

IHR PRIVATES REFUGIUM AM BÜRGERWALD

# Grenzenlose Freiheit in zentraler Lage



## EIN WOHNTRAUM IN BESTLAGE, WIE ER HEUTE KAUM NOCH ZU FINDEN IST.

Verwirklichen Sie Ihre Visionen auf einem weitläufigen Areal, das durch seine schiere Größe und eine absolut unverbaubare Aussicht direkt ins Grüne besticht.

Ob als prestigeträchtiges Sanierungsprojekt, als Standort für Ihre Villa oder als renditestarkes Neubauprojekt für exklusives Wohnen – hier setzen Sie Maßstäbe.





## DIE ECKDATEN

<b>Ort</b>	Porschestra. 10 79761 Waldshut-Tiengen
<b>Verfügbarkeit</b>	Sofort
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	Baujahr: 1967 Anbau: ca. 1986 Dachaufstockung: ca. 2005
<b>Wohnfläche</b>	ca. 420 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	1458 m <sup>2</sup> im Flurplan unten Flurstück 1410/3
<b>Zimmeranzahl</b>	11
<b>Heizung</b>	Öl (Die ursprüngliche Ölheizung wurde Mitte der 80er ersetzt.)
<b>Energieausweis</b>	Wird gerade erstellt.
<b>Parken</b>	Es gibt drei Außenstellplätze und zwei Garagenplätze. Optional ist ein Hobbyraum als In-House-Garage mit direktem Wohnungszugang nutzbar.
<b>Kaufpreis</b>	VHB im persönlichem Gespräch

