

# Exposé

## Wohnung in Waldshut-Tiengen

**2 Zi - Exklusives Wohnen im LöwenBau - E2-W04, 59,84 m<sup>2</sup> - 1.440 € FLAT**



Objekt-Nr. OM-363338

### Wohnung

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ansprechpartner:  
RheinMarken GmbH  
Mobil: 0171 2824552

Eisenbahnstr. 21  
79761 Waldshut-Tiengen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	59,78 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	1 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.880 €	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 Wohngeschossen 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:**

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.

Haustiere sind grundsätzlich und generell nicht gestattet.

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 Verkehrserschließung 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 Innenhof



LöwenBau Fassade

# Exposé - Galerie

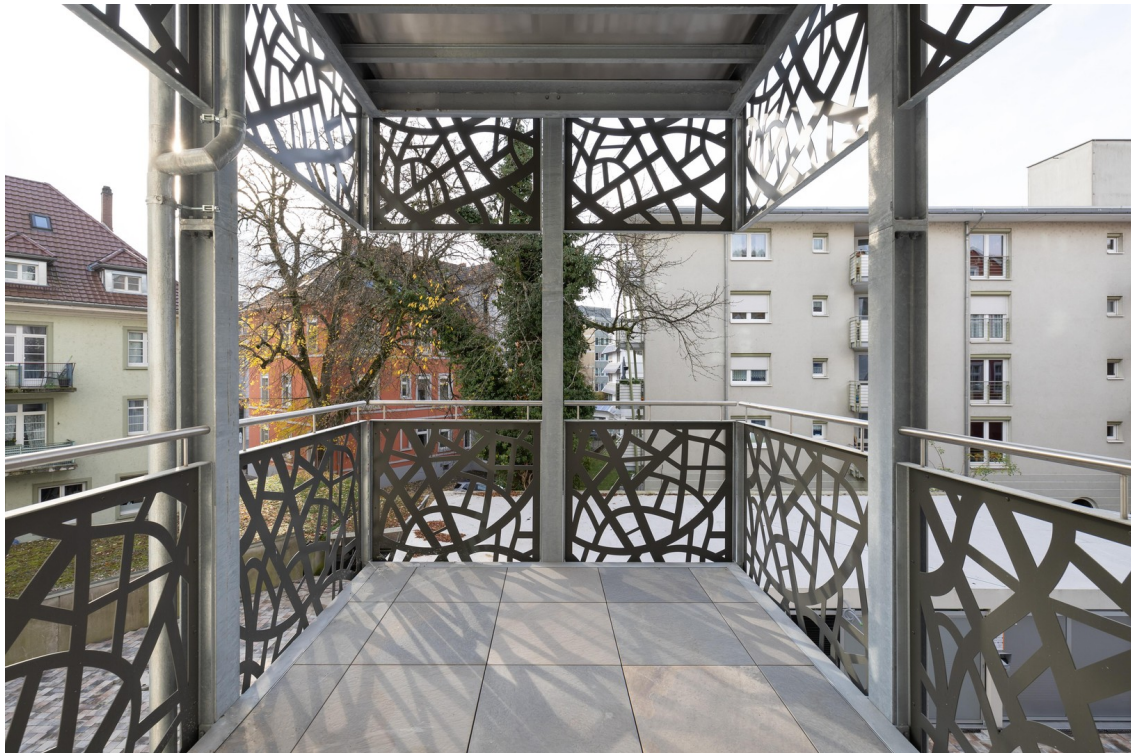


LöwenBau Fassade



Impression Wohnen Balkon

# Exposé - Galerie



Impression Wohnen Balkon



Bad (Standard)

# Exposé - Galerie



Bad (Standard)



