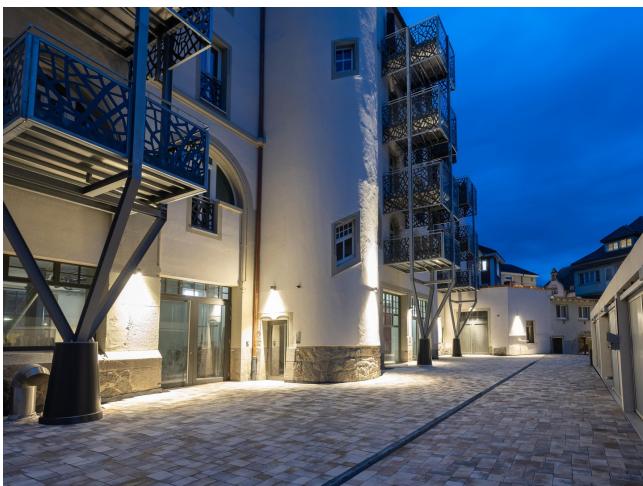


Exposé

Wohnung in Waldshut-Tiengen

**2 Zi - Wohnen im LöwenBau mit Balkon - E4-W03,
56,6m², 1.370 € FLAT**



Objekt-Nr. OM-363336

Wohnung

Vermietung: **1.370 € + NK**

Ansprechpartner:
RheinMarken GmbH
Mobil: 0171 2824552

Eisenbahnstr. 21
79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.11.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	56,56 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	1 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.740 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ehemalige Löwenbrauerei Waldshut Baujahr 1900 - der LöwenBau - steht unter Denkmalschutz und wurde aufwendig, detailgetreu und liebevoll revitalisiert.

Im Gebäude sind neben 31 Wohnungen in den 5 Obergeschossen 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Untergeschoss untergebracht.

Das Gebäude besticht durch die einzigartige Sichtbarkeit und Wahrnehmung an der B34 sowie die historische Fassade, die dem Gebäude die angemessene Seriosität verleiht.

Zur Vermietung steht die ausgeschriebene Wohnung an.

Im beiliegenden Expose des LöwenBau finden Sie alle Wohnungstypen mit Größen.

Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig und dem Gebäude angemessen, mit Echtholzparkettböden, massiven Zimmer- und Wohnungsabschlusstür (Schallschutztür), einer hochwertigen Einbauküche und selbstverständlich Holzfenster mit Schallschutzverglasung. Die Bäder modern ausgestattet, mit Ganzglasduschabtrennung, bodengleich, Beleuchtung, Armaturen, Handtuchhaken und Badschrank.

Der Mietpreis beinhaltet die Betriebskosten, die aus der Nutzung der Wohnung entstehen, inkl. Hausmeister mit Reinigung der Gemeinschaftsflächen. Zusätzlich erhält jede Wohnung eine sogenannte Internetgrundversorgung, die über Access-Points etagenweise im Haus verteilt wird. Darüber hinaus steht es jedem Mieter, frei sich selbst einen Glasfaser-Anschluss auf eigene Kosten zu bestellen, sollte die bereitgestellte Leistungen den persönlichen Anforderungen nicht genügen.

Die LöwenBau Community Fläche der RheinMarken GmbH im Erdgeschoss darf kostenfrei mitbenutzt werden, einschl. Mobiliar und technischer Ausstattung. Getränkeausgabe gegen Kostenerstattung.

Die Erschließung erfolgt zentral über das Haupttreppenhaus. Alle Geschosse sind mit dem Aufzug erreichbar, überwiegend barrierefrei, wie auch die Flächen im Untergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich ein Wasch- und Trockenraum für die Bewohner, in dem Waschmaschinen und Trockner über einen Münzautomaten benutzt werden können. Waschmaschinen in den Wohngeschosse sind nicht gewollt.

Die Wohnungen eignen sich besonders für temporär in der Region Beschäftigte Mitarbeiter sowie Personen, die in der Schweiz arbeiten, aber gerne "ländlich" in Waldshut wohnen und die Nähe zur Schweizer Grenze schätzen.

Ob Midstay oder Longstay, für jeden ist etwas dabei.

Der fast 450 Quadratmeter große Hinterhof wird im Rahmen der Revitalisierung neu gestaltet. Außenbestuhlungen von den geplanten Ladenlokalen im Erdgeschoss und für die Mieter werden vorgesehen und schaffen Raum für Attraktivität.

Der LöwenBau hat das Potenzial, im Erdgeschoss und Innenhof einen neuen und attraktiven Verweilort zu schaffen. Zur Kommunikation, After Work und zum geselligen Beisammensein.

Ausstattung

Siehe beiliegendes Expose.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt inkl. der Betriebskosten und der im Hause vorhandenen Internetgrundversorgung. Für darüber hinausgehende Anforderungen an das Internet muss ein separater Anschluss bestellt werden.

Die Vermietung erfolgt direkt über den Eigentümer, die RheinMarken GmbH, ohne Provisionsverlangen. Beabsichtigt sind mittel- bis langfristige Mietverträge und eine Mietnutzung und Mieterbelegung, die dem hohen Anspruch an das Gebäude gerecht werden.

Für weitere Anfragen oder Besichtigungstermine sprechen Sie uns bitte direkt an.

