

Eigentumswohnung zu verkaufen

Moderne 3,5 Zi. Wohnung in  
zentraler Lage von Tiengen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 - 14
Grundriss und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16-17
Über uns / AGB's	18-20



## HIGHLIGHTS

---



Charmante Wohnung aus dem Jahr 1992 mit Balkon in zentraler Lage von Tiengen



3-Zimmer Eigentumswohnung in gepflegter Gesamtanlage



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch zwei große Tiefgaragenstellplätze vorhanden



Große Fensterfronten im offenen Wohn-Esszimmer sorgen für ein grenzenloses Wohngefühl



Haustechnik basierend auf einer zentralen Gasheizung ausgeführt als Fußbodenheizung in den Wohnflächen



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Tiengen bietet als Teil des Kreisentrums eine ausgezeichnete Infrastruktur; zusätzlich bietet die Nähe zur Schweiz optimale Möglichkeiten für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



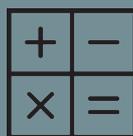
Massiv erbaute **3,5-Zimmer Obergeschosswohnung** mit einem modernen Wohngefühl aus dem Jahr **1992**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 89 m<sup>2</sup>** verteilt auf 3 Zimmer, 1 offene Küche, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 **Balkon** sowie **2 PKW-Tiefgaragenstellplätze**



**Haustechnik** basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung** in der Wohnung



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet



**Harmonische Hausgemeinschaft** mit professioneller Hausverwaltung und Hausmeister- sowie Reinigungsdienst; **sehr gepflegtes Gesamtobjekt**



**Kaufpreis: 249.000 €**  
zzgl. **20.000 € je TG - Stellplatz**  
**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gemütliche 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Tiengen zu verkaufen

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Lage von Tiengen im 2. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage.

Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 1992 errichtet und verfügt über insgesamt 18 Wohneinheiten. Die gute und sehr harmonische Eigentümergemeinschaft sowie die professionelle Hausverwaltung bilden die Basis für einen nachhaltigen Werterhalt dieser Immobilie.

Die zum Verkauf stehende 3,5 -Zimmer Obergeschosswohnung ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehören neben einem Kellerraum auch zwei PKW-Tiefgaragenstellplätze.

Bereits beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einer tollen und sehr effizienten Grundrissgestaltung inkl. bodentiefen Fensterflächen. Über den Eingangsbereich inkl. Gäste-WC gelangt man direkt in das offen gestaltete Wohn- Esszimmer mit offener Küche. Die hier angeordneten bodentiefen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Mit dem von hier zugänglichen Balkon stellt dieser Raum sicherlich den Mittelpunkt dieser Wohnung dar. Ein kleines Highlight dieses Raumes ist außerdem der von der Küche aus begehbbare Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, welcher ausreichend Platz für diverse Haushaltsgeräte und Lebensmittel bietet. Die beiden Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer sind über den offenen Wohnbereich durch einen kleinen Flur zu erreichen. Das Hauptschlafzimmer ist ausreichend dimensioniert und kann durch Rollläden vollständig verdunkelt werden. Ein großzügiger Einbauschränk bietet zusätzlich genügend Platz. Das weitere Zimmer dieser Einheit bietet sich Ideal als Kinderzimmer an, kann aber auch problemlos als begehbarer Kleiderschränk oder Haushaltszimmer genutzt werden. Das großzügige Badezimmer überzeugt durch einen sehr gepflegten Zustand und ist mit Dusche und Badewanne perfekt ausgestattet.

Technisch ist diese Wohnung in einem guten Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung, welche von einer Gaszentralheizung betrieben wird. Dadurch entsteht eine angenehme Behaglichkeit bei gleichzeitiger Möblierungsfreiheit ohne störende Heizkörper.

**Unser Fazit:** Eine Ideale Möglichkeit eine gemütliche Wohnung in zentraler Lage von Tiengen zu erwerben. Egal ob eigengenutzt oder vermietet, die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos.



# IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach-Isolierverglasung
Rollläden	Unterputzrollläden mit Kurbel
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Fußbodenheizung
Aufzugsanlage	Nein
Generelles	
Baujahr	1992
Anzahl Einheiten gesamt	18 Wohneinheiten im Haus; 39 Einheiten Im Areal
Miteigentumsanteile Wohnung	36 / 1.000
Miteigentumsanteile Tiefgarage	1x 5 / 1.000 TG-Stellplatz; 1x 4 / 1.000 TG-Stellplatz
Nutzfläche	Kellerraum
Parkplatz	2x Tiefgaragenstellplatz
Hausgeld	63,00 € Instandhaltungsrücklagen pro Monat
Wohnfläche gesamt	Ca. 89 m <sup>2</sup>

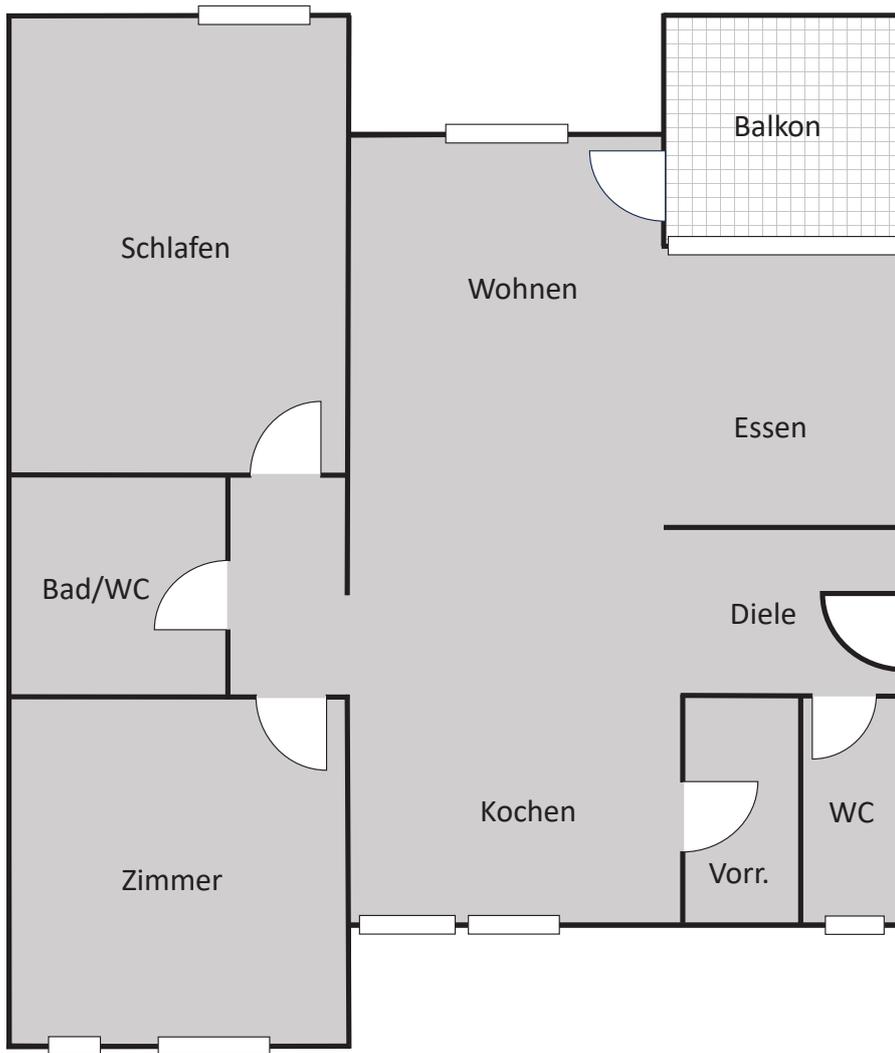








# GRUNDRISS



Wohnen/Essen	ca. 32,00 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 04,02 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 08,17 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,29 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	ca. 03,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,70 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca. 05,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 17,32 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 89,00 m <sup>2</sup>

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

## 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.

# 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



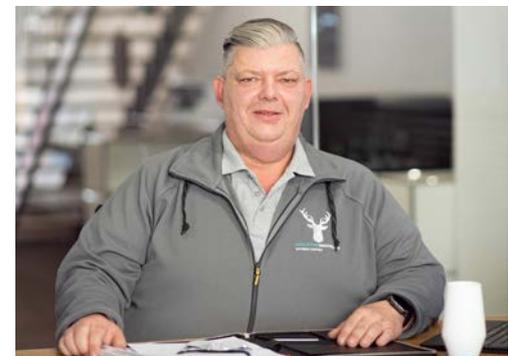
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*„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



Kaiserstraße 60  
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

