

Wohnung zu vermieten



Moderne voll ausgestattete  
2-Zimmer Wohnung  
im Herzen von Tiengen  
zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
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
Grundriss & Lage Beschreibung	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS

- ✓ Hochwertige 2 Zimmer Wohnung in einer qualitativollen Wohnlage mitten in der malerischen Altstadt von Tiengen
- ✓ Barrierefreie Erschließung der Wohnung durch einen modernen Personenlift sowie einer bodengleichen Dusche im Badezimmer
- ✓ Voll ausgestattete Wohneinheit mit erstklassigen Materialien im Bereich des Badezimmers, Küche, Fußböden sowie Terrassenflächen
- ✓ Professionelle Hausverwaltung und vollumfänglicher Hausmeisterservice für das gesamte Objekt
- ✓ Hohes Platzangebot durch einen großen Abstellraum in der Wohnung, einen Kellerraum und eine PKW-Garage
- ✓ 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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Hochwertige **2 Zimmer Wohnung** mit **96 m<sup>2</sup>** Wohnfläche in einem stilvollen und gepflegten **6 Parteienhaus** zu vermieten



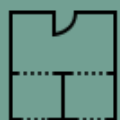
**PKW-Garage** mit Sektionaltor und Funkfernbedienung direkt am Eingang, eigener **Kellerraum** sowie **Aufzugsanlage** für das gesamte Objekt



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



**Frei ab 01. Januar 2025**  
Zur dauerhaften Anmietung oder monatsweise auf Zeit



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



**Kaltmiete: 1.450 € p.M.**  
zzgl. **235 €** Nebenkosten  
zzgl. **65 €** Garage  
**Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI**



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

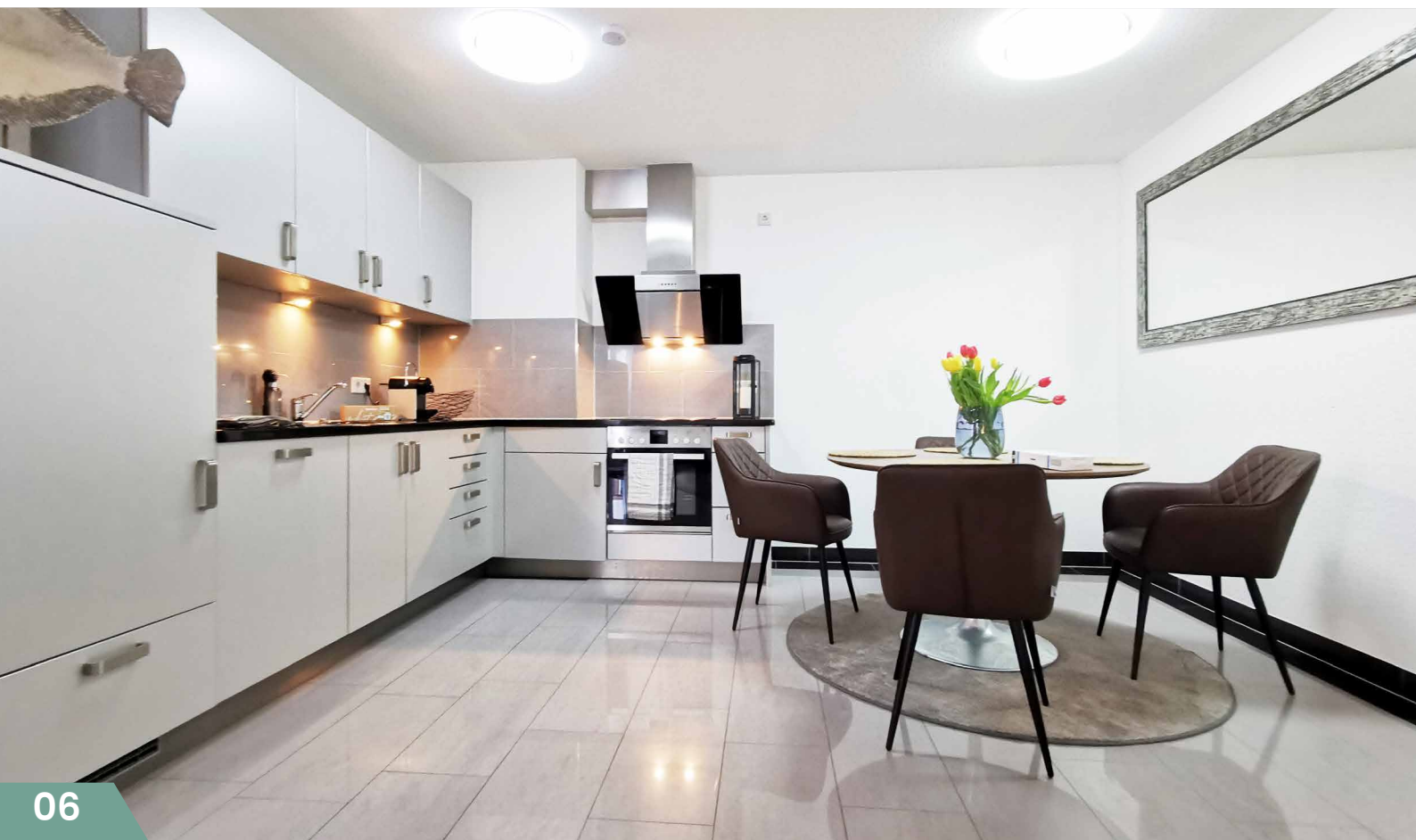
### Hochwertige & Luxuriöse Wohnung mit einer ausgezeichneten Wohnqualität mitten in der malerischen Innenstadt von Tiengen zu vermieten