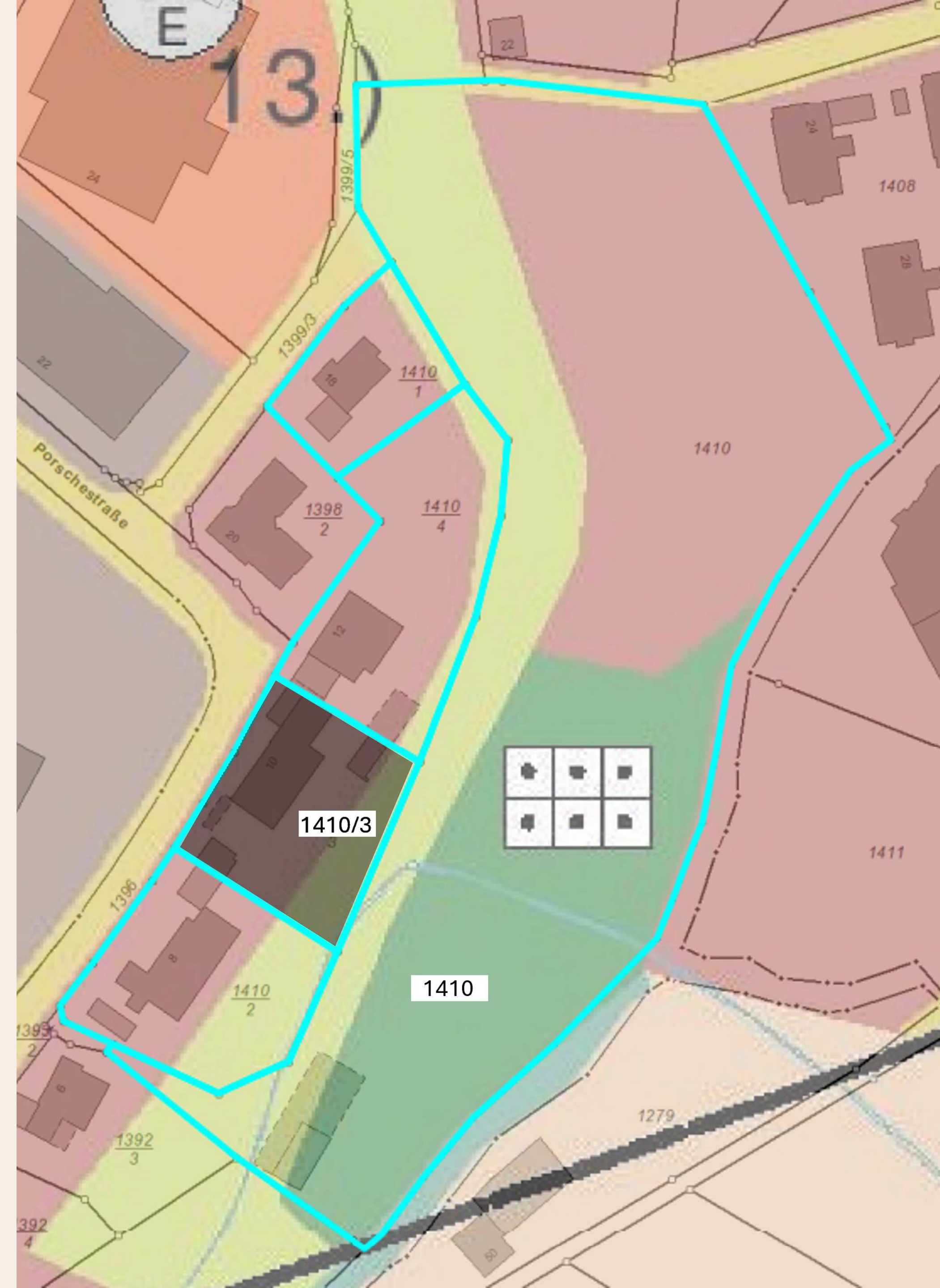
## LAGE

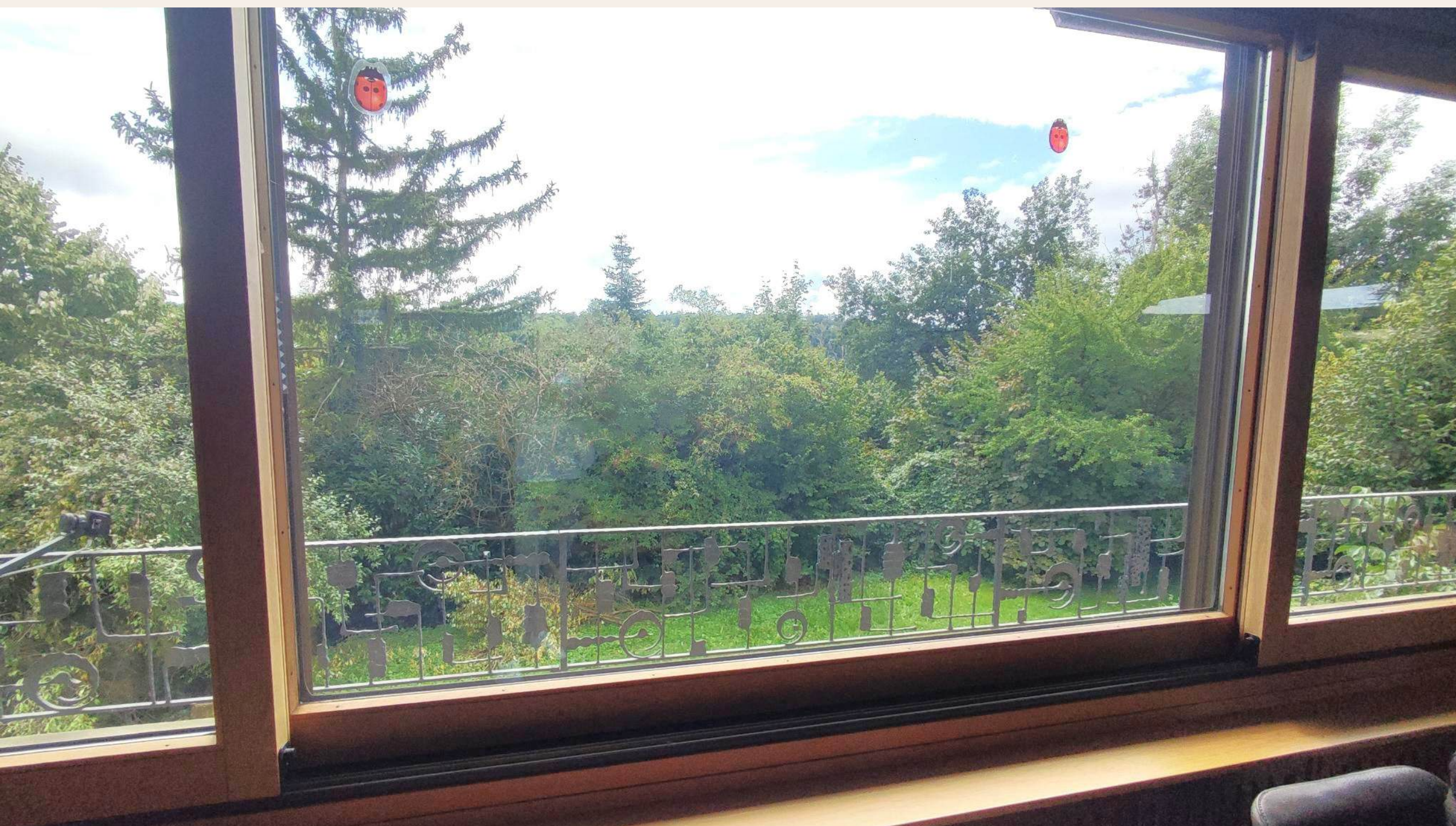
- **Anbindung:** Direkt an der Schweizer Grenze, B34, Bushaltestelle fast direkt vor der Tür, Bahnhof in Laufentfernung.
- **Alltag:** Schulen, Kitas, alle bekannten Supermärkte, Gartenmarkt, Fressnapf, Autohäuser, Ärzte in Laufentfernung
- **Freizeit:** Altstadt, Schwimmbad, Tennisplatz, Tennishalle; Boulderhalle, Billiard, Dart alles in Laufentfernung. Bowlinghalle 5 Minuten Fahrt.



## DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Das Haus auf Flurstück 1410/3 ist ein Unikat in Bestlage:** In dieser Bestlage ist die beeindruckende Kombination aus weitläufiger Grundstücksfläche und genehmigtem Wohnraum von über 400 m<sup>2</sup> kaum noch zu finden. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Im Herzen von Tiengen gelegen erreichen Sie alles, was das Leben angenehm macht, bequem zu Fuß: Bushaltestelle, Bahnhof, die charmante Altstadt, große Supermärkte, Schulen und Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote wie das Freibad oder den Tennisplatz mit Tennishalle. Eine perfekte Symbiose aus Raum, Ruhe und urbaner Anbindung.
- **Platz für Hobbies:** Es gibt einen Hobbyraum mit Tischtennisplatte im Haus. Ausserdem eine stark renovierungsbedürftige Holzwerkstatt mit Grillvorplatz im Grünen. Letztere ist großzügig geschnitten und könnte auch als Partyraum für ca. 10–15 Personen ausgebaut werden.
- **Panoramablick inklusiv:** Genießen Sie die Ruhe und den weiten Blick direkt auf den malerischen Bürgerwald – unverbaubar und naturnah.
- **Maximale Flexibilität:** Das Bestandsobjekt bietet die Grundsubstanz für eine Kernsanierung oder schafft Platz für Ihre persönliche Villa oder ein Mehrfamilienhaus.

