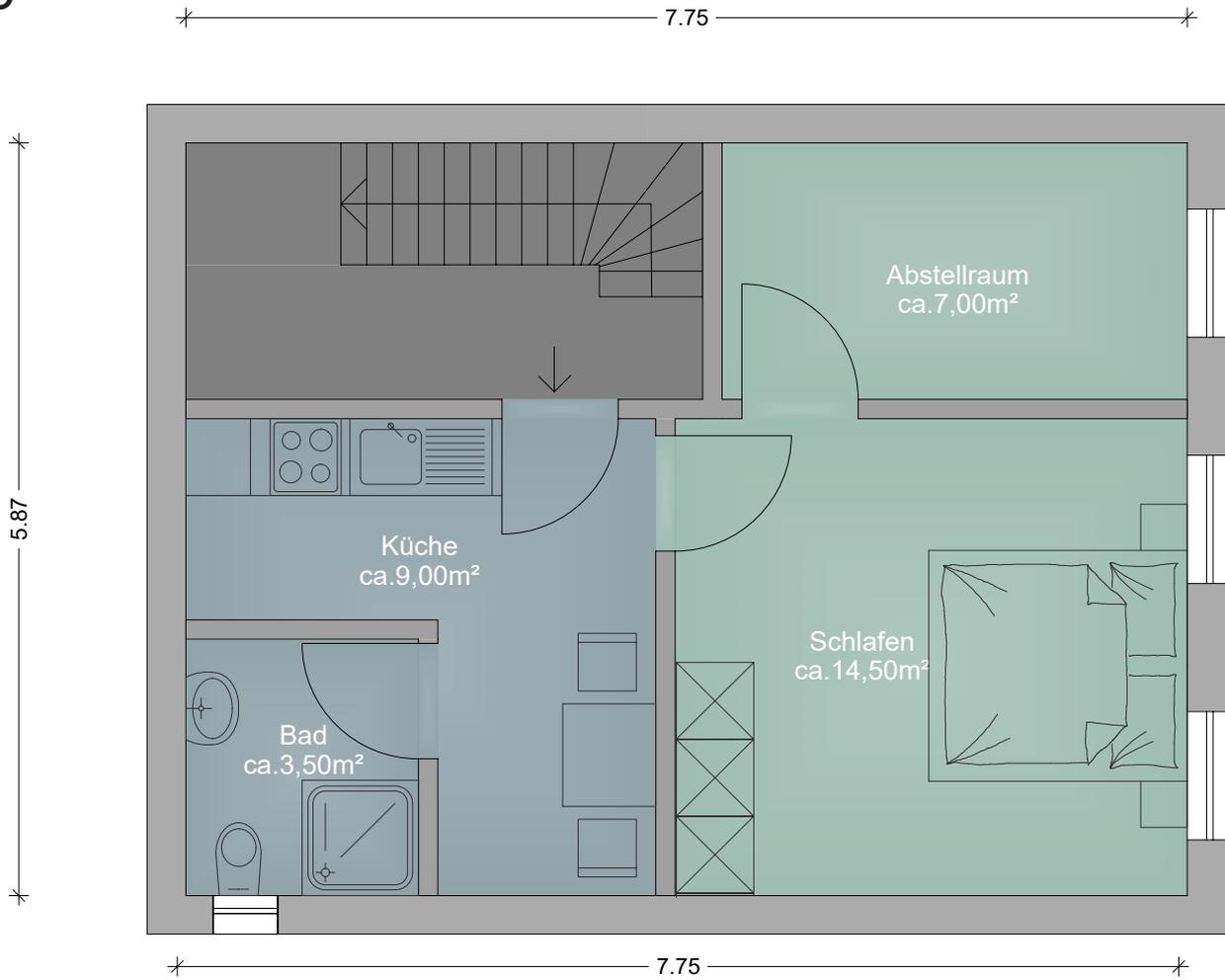


1. OG

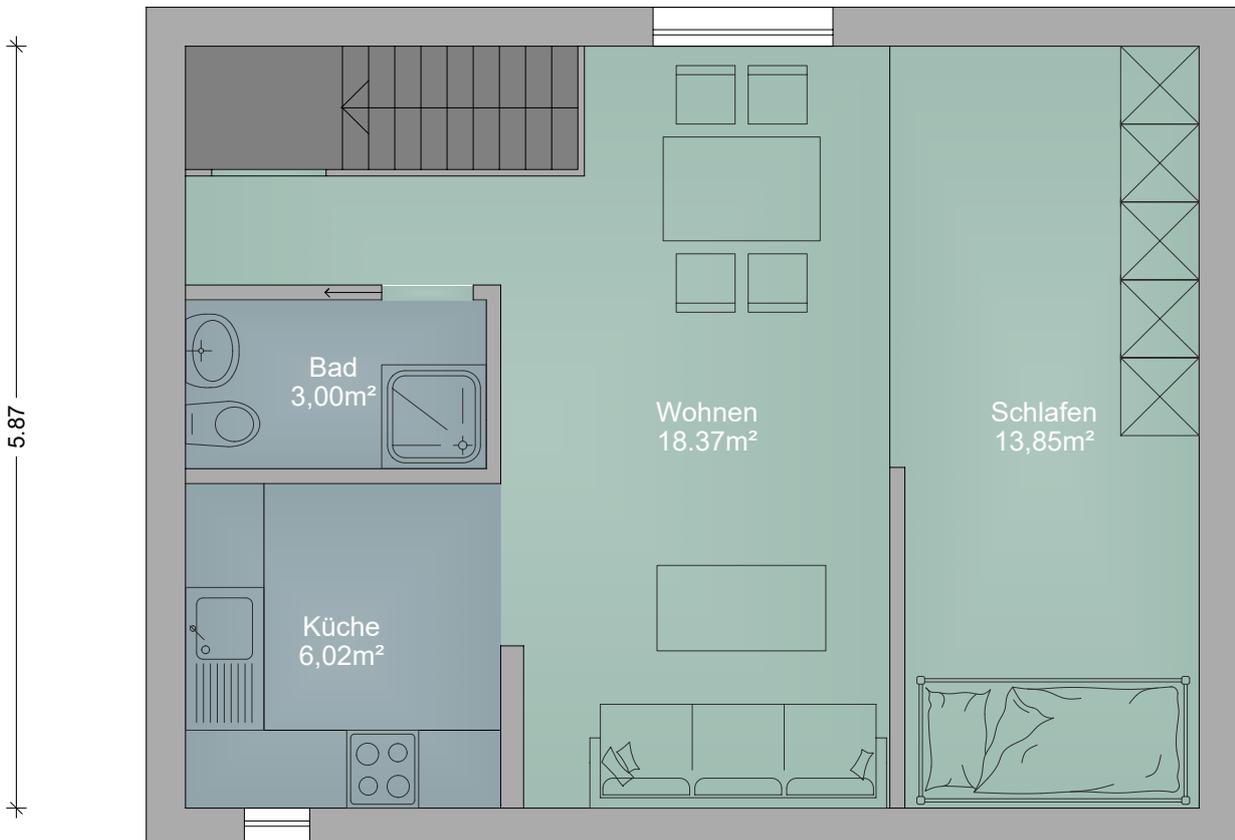


# GRUNDRISS

## 2. OG



## DG



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





ZONE  
Zufahrt  
6<sup>Uhr</sup> bis 9<sup>Uhr</sup>  
frei

SIMON

# 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



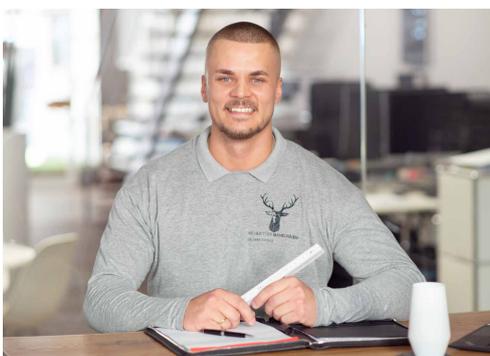
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



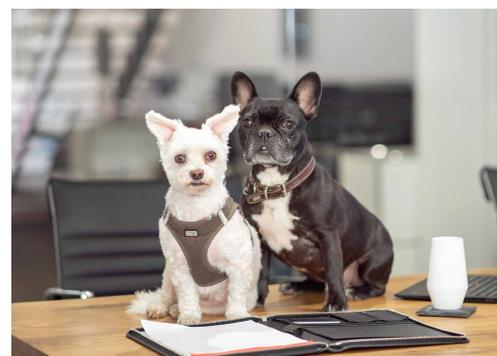
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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