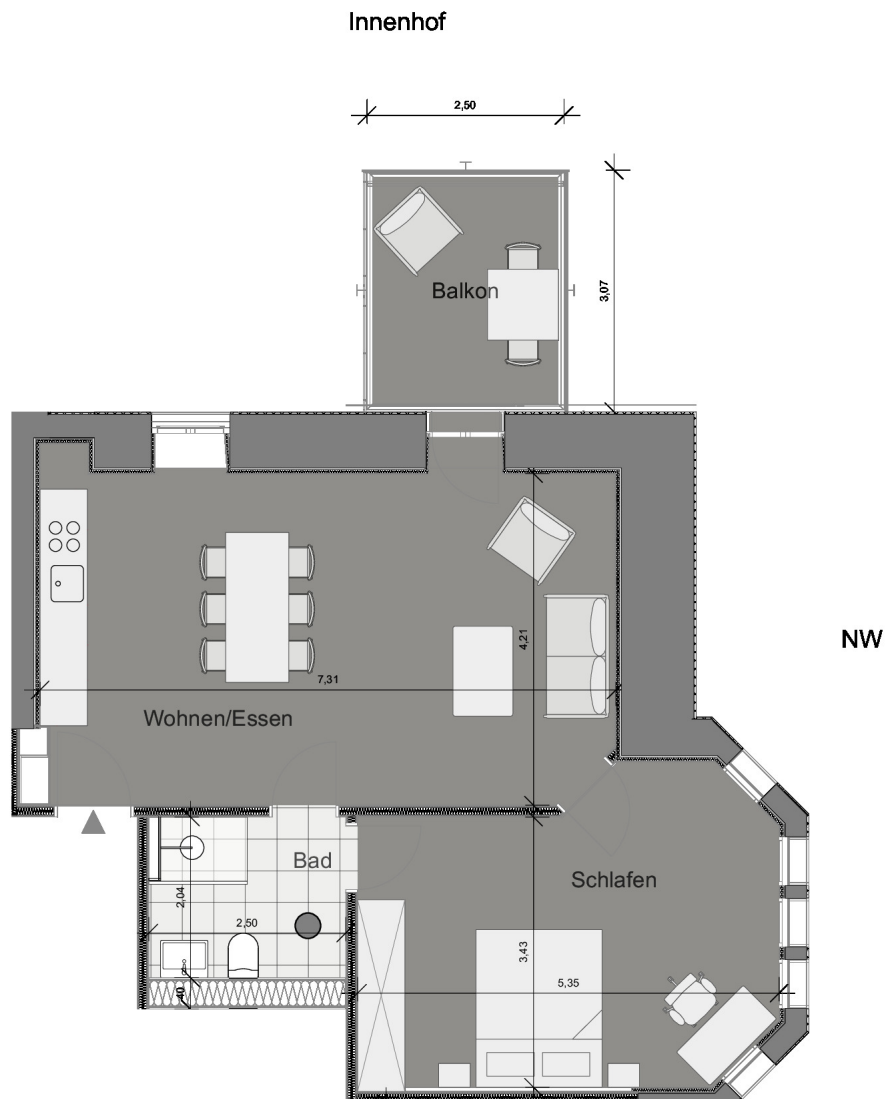
Einbauküche

# Exposé - Galerie

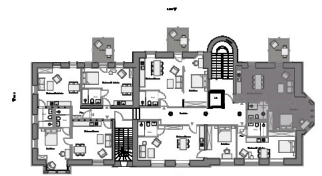


Parkettboden

# Exposé - Grundrisse



Wohnen  
WEI-E2-W04  
Mietfläche 59,84 qm



Übersichtsplan Ebene E2

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé LöwenBau



**RheinMarken**

REAL ESTATE

# LöwenBau

31 Hochwertige Wohnungen  
mit exklusiver Ausstattung  
in Waldshut zu vermieten

[RheinMarken.com](https://www.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.