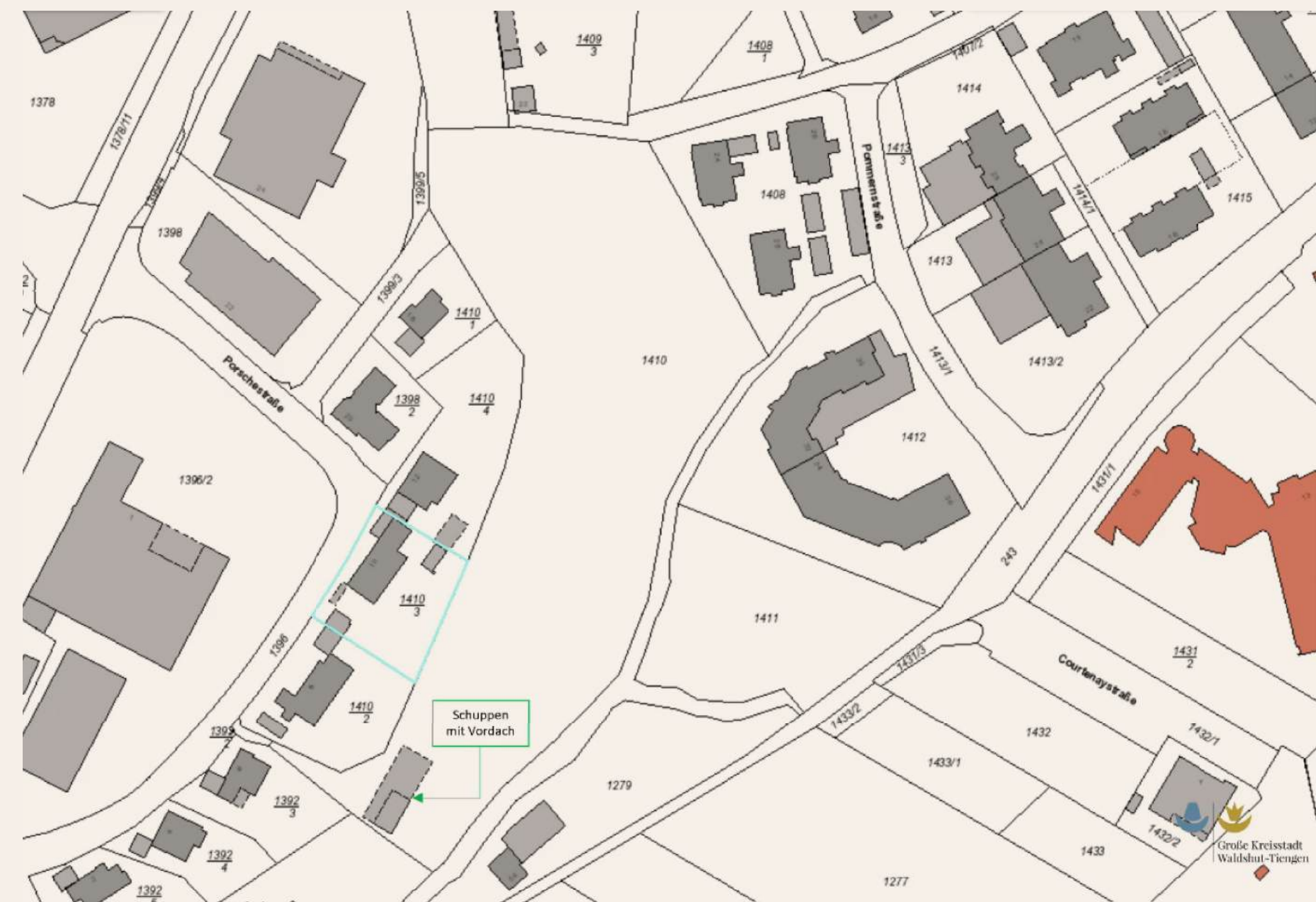
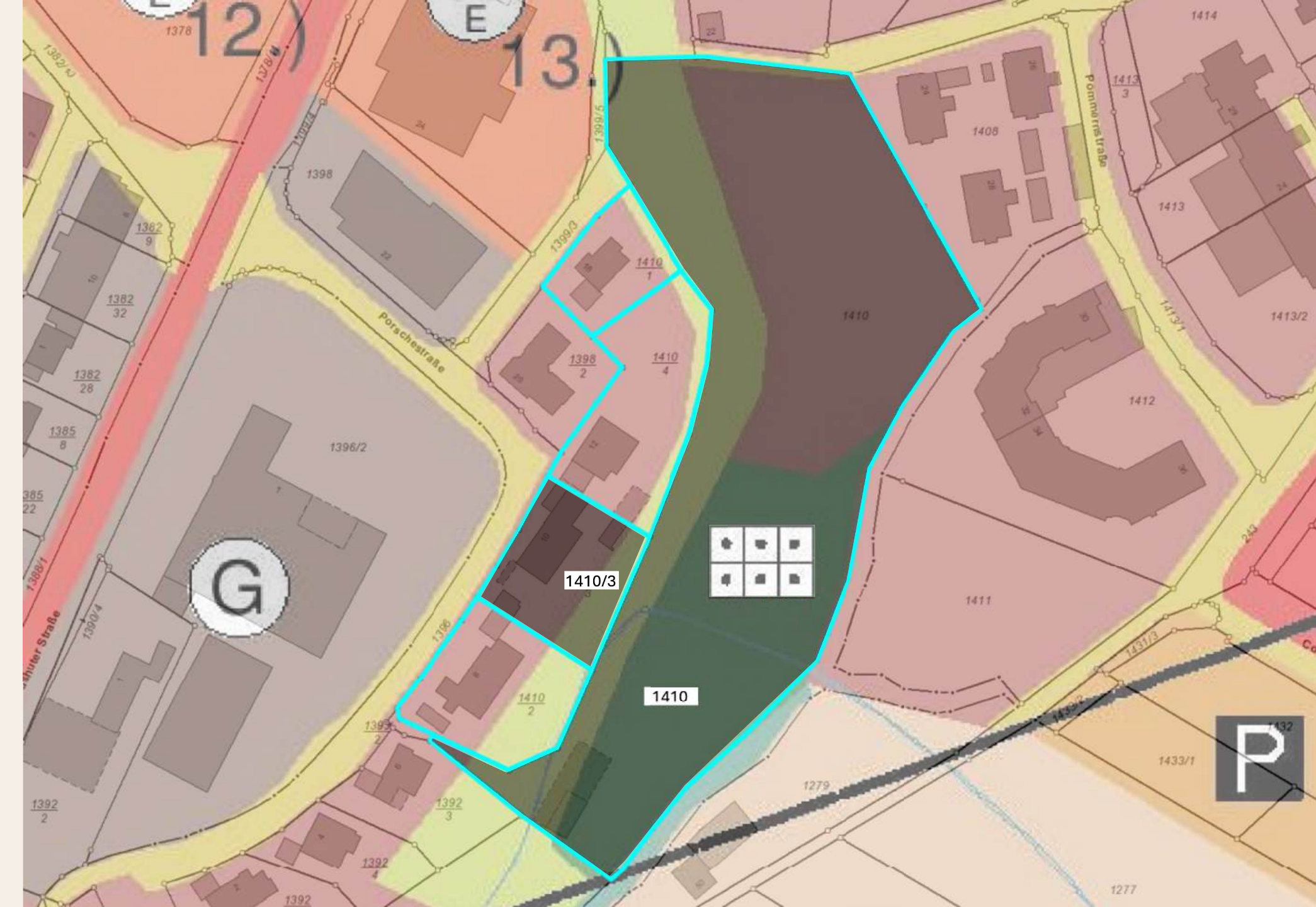