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in bester Lage von Tiengen in einem 6 Parteienhaus mit Personenaufzug. Über den Personenaufzug sowie das renovierte & dekorativ gestaltete Treppenhaus ist die Wohnung (barrierefrei) zu erreichen.

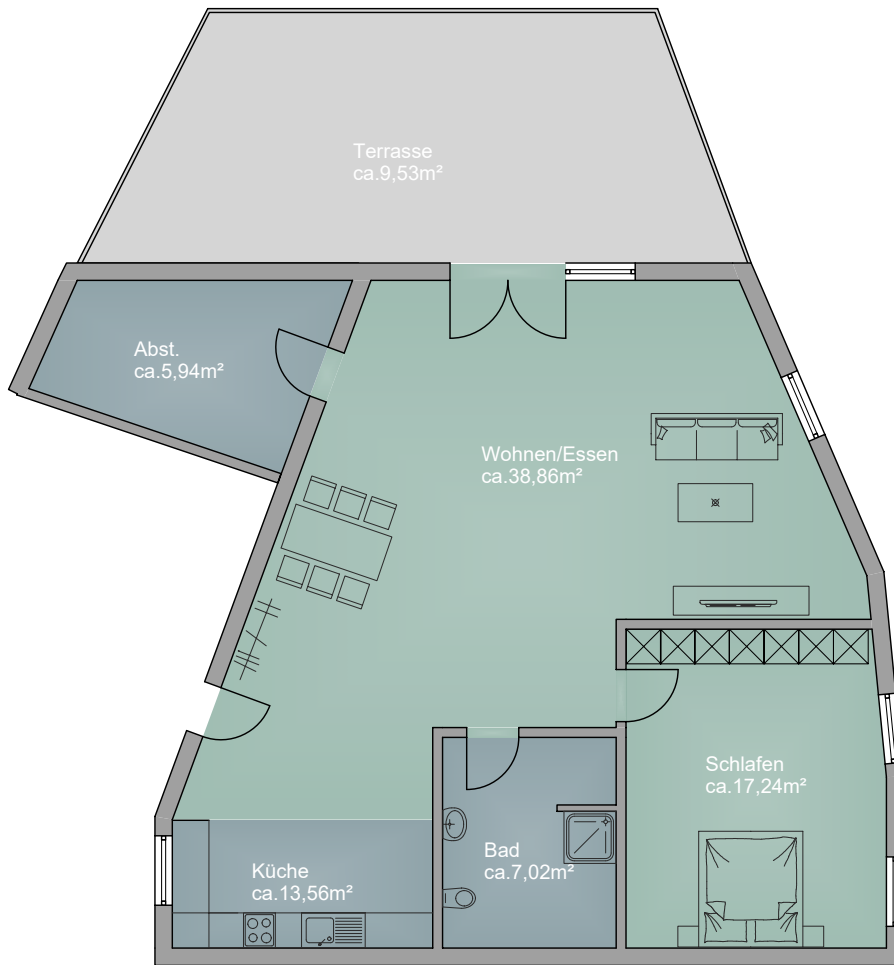
Bereits beim Eintreten besticht die Wohnung durch einen modernen und offenen Grundriss großzügig und hochwertig. Über den offenen Eingangsbereich gelangt man direkt in das eindrucksvolle Wohn- und Esszimmer, welches mit ideal angeordneten Fensterflächen hell imponiert. Von hier aus gelangt man direkt in das architektonisch hervorragend angelegte großzügige Wohnzimmer, das Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Zudem erschließt das Wohnzimmer den Zugang zur großen Terrasse. Die Wohnung verfügt rundum über eine hochwertige Materialisierung. Der Wohn- Ess- & Küchenbereich besticht durch einen eindrucksvollen Fliesenboden und das Schlafzimmer durch einen ausgezeichneten Design-Vinyl Bodenbelag mit einer herausragenden Wohnqualität. Das Badezimmer ist mit einer modernen und bodentiefen Dusche sowie einer eingelassenen Badewanne barrierefrei ausgestattet.