LöwenBau





STADTNEULINGE FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER  
MANAGER ALLEINERZIEHENDE PROFESSOREN WIR  
KOMMEN **KOMM' VORBEI!** SELBSTSTÄNDIGE  
LEBEN APART TOGETHER EXPATS KLEINFAMILIEN  
LEBENSWEISE PROFESSIONALS SCHWEIZER ARBEITNEHMER  
START-UPS **WIR WOHNEN HIER** STADTNEULINGE  
KLEINFAMILIEN FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER  
MANAGER ALLEINERZIEHENDE SCHWEIZER



MODERNED TREPPENHAUS INKLUSIVE LIFT



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 REGELGESCHOSSEN**

**FAHRSTUHL**

**HOCHWERTIGE KÜCHE MIT  
STAUBSAUGROBOTER**

**GEÖLTES PARKETT**

**VERDUNKELTE SCHLAFZIMMER**

**WASCHMASCHINEN UND TROCKNER  
IM UNTERGESCHOSS**







HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN



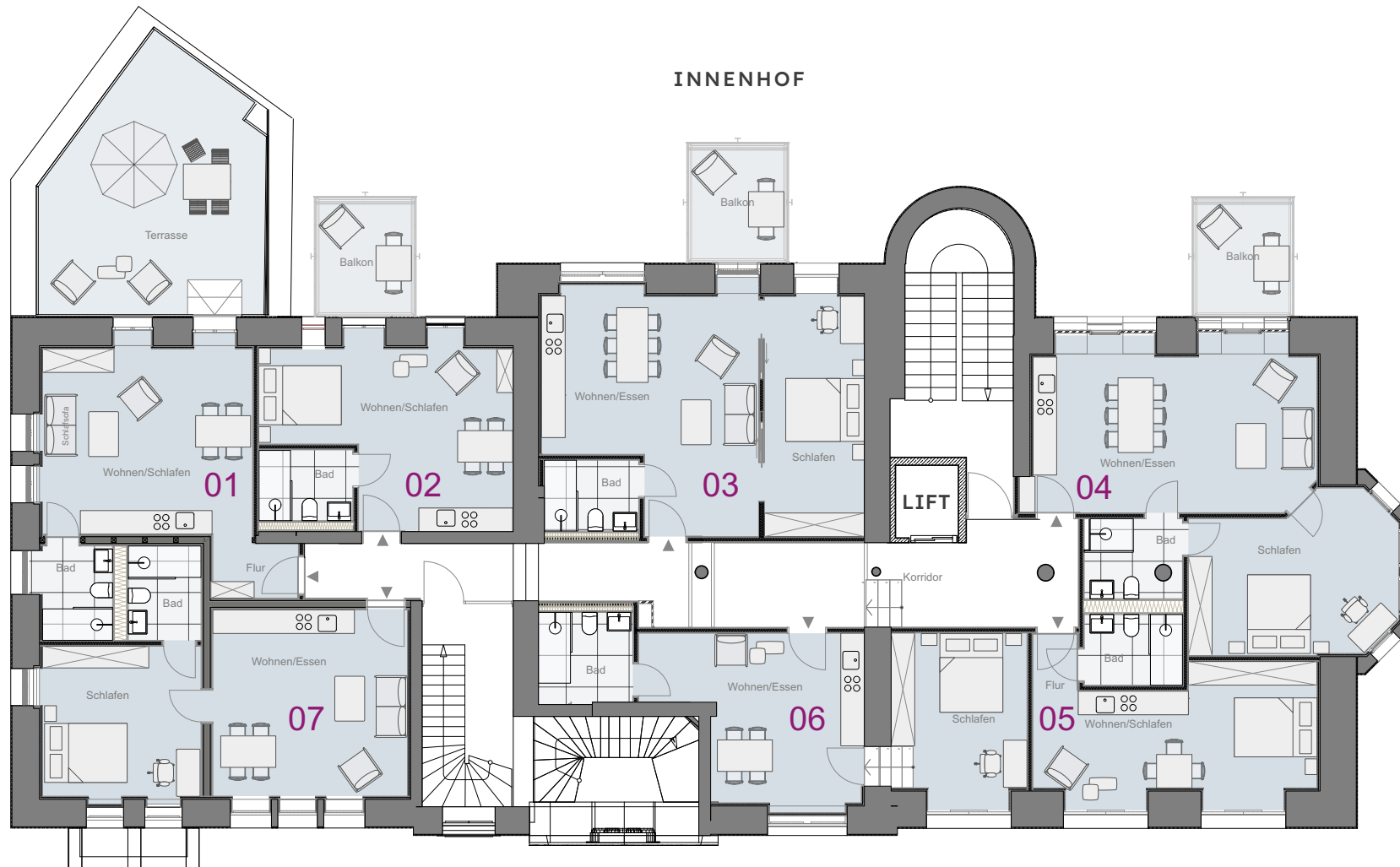
DENKMALGESCHÜTZTES TREPPENHAUS



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



# ETAGENGRUNDRISS E1



**E1-W01**  
43,42m<sup>2</sup>

**E1-W02**  
33,06m<sup>2</sup>

**E1-W03**  
52,01m<sup>2</sup>

**E1-W04**  
57,40m<sup>2</sup>

**E1-W05**  
25,95m<sup>2</sup>

**E1-W06**  
39,01m<sup>2</sup>

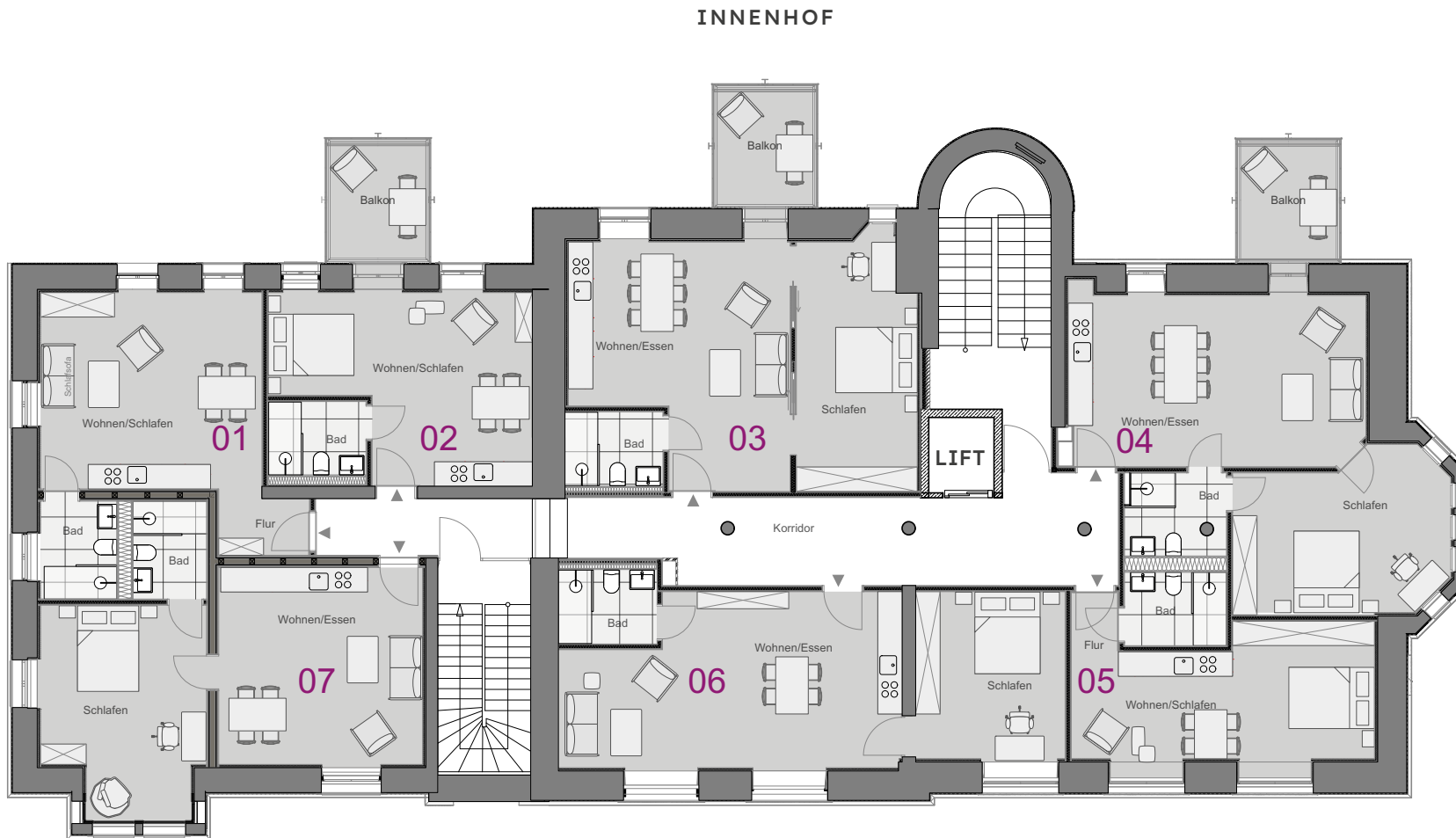
**E1-W07**  
43,73m<sup>2</sup>

