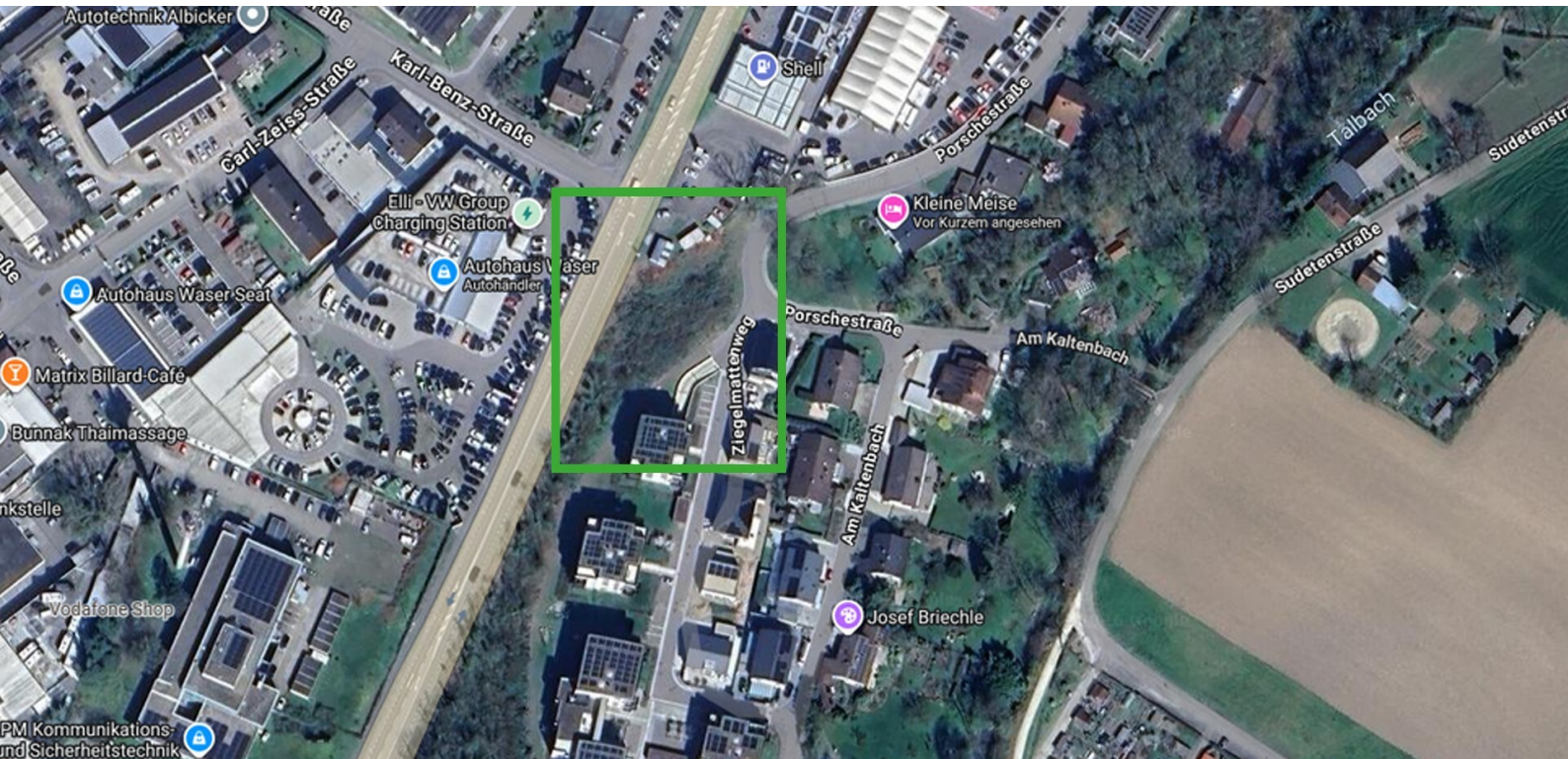




**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Tiengen - 930 m² Grundstück Wohnen & Gewerbe

Objekt: 691TS • 79761 Waldshut-Tiengen / Tiengen
298.000,00 €



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Daten im Überblick

ImmoNr	691TS
Objektart	Grundstück
Objektyp	Gemischt
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen / Tiengen
Region / Stadtteil	Tiengen
Grundstücksgröße	ca. 930 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	360,00
Kaufpreis	298.000,00 €
Außen-Provision	2,98 % inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Beschreibung

Dieses attraktive Grundstück mit einer Größe von ca. 930 m² befindet sich in gefragter Lage von Waldshut-Tiengen, Ortsteil Tiengen. Das gemischt genutzte Grundstück bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für unterschiedliche Nutzungskonzepte im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben.