BERWERBUNGEN:

richten Sie bitte direkt an die RheinMarken GmbH, zusammen mit zunächst weiteren Angaben zu Ihrem Familienstand und beruflichem Umfeld sowie Anzahl beabsichtigter Mieter. Nach Vorlage der Informationen, möglichst bereits mit einer Schufa-Auskunft, kommen wir gerne wieder auf Sie zurück.

Lage

Waldshut-Tiengen ist eine Doppelstadt im Südwesten Baden-Württembergs, unmittelbar an der Schweizer Grenze (Grenzübergang Koblenz) gelegen. Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Waldshut-Tiengen hat ca. 24.000 Einwohner.

Das Objekt liegt unmittelbar an der B34, der Hauptverkehrsachse von Basel in Richtungen Bodensee und in die Schweiz sowie vis a vis vom Bahnhof Waldshut-Tiengen.

Die Mieter profitieren von der sehr guten Verkehrerschließung des ÖPNV über den Bahnhof, (Bahn und Busse) das benachbarte Parkhaus und die fußläufig erreichbare Innenstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



LöwenBau Abendstimmung



LöwenBau Fassade

Exposé - Galerie

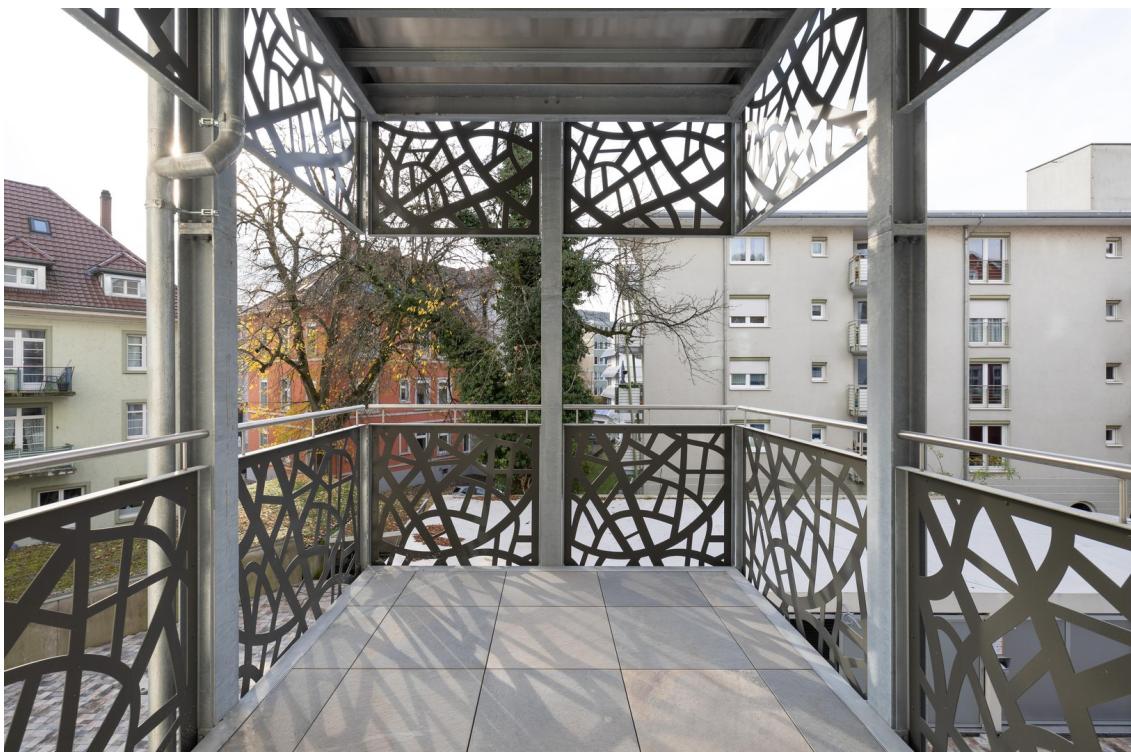