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

EISENBAHNSTRASSE



# ETAGENGRUNDRISS E2



**E2-W01**  
34,80m<sup>2</sup>

**E2-W02**  
34,28m<sup>2</sup>

**E2-W03**  
55,15m<sup>2</sup>

**E2-W04**  
59,84m<sup>2</sup>

**E2-W05**  
30,13m<sup>2</sup>

**E2-W06**  
53,65m<sup>2</sup>

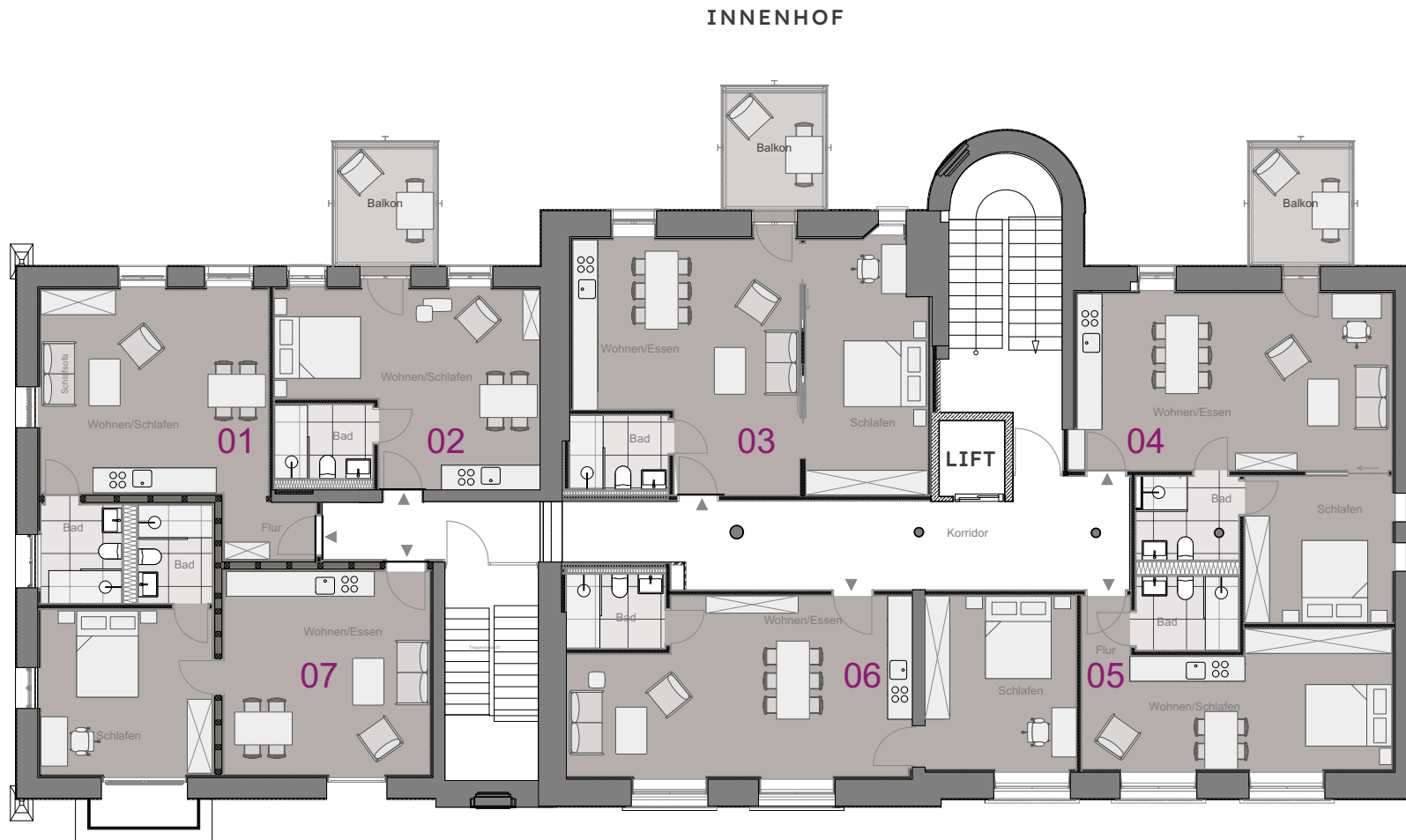
**E2-W07**  
48,49m<sup>2</sup>

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

EISENBAHNSTRASSE



# ETAGENGRUNDRISS E3



**E3-W01**  
37,00m<sup>2</sup>

**E3-W02**  
34,53m<sup>2</sup>

**E3-W03**  
55,80m<sup>2</sup>

**E3-W04**  
55,97m<sup>2</sup>