## OPTIONALE ERWEITERUNG FLURSTÜCK 1410

Sie haben die einmalige Gelegenheit, das angrenzende, 14.565 m<sup>2</sup> große Areal zu erwerben. Diese Erweiterung eröffnet Ihnen weitere Optionen:

- **Immobilienprojekt:** Entwicklung der **rot eingezeichneten Fläche** vom Bauerwartungsland (aktuell als allgemeine Wohnbaufläche deklariert) zum Bauland für mehrstöckige Mehrfamilienhäuser, wie bereits am benachbarten Flurstück 1408.
- **Pferdehaltung & Hobbylandwirtschaft:** Direkt vom Haus zugänglich, mit viel Auslauf und Natur pur.
- **Werkstatt, Fuhrpark, Logistik:** Dank der rückseitigen Zufahrt für Großfahrzeuge und einem großen Traktorenschuppen mit noch größerem Vordach ist das Gelände ideal für Handwerker, Landwirte mit Großgeräten, Wohnmobil-Enthusiasten oder Sammler.
- **Raum für Ideen:** Nutzen Sie die zusätzliche Fläche als private Pufferzone oder für Ihre ganz persönlichen Projekte.
- **Flexible Optionen:** Das Grundstück verfügt über zwei Zufahrten und könnte in **Wohnbau-** und **landwirtschaftliche Fläche** geteilt werden.