LöwenBau Fassade



Impression Wohnen Balkon

Exposé - Galerie



Impression Wohnen Balkon

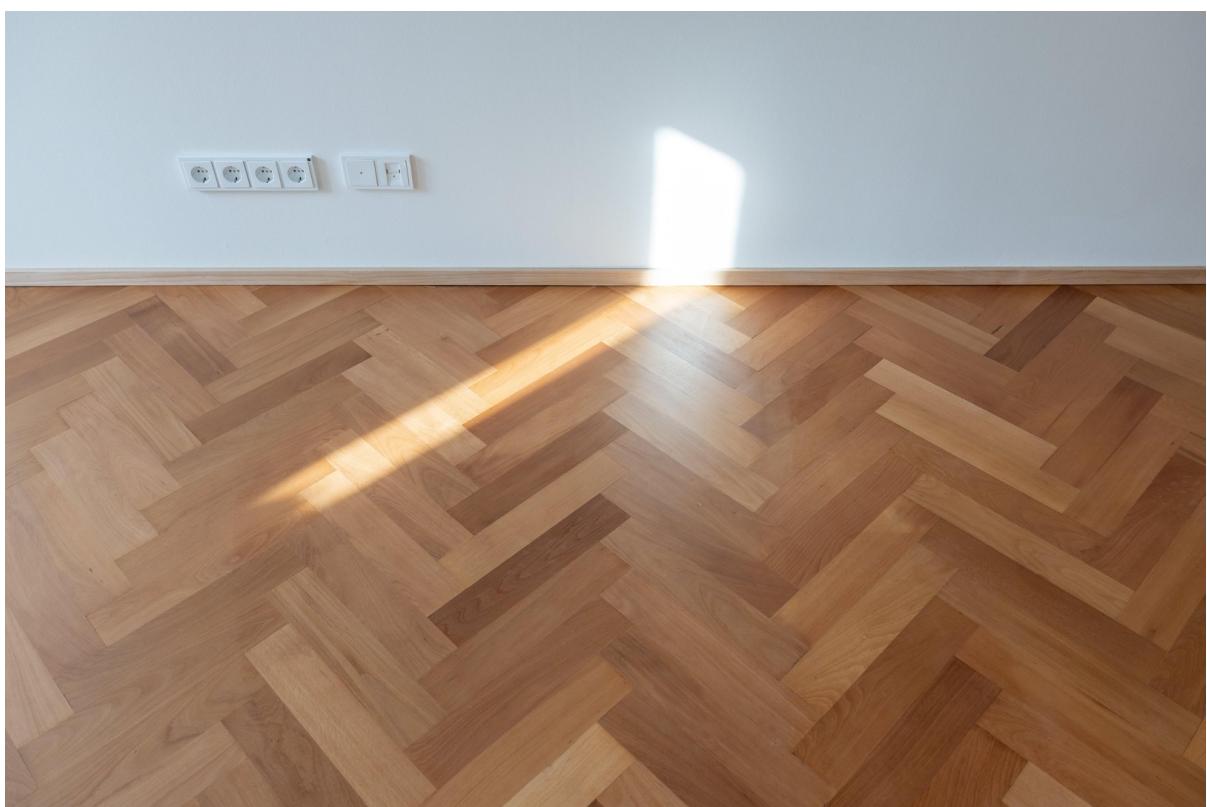


Bad (Standard)

Exposé - Galerie



Bad (Standard)



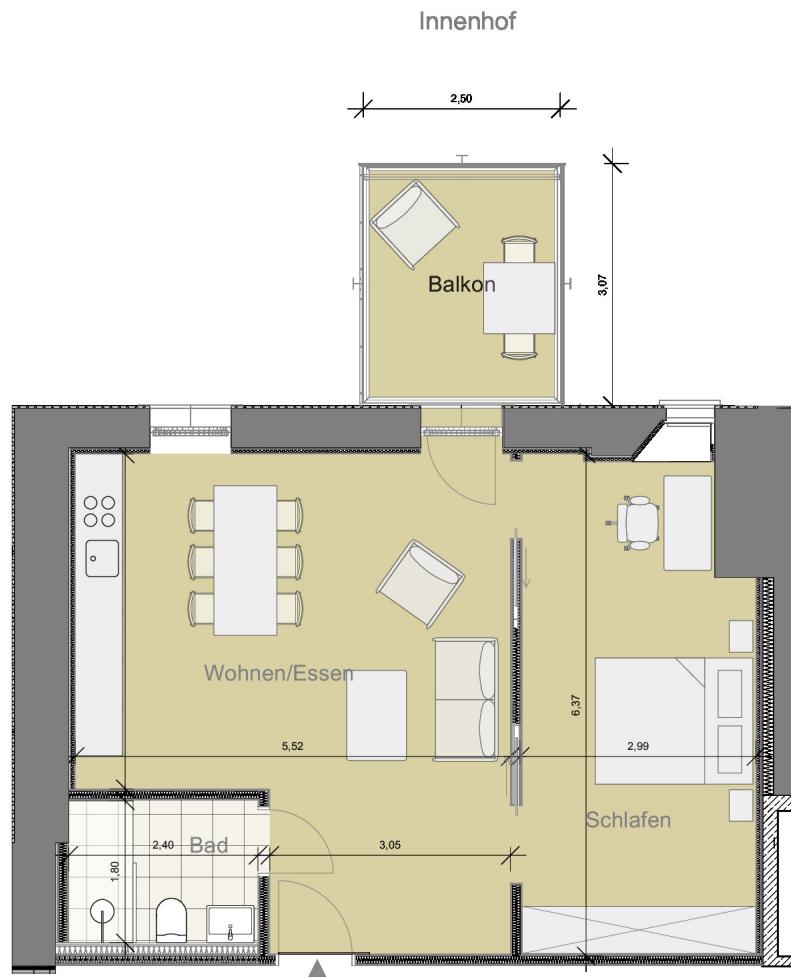
Parkettboden

Exposé - Galerie



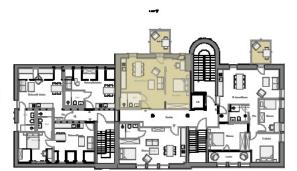
Einbauküche

Exposé - Grundrisse



Wohnen
WEI-E4-W03
Mietfläche 56,56 qm


RheinMarken
R E A L E S T A T E



Exposé - Anhänge

1. Exposé LöwenBau



RheinMarken
REAL ESTATE

LöwenBau

31 Hochwertige Wohnungen
mit exklusiver Ausstattung
in Waldshut zu vermieten

RheinMarken.com





RheinMarken
REAL ESTATE

Der neue LöwenBau ist die perfekte Wahl für Mieter, die einen außergewöhnlichen Ort mit besonderem Flair und gleichzeitig einen zentralen Treffpunkt für persönlichen Austausch auf Augenhöhe suchen. Ursprünglich im Jahr 1900 als Brauerei erbaut, ist der LöwenBau ein einzigartiges Bauwerk in erstklassiger Lage mit hoher Sichtbarkeit – ein in der Stadt und Region bekanntes Geschäfts- und Wohngebäude.