**E3-W05**  
30,54m<sup>2</sup>

**E3-W06**  
53,75m<sup>2</sup>

**E3-W07**  
46,04m<sup>2</sup>

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

EISENBAHNSTRASSE



# ETAGENGRUNDRISS E4

**E4-W01**  
36,57m<sup>2</sup>

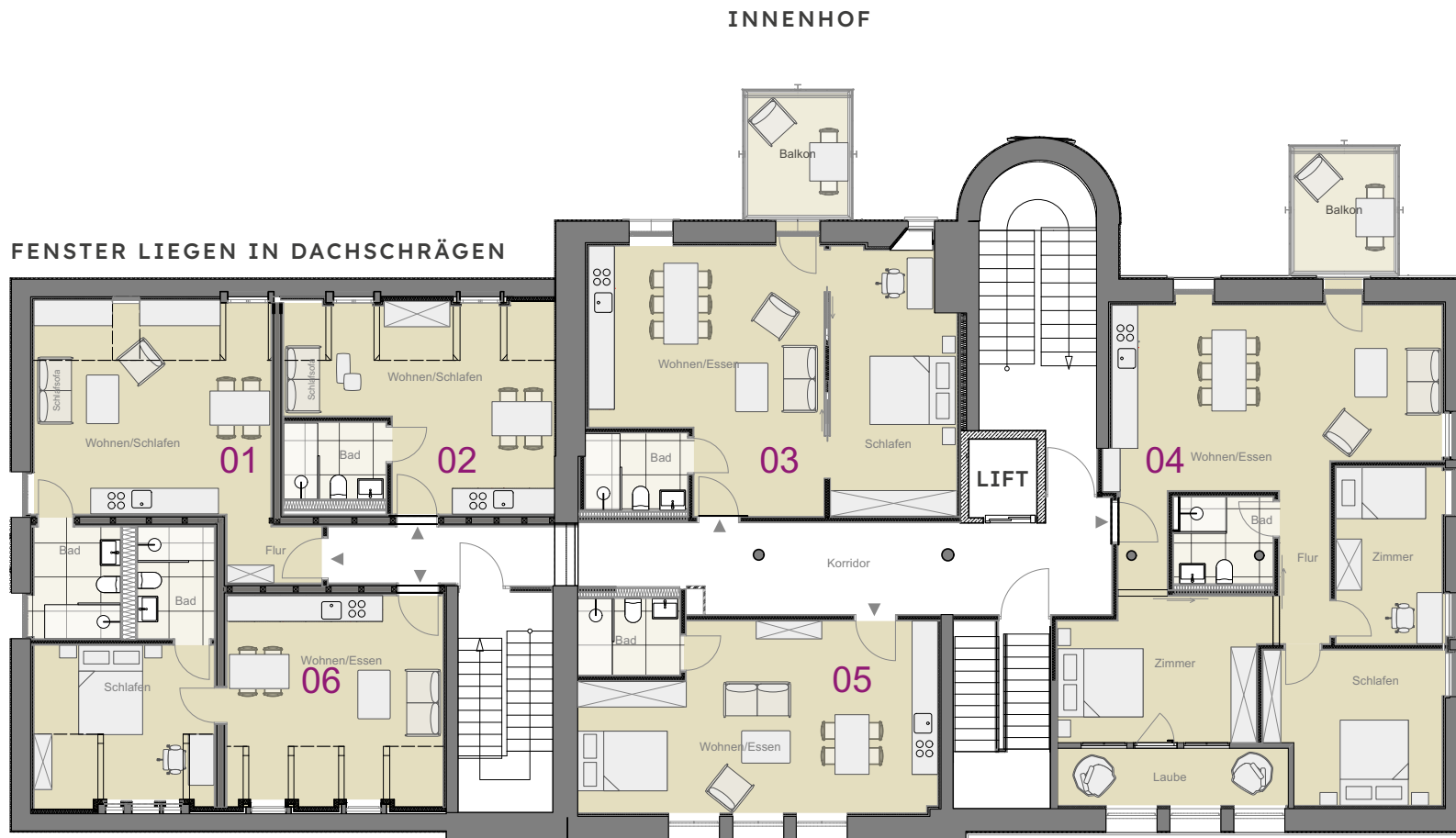
**E4-W02**  
30,61m<sup>2</sup>

**E4-W03**  
56,56m<sup>2</sup>

**E4-W04**  
95,80m<sup>2</sup>

**E4-W05**  
38,57m<sup>2</sup>

**E4-W06**  
45,25m<sup>2</sup>



FENSTER LIEGEN IN DACHSCHRÄGEN

EISENBAHNSTRASSE



# ETAGENGRUNDRISS DG

**DG-W01**  
69,54m<sup>2</sup>

**DG-W02**  
61,43m<sup>2</sup>

**DG-W03**  
88,13m<sup>2</sup>

**DG-W04**  
38,61m<sup>2</sup>



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
- Dezente, 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 Schallschutzanforderungen (37 dB R<sub>w</sub>) 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 Solnhofen-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 absenkbarer 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

**160 m**

ZUM BUSBAHNHOF

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



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 benachbarter 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