Durch die gute Lage in Tiengen profitieren Sie von einer angenehmen Umgebung sowie einer sehr guten Anbindung an das Stadtgebiet von Waldshut-Tiengen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und weitere infrastrukturelle Angebote sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Das Grundstück stellt eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die ein flexibel nutzbares Areal in einer attraktiven und gut angebundenen Lage suchen. Ob zur Realisierung eines individuellen Projekts oder als nachhaltige Investition – dieses Grundstück überzeugt durch seine Größe und sein Entwicklungspotenzial.

Lage

Das angebotene Grundstück befindet sich in einem attraktiven und gut angebundenen Bereich von Waldshut-Tiengen, im Stadtteil Tiengen. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Schweizer Grenze und ist daher besonders interessant für Grenzgänger sowie Berufspendler, die von kurzen Wegen und einer hervorragenden Erreichbarkeit profitieren möchten. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in komfortabler Nähe.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als sehr gut zu bewerten. Sowohl die Anbindung an das regionale Straßennetz als auch die Erreichbarkeit der umliegenden Orte und der Schweiz machen den Standort besonders attraktiv. Durch die grenznahe Lage eröffnet sich zudem ein vielseitiges Umfeld mit hohem Wohn- und Entwicklungspotenzial.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Lage mit idealen Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten in einem gewachsenen und zukunftsorientierten Umfeld.



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Ausstattung Beschreibung

- Wohnen & Gewerbe
- 1000 m² Wohn & Gewerbefläche möglich
- Tiefgarage möglich

Sonstige Angaben

Für das Grundstück liegt bereits eine konzeptionelle Vorplanung für ein kombiniertes Wohn- und Gewerbegebäude vor. Vorgesehen ist ein mehrgeschossiges Wohn-Gewerbehaus mit insgesamt sechs Etagen und einer Gebäudehöhe von rund 13 Metern. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die sich beispielsweise für Dienstleistung, Büro oder kleinere Handelsflächen eignet. Darüber befindet sich im 1. Obergeschoss eine Tiefgarage, die aufgrund der Hanglage ebenerdig befahrbar geplant ist und eine komfortable Stellplatzerschließung ermöglicht. Für das Grundstück liegt bereits eine konzeptionelle Vorplanung für ein kombiniertes Wohn- und Gewerbegebäude vor. Die Planung zeigt beispielhaft, wie das Grundstück unter Berücksichtigung der Topografie und der städtebaulichen Umgebung entwickelt werden kann.

Ab dem 2. Obergeschoss sind drei Vollgeschosse mit Wohnungen vorgesehen, die über Balkone mit attraktiven Aussichtsbezügen verfügen. Den oberen Abschluss bildet ein Penthouse-Geschoss mit besonders hochwertiger Wohnlage. Insgesamt ist eine Wohnfläche von rund 1.000 m² vorgesehen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über verglaste Laubengänge, die zugleich als Lärmschutz zur Straßenseite dienen und einen geschützten Begegnungsbereich für die Bewohner schaffen. Die Vorplanung verdeutlicht damit das städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungspotenzial des Grundstücks

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Widerruf und Haftung

Haftungsschluss: Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr, für fehlerhafte, fehlende oder falsche Angaben im Exposé.

Bildbearbeitung: Bilder mit der Kennzeichnung "renoviert" sind bearbeitete und zu Illustration mit KI verarbeitete Bilder. Sie dienen ausschließlich als Beispiel Bilder und entsprechen nicht der aktuell vor Ort vorzufindenden Immobilie.

Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer

Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-886 444

E-Mail info@voba-immo.org

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise:

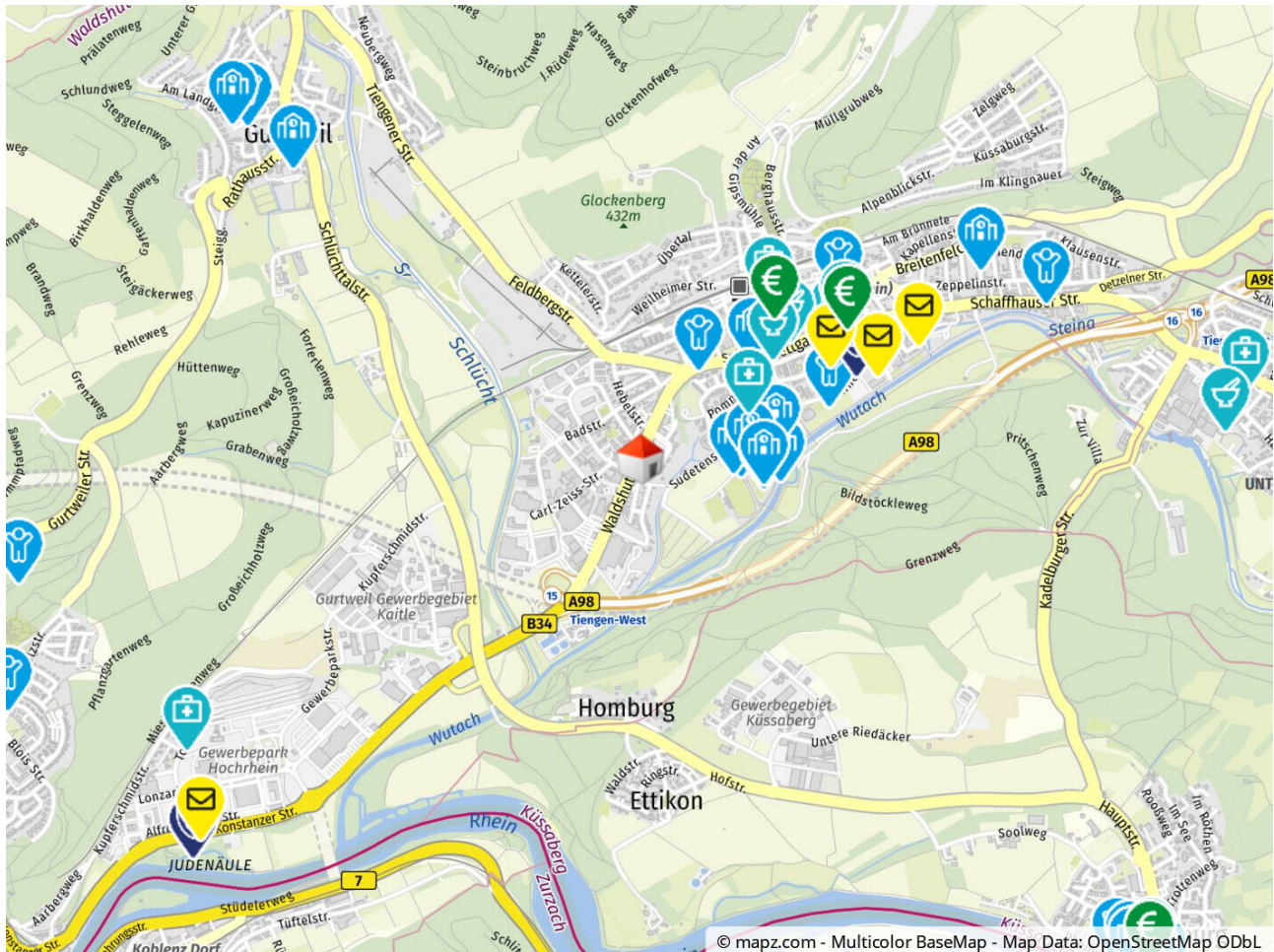
Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung.



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Scholzen
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen
Telefon: +49 7751 886 444

Mobil: +49 1520 649 76 93
E-Mail: scholzen@voba-immo.org
Web: www.voba-immo.org

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org