ADTNEULINGE FREIBERUFLER PROJEKTMA
GER ALLEINERZIEHENDE PROFESSOREN WI
OMMEN **KOMM' VORBEI!** SELBSTSTÄNDIGE
ING APART TOGETHER EXPATS KLEINFAMILI
UNG PROFESSIONALS SCHWEIZER ARBEITN
ER START-UPS **WIR WOHNEN HIER** STADTN
NGE KLEINFAMILIEN FREIBERUFLER PROJE
MANAGER ALLEINERZIEHENDE SCHWEIZER



MODERNED TREPPENHAUS INKLUSIVE LIFT



LöwenBau

Der neue LöwenBau ist die perfekte Wahl für Mieter, die einen außergewöhnlichen Ort mit besonderem Flair und gleichzeitig einen zentralen Treffpunkt für persönlichen Austausch auf Augenhöhe suchen.





WOHNUNGEN MIT PARKETT IN FISCHGRÄTVERLEGUNG GEÖLT INKLUSIVE STAUBSAUGROBOTER



BODENGLEICHE DUSCHE MIT TERRAZZO-OPTIK



LöwenBau

HIGHLIGHTS

DENKMAL AUS 1900

DECKENHÖHEN
ZWISCHEN 2,70m-3,30m
IN REGELGESCHOSEN

FAHRSTUHL

HOCHWERTIGE KÜCHE MIT
STAUBSAUGROBOTER

GEÖLTES PARKETT

VERDUNKELTE SCHLAFZIMMER

WASCHMASCHINEN UND TROCKNER
IM UNTERGESCHOSS







HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN



DENKMALGESCHÜTZTES TREPPENHAUS



Die ruhigen Innenhöfe laden
zum entspannten Verweilen
in stilvollem Ambiente ein.