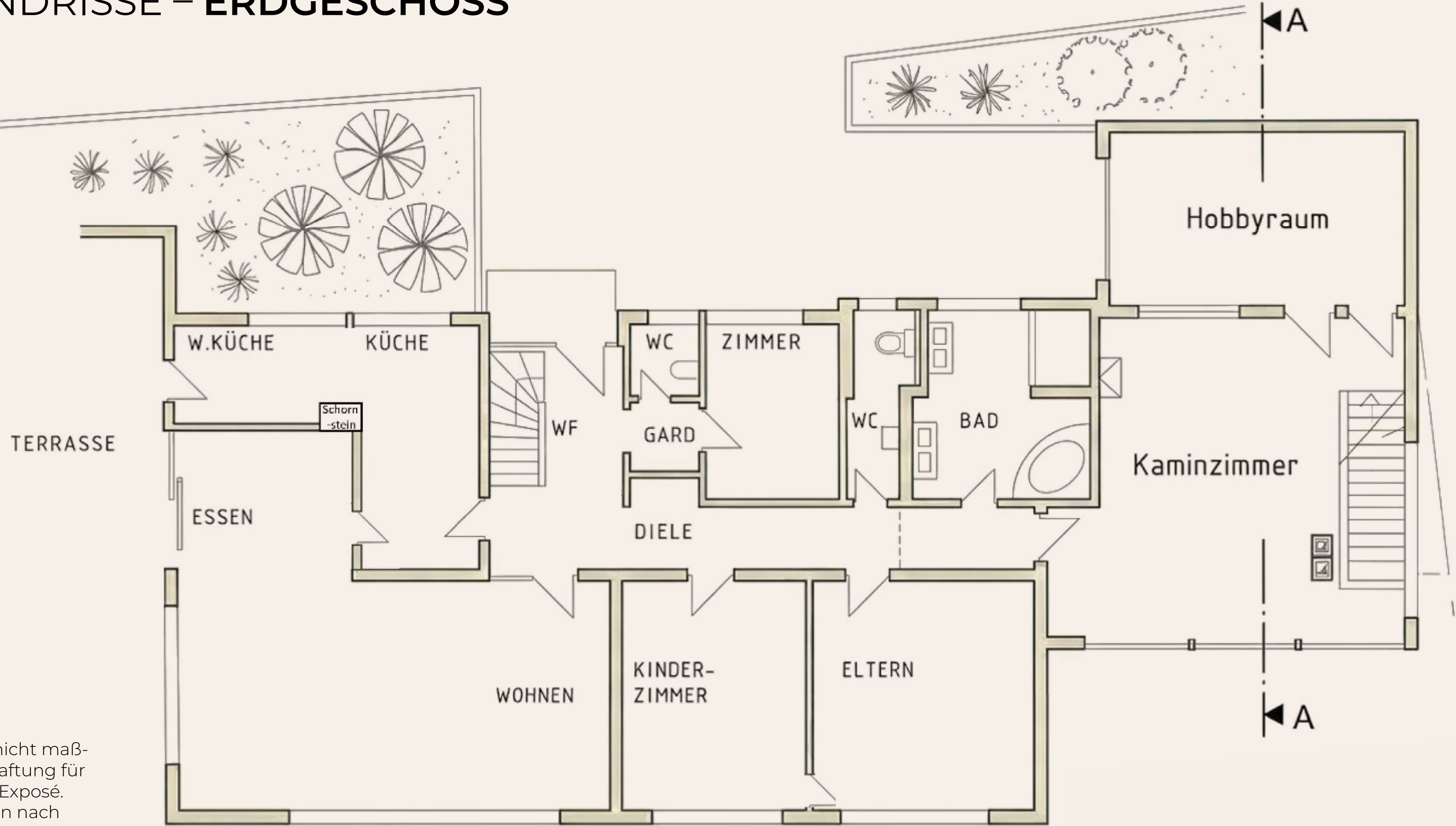


NUTZEN SIE DIE CHANCE AUF EIN AUSNAHME-AREAL  
UND VERWIRKLICHEN SIE IHREN TRAUM AUF EINEM GRUNDSTÜCK,  
WIE ES HEUTE KAUM NOCH ZU FINDEN IST:

Standort, der bleibt – eine Investition,  
die wächst.