Ein Abstellraum mit einem großzügig dimensionierten Platzangebot für Waschmaschine und Trockner schafft zusätzliche Staumöglichkeiten in der Wohnung. Um das Platzangebot abzurunden, ist zusätzlich zur Wohnung ein Kellerraum sowie eine PKW-Garage zugeordnet, welche für 65,00 € pro Monat angemietet werden kann.

Das Objekt verfügt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und wird durch eine professionelle Hausverwaltung inkl. vollumfänglichem Hausmeisterservice geführt. Im Zuge der erfolgten Sanierungsmaßnahmen 2021 wurde das Objekt sowie die Wohnung in einen tadellosen Zustand versetzt. Hier erhalten die neuen Mieter eine einmalige Chance auf eine ausgezeichnete Wohnung in einem qualitativvollen Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur.



# GRUNDRISS & LAGE BESCHREIBUNG



## 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.















Spürbar anders

# WAS WIR IHNEN 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

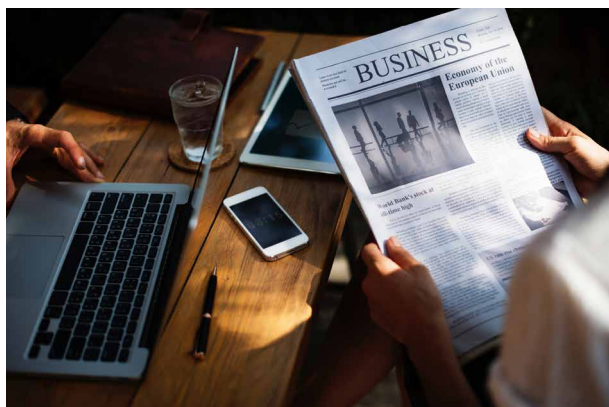
Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.





## Technische Due 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**  
IMMOBILIENWIRT DIA



**HEIKE GÖRLICH**  
VERMIETUNG & BACK OFFICE



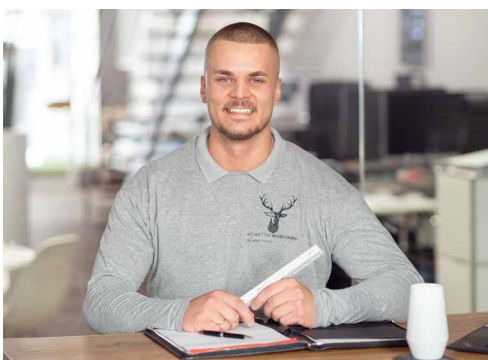
**LEONIE LORENZ**  
BACK OFFICE & MARKETING



**FABIENNE LENOCI**  
PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**  
LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**  
SICHERHEITSDIENST



# 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