ETAGENGRUNDRISS E1

E1-W01

43,42m²

E1-W02

33,06m²

E1-W03

52,01m²

E1-W04

57,40m²

E1-W05

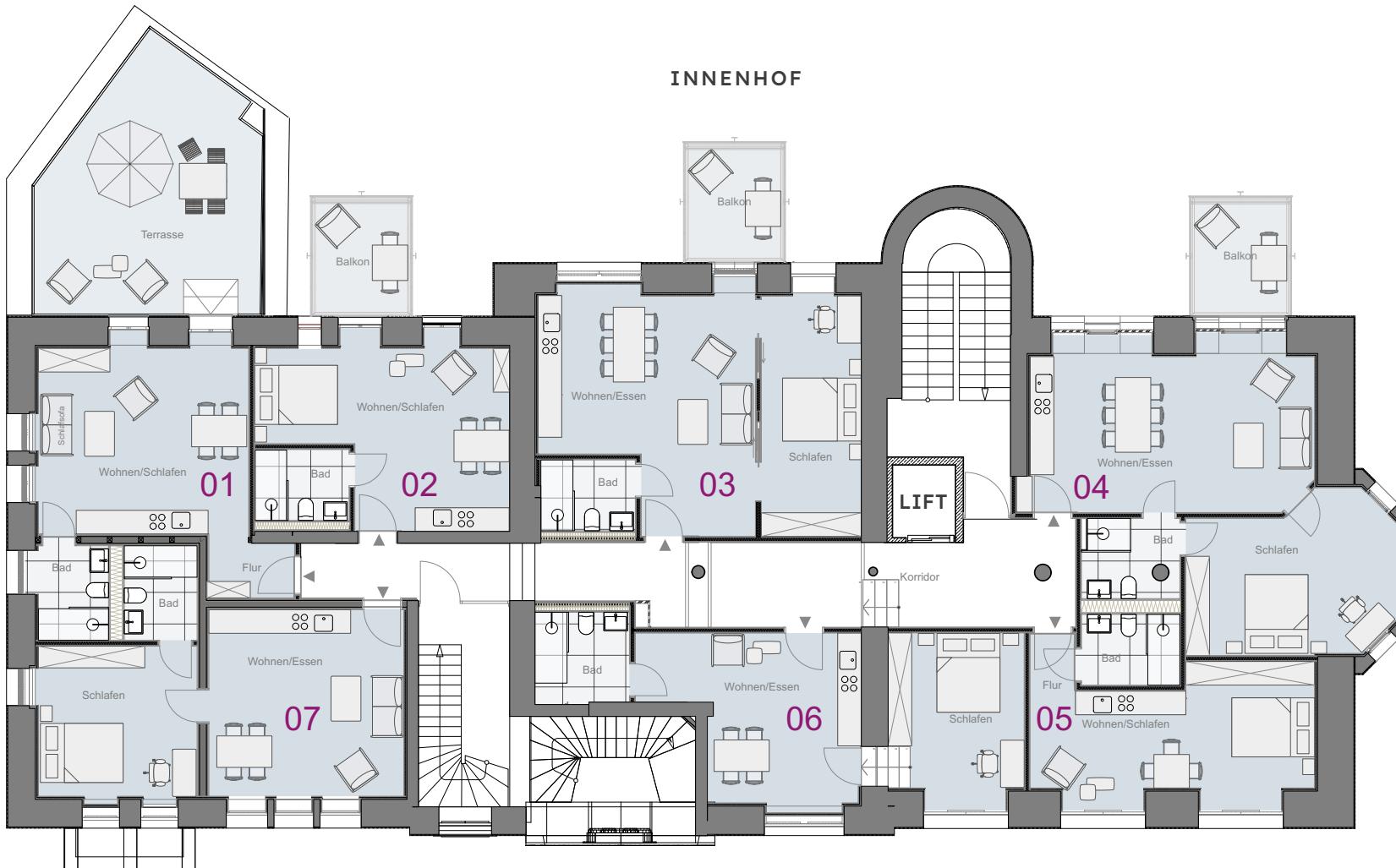
25,95m²

E1-W06

39,01m²

E1-W07

43,73m²



Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

EISENBAHNSTRASSE



ETAGENGRUNDRISS E2

E2-W01

34,80m²

E2-W02

34,28m²

E2-W03

55,15m²

E2-W04

59,84m²

E2-W05

30,13m²

E2-W06

53,65m²

E2-W07

48,49m²

INNENHOF



Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

EISENBAHNSTRASSE



ETAGENGRUNDRISS E3

E3-W01

37,00m²

E3-W02

34,53m²

E3-W03

55,80m²

E3-W04

55,97m²

E3-W05

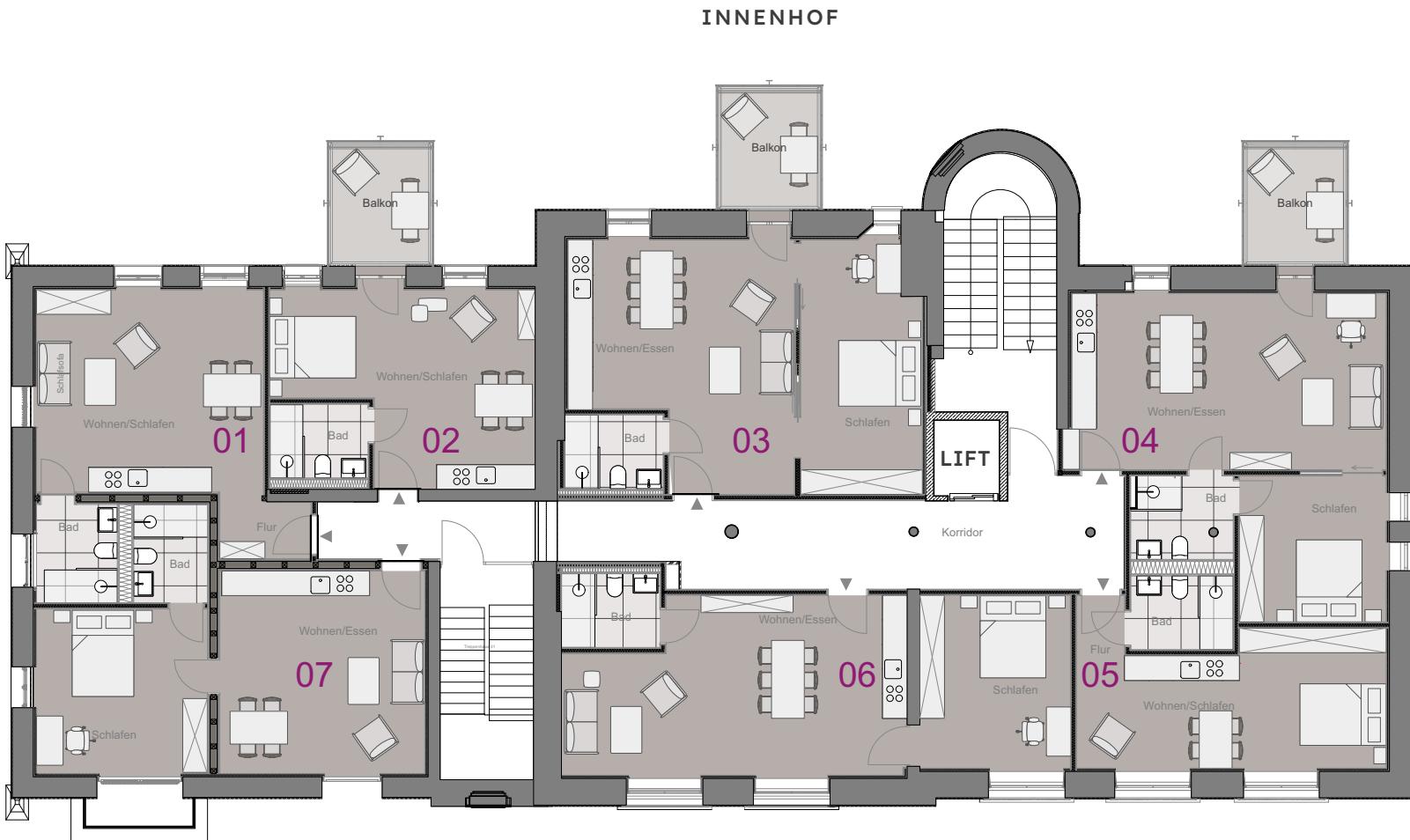
30,54m²

E3-W06

53,75m²

E3-W07

46,04m²



Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

EISENBAHNSTRASSE



ETAGENGRUNDRISS E4

E4-W01

36,57m²

E4-W02

30,61m²

E4-W03

56.56m²

E4-W04

95,80m²

E4-W05

38,57m²

E4-W06

45,25m²

The floor plan illustrates a residential complex with several apartments and shared facilities. The layout includes:

- Apartment 01:** Features a living/dining area, a bedroom, a bathroom, and a kitchen.
- Apartment 02:** Features a living/dining area, a bedroom, a bathroom, and a kitchen.
- Apartment 03:** Features a living/dining area, a bedroom, a bathroom, and a kitchen.
- Apartment 04:** Features a living/dining area, a bedroom, a bathroom, and a kitchen.
- Apartment 05:** Features a living/dining area, a bedroom, a bathroom, and a kitchen.
- Apartment 06:** Features a living/dining area, a bedroom, a bathroom, and a kitchen.
- Common Areas:** A central corridor, a lift, and a balcony area.