# DIE GRUNDRISSE – ERDGESCHOSS

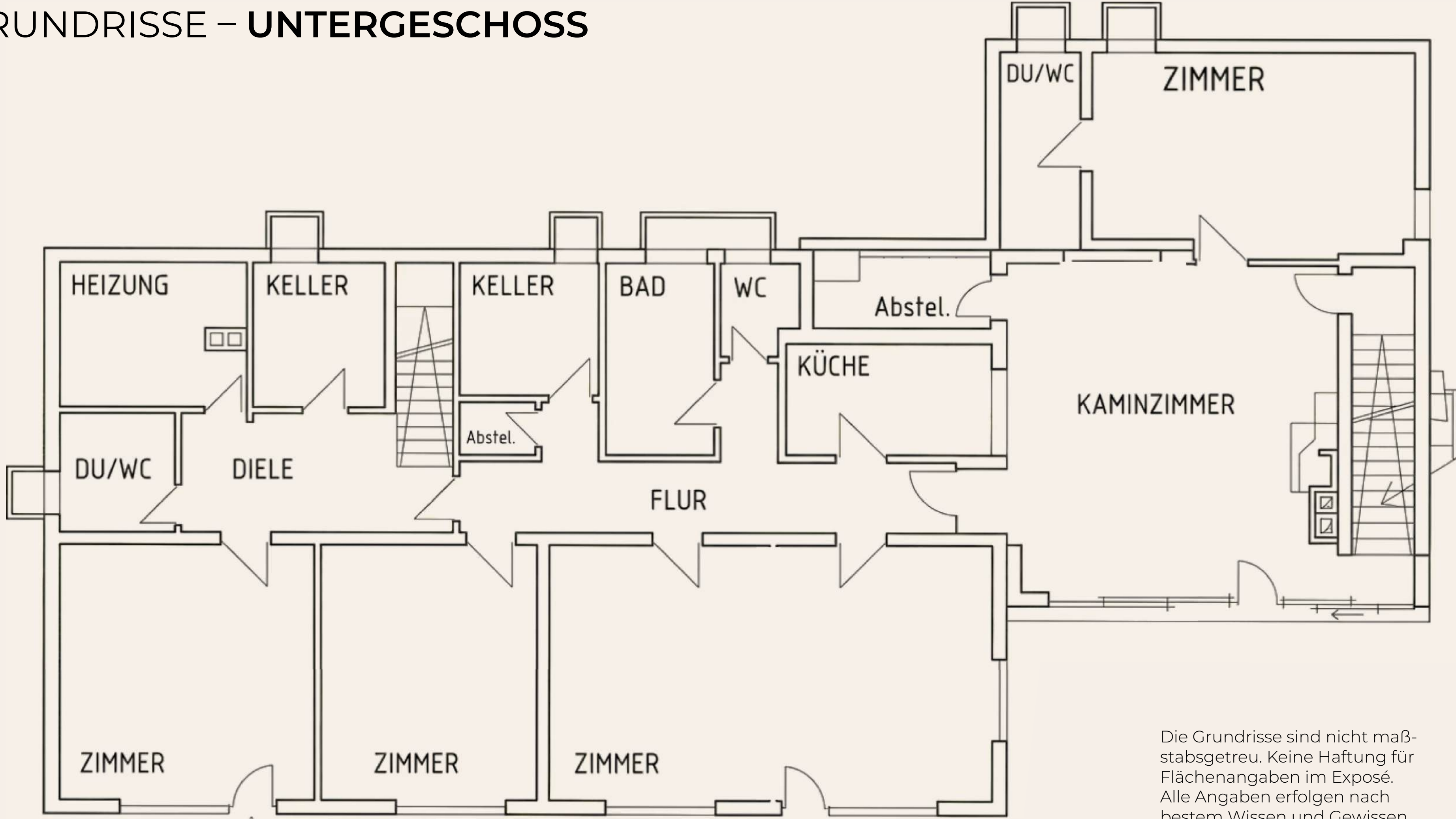


Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.





# DIE GRUNDRISSE – UNTERGESCHOSS



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