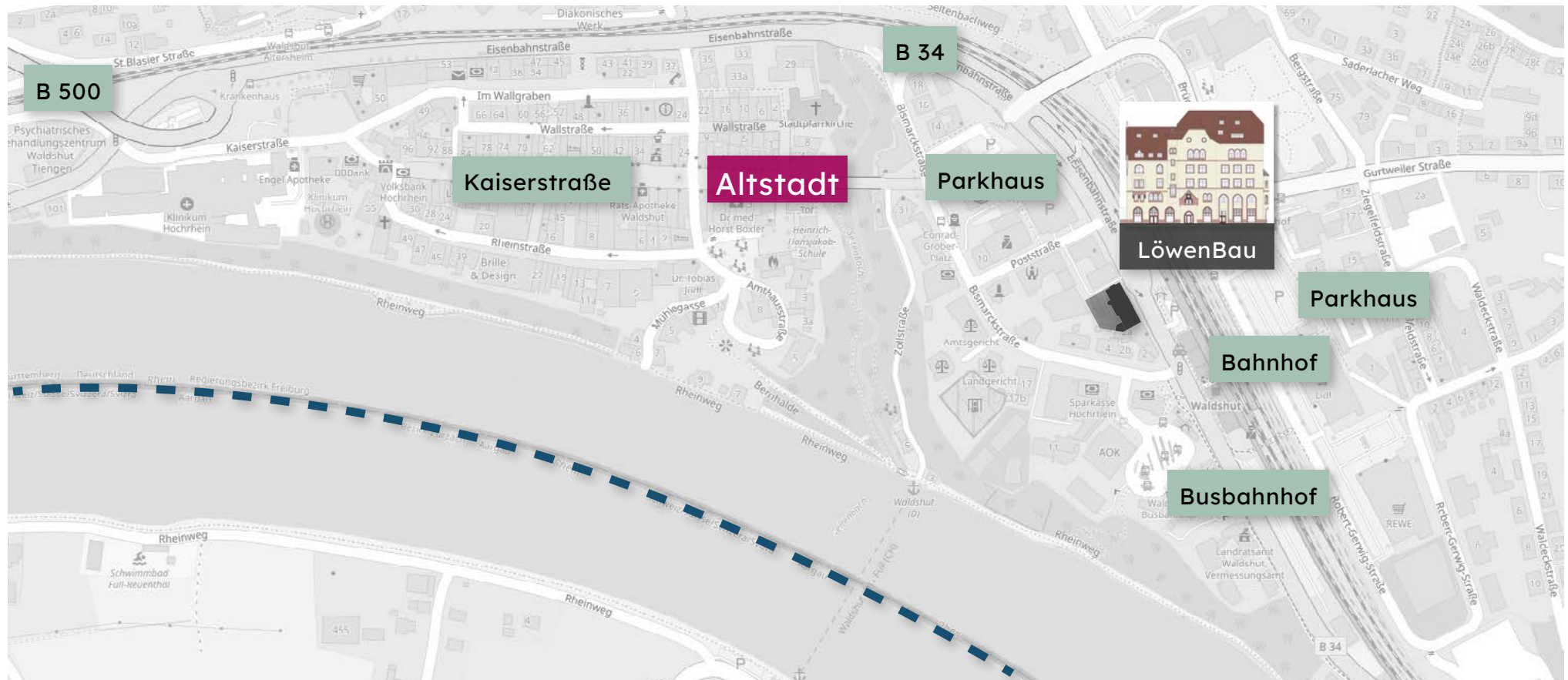
Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

Der Zahl der 24.207 Einwohner steht 2021/22 eine Tagesbevölkerung von 29.282 gegenüber (9.083 Einpendler, 4.008 Auspendler, 4.330 Binnenpendler und allein 4.858 Schüler).



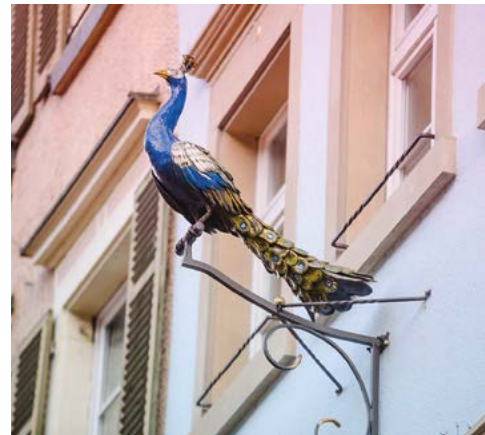
# Lebendige Altstadt

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 altherwürdige 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  
Redaktion

HRB 723742 AG Freiburg  
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](mailto:lutz.peters@rheinmarken.com)

## Birgit Rahn-Werner

+41 (78) 715 70 14

[birgit.rahn-werner@rheinmarken.com](mailto:birgit.rahn-werner@rheinmarken.com)

## RheinMarken GmbH

Eisenbahnstraße 21

D-79761 Waldshut-Tiengen



**RheinMarken**

REAL ESTATE

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.

[RheinMarken.com](https://www.RheinMarken.com)