A text overlay on the left side of the plan reads: **FENSTER LIEGEN IN DACHSCHRÄGEN**.

FENSTER LIEGEN IN DACHSCHRÄGEN

EISENBAHNSTRASSE



ETAGENGRUNDRISS DG

DG-W01

69,54m²

DG-W02

61,43m²

DG-W03

88,13m²

DG-W04

38,61m²



EISENBAHNSTRASSE



EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

In einer revitalisierten historischen Brauerei (Baujahr 1900)

- Interessante, funktionale Grundrisse mit hoher Effizienz
- Zeitloser Bodenbelag: geöltes Stabparkett im Fischgrätmuster, teils aufbereitetes historisches Parkett
- Imposante Deckenhöhen von 2,70m bis 3,30m in den Regelgeschossen und im Dachgeschoß 3,30m - 4,74m bzw. im Einzelfall 7,90m Metern im Dachgeschoß
- Dezent, hochwertige Verdunklungsmöglichkeiten (je nach Raum Vorhänge, Jalousien oder Plissees) in den Schlafräumen
- Hochwertige Holzfenster mit optimaler Wärme- und Schalldämmung, denkmalgeschützte Fensterformen mit besonderem Charme
- Hochwertige Wohnungseingangstüren aus Holz mit Schallschutz-anforderungen (37 dB R w) und Spion, ebenso hochwertige Zimmertüren aus Holz
- Marken-Einbauküche in Weiß mit schwarzen Akzenten und Elektrogeräten (Geschirrspüler, 2-Feld-Induktionskochplatten, Multifunktionsofen, Dunstabzug, Kühlschrank), verdeckte Leisten und LED-Lichtleiste
- In die Küche integrierter Staubsaugerroboter, einfache Bedienung

- Geräumige Bäder mit Wandleuchten und beleuchtetem Spiegelschrank, teils gefliest, Dusche mit Ganzglastrennwand, Sanitäranlagen aus weißer Keramik, Boden mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen in Terrazzo-Optik
- Großzügige Balkone/Terrassen (sofern vorhanden) aus Stahlkonstruktionen, Brüstungen mit Designblechen, großformatige Feinsteinzeugfliesen in Solnhofer-Platten-Optik (Referenz zur denkmalgeschützten Eingangshalle), die obersten Balkone und Terrassen mit einheitlichen Sonnenschirmen ausgestattet

Gemeinschaftliche Einrichtungen

Shared Office Space „LöwenBau Community“ mit Außenterrasse

- Für alle Mieter der Wohnungen kostenfrei nutzbar
- Hochwertige Möblierung mit Besprechungs- und Arbeitstischen sowie weiteren Sitzgelegenheiten
- Teilbereich durch Akustikvorhang abtrennbar
- Ausgestattet mit zwei Küchenzeilen, Bildschirmen und Drucker
- Außenterrasse mit Sitzgelegenheiten

Begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität

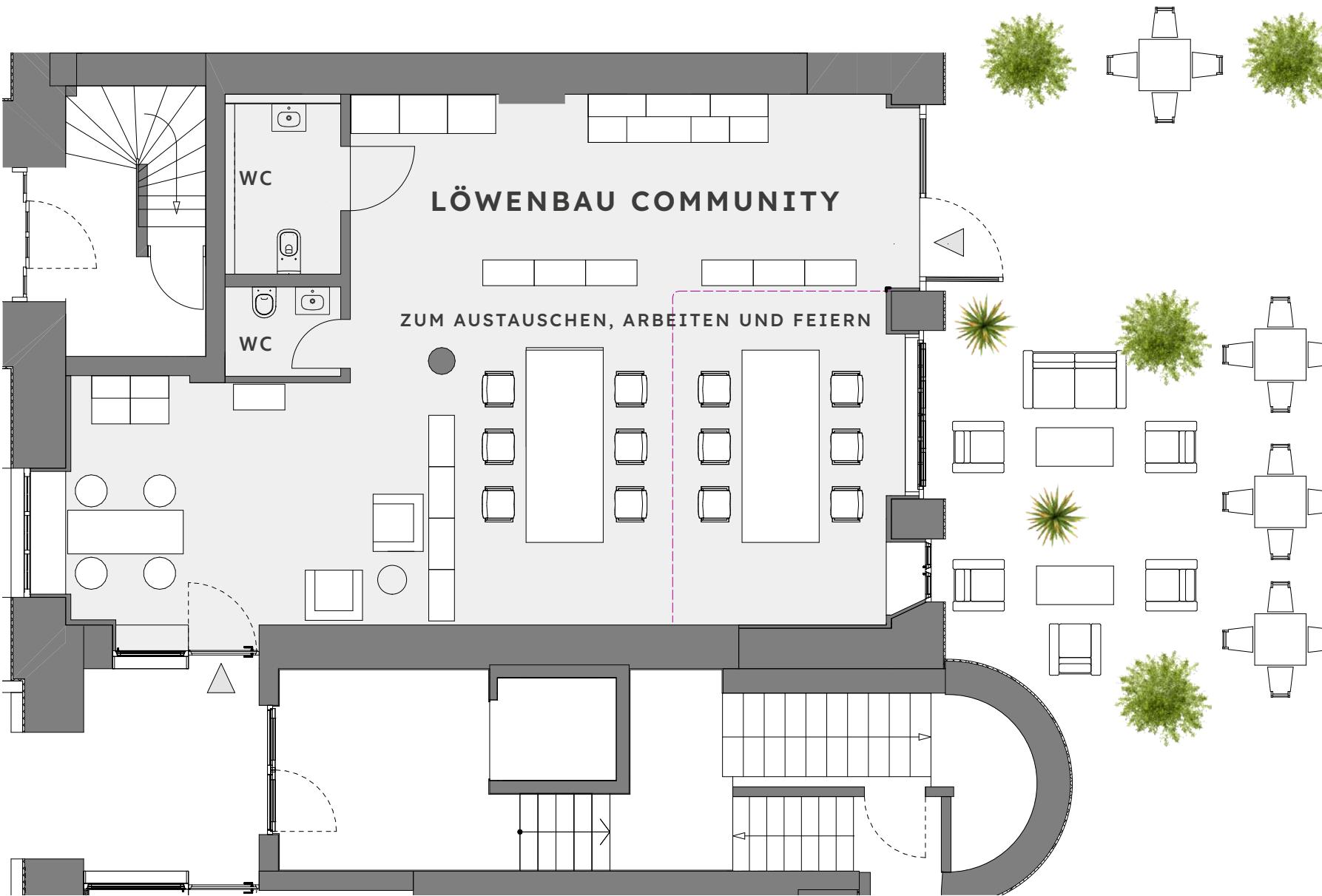
- Gepflasterte Außenflächen mit Steinbelag in Solnhofener Plattenoptik (angelehnt an die denkmalgeschützte Eingangshalle)
- Ausreichend Fahrradstellplätze
- PKW-Stellplätze gegen Gebühr im automatisierten Parkdeck (11 Stellplätze)
- Pneumatisch absenkbare Poller im Zufahrtsbereich zur Eisenbahnstraße

Zentraler Personen- und Lastenaufzug mit Halt auf jeder Etage

Gemeinsame Waschküchennutzung im Untergeschoß

- Ausreichend Münzwaschmaschinen und Trockner
- Einfache Erreichbarkeit über Aufzug
- Hoher Mieterkomfort durch Gegensprechanlage und Glasfaseranschluss
- Multimedia-Unterverteiler für Internetanschluss durch den Mieter (Telekom, Vodafone); Gebäude an Glasfasernetz angebunden (Versorgung in den Wohnungen in Verantwortung der Mieter)
- Gegensprechanlage mit Videoanbindung zur Haupteingangstür
- Moderne Klingelanlage
- Videoüberwachung des Eingangsbereichs

SHARED OFFICE SPACE E0-02



LAGE



Der LöwenBau liegt in sichtbarster Lage auf dem Weg in die Altstadt: gegenüber dem Bahnhof an stark frequentierter B 34

90 m

ZUM BAHNHOF UND
KORNPARKHAUS

ANFAHRT über Zubringer Eisenbahnstraße und mögliche Anbindung über Nachbargrundstück zum Parkhaus | PARKPLÄTZE auf dem Grundstück und Anlieferungsmöglichkeit über Innenhof

160 m

ZUM BUSBAHNHOF



INTERREGIONAL-EXPRESS
Basel Bad Bf. – Singen

REGIONALBAHN BASEL
Bad Bf. – Waldshut

BUSVERKEHR
mit Vielzahl von Linien

ANSCHLUSS
an Schweizer S-Bahn-Netz



AB NORDEN
A5 Karlsruhe – Basel

AB SÜDWESTEN
N3 Basel – Zürich

AB SÜDOSTEN
L17 oder L5
Brugg, Baden, Zürich

AB OSTEN
L7 Winterthur / Bülach
A81 Stuttgart – Singen

Hochrhein-Region

Die Konsumnachfrage der benachbarten Schweiz ist für die Region ein tragender Pfeiler des wirtschaftlichen Erfolges: es reicht vom täglichen Bedarf bis zu Tagestouristen, die das Einkaufen mit Restaurant- und Wellnessbesuchen verknüpfen. Gleichzeitig nutzen Schweizer Arbeitnehmer und Rentner das preiswertere Wohnungsangebot in Deutschland und die gute Verkehrsanbindung.



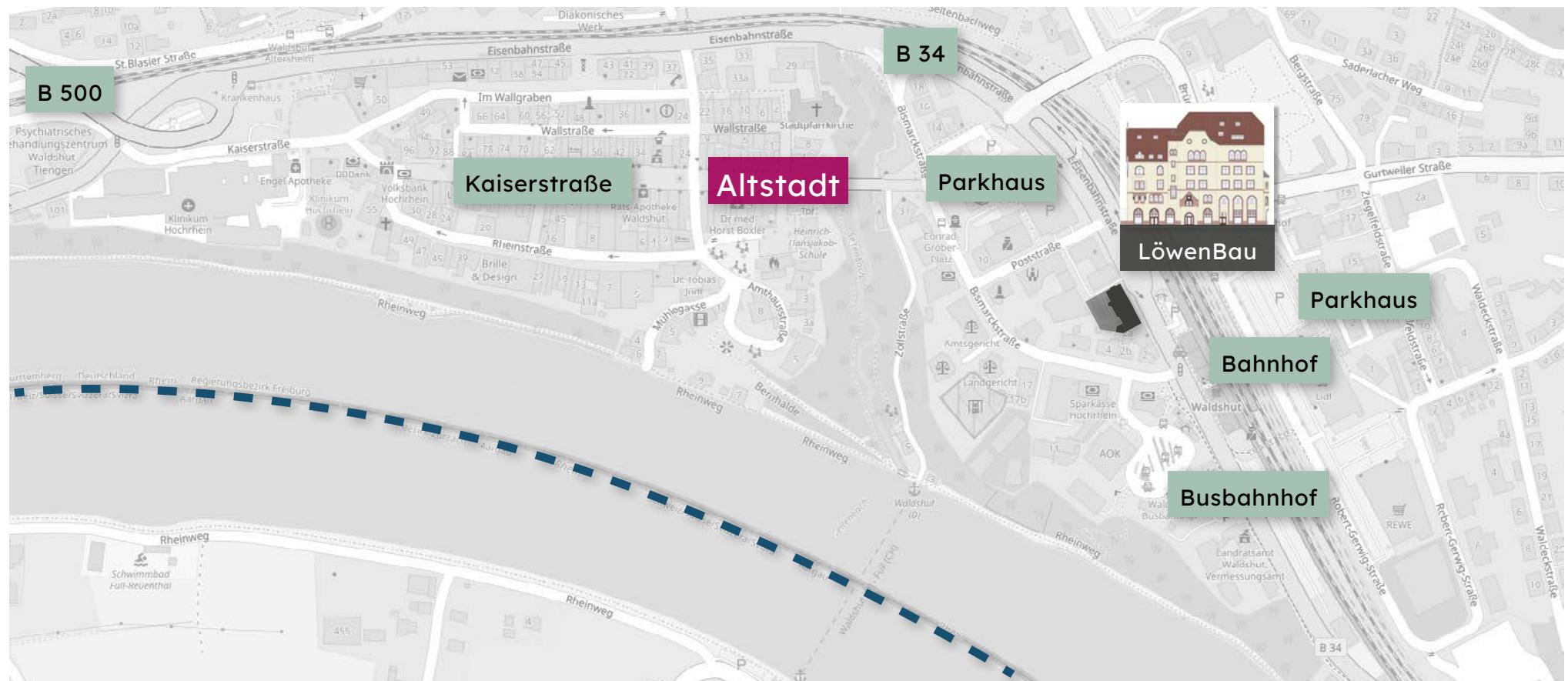
Waldshut-Tiengen

Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.



Lebendige Altstadt

Waldshuter, Tagesbesucher aus den umliegenden Regionen und Touristen im Südwesten Deutschlands nahe der Grenze zur Schweiz bringen Lebendigkeit in die Bahnhofsumgebung.



Beim Bummel durch die Altstadt

In der historischen Kaiserstraße wird Waldshut-Tiengens wechselvolle Geschichte schnell wieder lebendig. Da erinnern die mittelalterlichen Stadttore an die altehrwürdige Handelsstadt Waldshut mit seinem facettenreichen Angebot an Dienstleistungen, Geschäften, Handwerksbetrieben und Kulinarik.





RheinMarken

REAL ESTATE



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Die Vermietung erfolgt direkt über die Eigentümerin, die RheinMarken GmbH, provisionsfrei.

Für weitere Anfragen oder Besichtigungstermine sprechen Sie uns bitte direkt an.

LöwenBau, eine Immobilie der RheinMarken GmbH
Eisenbahnstr. 21 | DE-79761 Waldshut

Geschäftsführung Birgit Rahn-Werner MRICS,
Lutz Peters MRICS
Handelsregister HRB 723742 AG Freiburg
Redaktion Birgit Rahn-Werner und Lutz Peters

LöwenBau Broschüre
Copyright der verwendeten Bilder
S. 24-26 © Karten von OpenStreet Map
und Mitwirkende
S. 27 © Fotografie der Bilder oben rechts u. links,
unten rechts, Waldshuter Altstadt: Waldshut.de

Lutz Peters

+49 (171) 282 45 52

lutz.peters@rheinmarken.com

Birgit Rahn-Werner

+41 (78) 715 70 14

birgit.rahn-werner@rheinmarken.com

RheinMarken GmbH

Eisenbahnstraße 21

D-79761 Waldshut-Tiengen



Mit der im Jahr 2021 gegründeten RheinMarken GmbH – kapitalstark und inhabergeführt – bauen wir in der deutschen Hochrheinregion zwischen Lörrach und Konstanz ein Immobilienportfolio auf und bewirtschaften es mit einer langfristigen Perspektive.

Parallel zu der zukunftsgerichteten Repositionierung der Immobilien setzen wir auf die entsprechenden Zielgruppen und Nutzungsinhalte, um einen für die Mieter interessanten Ort des Miteinanders zu entwickeln.

Der Mieter ist der Kunde; rund um ihn und seine Bedürfnisse wird die Bewirtschaftung der Immobilien nutzerorientiert und nachhaltig optimiert.

Ein hoher Qualitätsanspruch ist der Maßstab.