

# Exposé

## Wohnung in Waldshut-Tiengen

**2 Zi Balkon - Exklusives Wohnen im LöwenBau - z.B. E2-W03, 55m<sup>2</sup>, Balkon - 1.350 € FLAT**



Objekt-Nr. **OM-309004**

### Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
RheinMarken GmbH  
Mobil: 0171 2824552

Eisenbahnstr. 21  
79761 Waldshut-Tiengen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	55,15 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	1 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.700 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

Wir sind in den letzten "Zügen".

Zukünftig 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 stehen die noch nicht vermieteten Wohnung an, wie beispielhaft diese aufgeführte Wohnung. Fragen Sie nach, auch nach anderen noch freien Wohnungen.

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 bereitgestellten 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:**

Balkon, Fahrstuhl, 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 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



Visualisierung Löwenbau Hof



Impression Fassade

# Exposé - Galerie



Impression Wohnen Balkon



Haupttreppenhaus "Löwe"

# Exposé - Galerie



Haupttreppenhaus



Nebentreppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad (Standard)



Bad (Standard)

# Exposé - Galerie



E2-W03 Wohnen



E2-W03 Wohnen

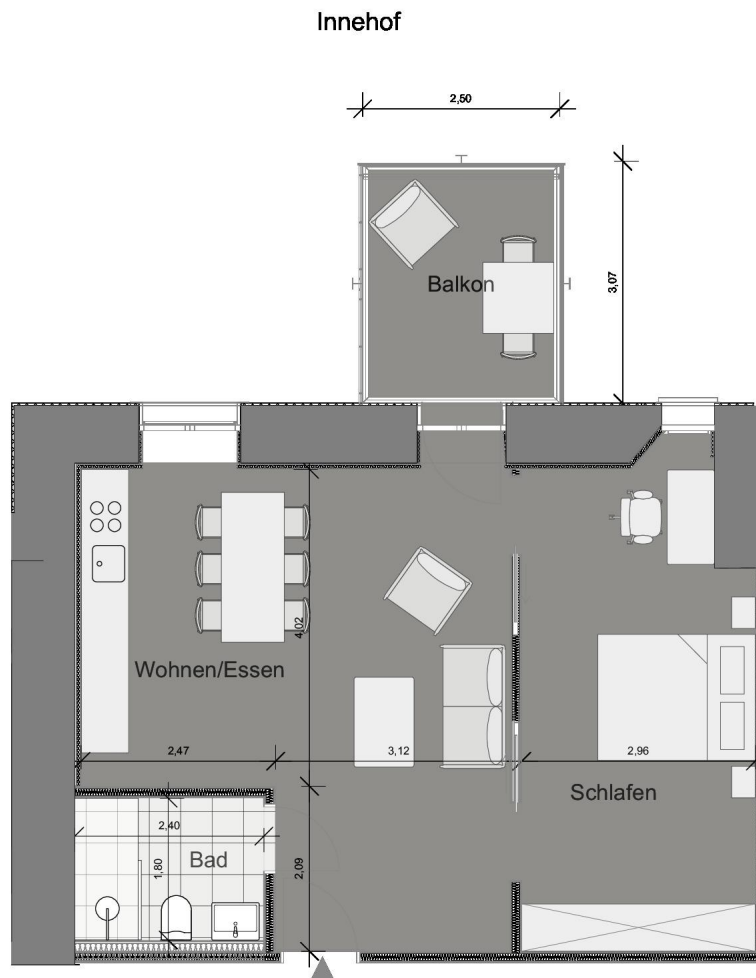


# Exposé - Galerie

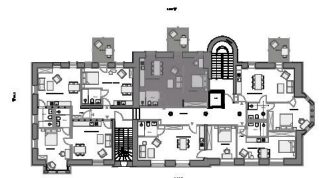


E2-W03 Zimmer

# Exposé - Grundrisse



Wohnen  
WEI-E2-W03  
Mietfläche 55,15 qm



Übersichtsplan Ebene E2

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé LöwenBau



**RheinMarken**  
R E A L E S T A T E

# LöwenBau

Provisionsfreie Vermietung nach hochwertiger Revitalisierung der historischen Brauerei durch die Eigentümerin RheinMarken GmbH

**ERSTBEZUG AB OKTOBER 2024**

**31 WOHNUNGEN**

**INKLUSIVE**

**„LÖWENBAU COMMUNITY“**

[WWW.RHEINMARKEN.COM/  
LOEWENBAU](http://WWW.RHEINMARKEN.COM/LOEWENBAU)





LöwenBau

STADTNEULINGE FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER ALLEINERZIEHENDE PROFESSOREN WELTKOMMEN **KOMM' VORBEI!** SELBSTSTÄNDIG LIVING APART TOGETHER EXPATS KLEINFAMILIEN YOUNG PROFESSIONALS SCHWEIZER ARBEITNEHMER START-UPS STADTNEULINGE **WIR WOHNEN HIER** FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER ALLEINERZIEHENDE KLEIN



# ATTRAKTIVER ANKUNFTSORT

Mit in Zukunft ausgewählten und besonderen Nutzungen ist der LöwenBau für eine Mieterschaft bestimmt, die einen außergewöhnlichen Ort und zugleich persönlichen Austausch suchen.

Die RheinMarken GmbH ist seit 2021 neue Eigentümerin wird es langfristig halten und selber verwalten.



# UNSER INNENHOF

«Der LöwenBau wird zum grünen Verweilort am Bahnhof, ein lebendiger Treffpunkt von Waldshut und für die Wohnungsmieter. Diese verfügen in Ergänzung zu großzügigen Balkonen über den gemeinschaftlich genutzten Teil des Erdgeschosses. Bei der Gestaltung des Innenhofs setzen wir neben den Anforderungen für Anlieferung, Erschließung und Parken auf sehr hohe Aufenthaltsqualität.»

BIRGIT RAHN-WERNER – GESCHÄFTSFÜHRERIN  
GESELLSCHAFTERIN | RHEINMARKEN GMBH





LöwenBau

BALKONE HOCHWERTIGE KÜCHE GEÖLTE  
PARKETT STAUBSAUGROBOTER VERDUNKELUNG  
SCHLAFZIMMER **AUSSTATTUNG** WASCHMASCHINE  
TROCKNER IM UNTERGESCHOSS FAHRSTU  
LEBENSZEITLICHE WANDVERKLEIDUNGEN ALTBAU 190  
HOCHWERTIGE KÜCHE GEÖLTES PARKETT STA  
VERDUNKELUNG SCHLAFZIMMER WASCH  
UND TROCKNER IM UNTERGESCHOSS FAH





POSTKARTE VOM LÖWENBAU  
UM 1900

HISTORISCHE DETAILS UND WANDVERKLEIDUNGEN





DENKMALGESCHÜTZTES TREPPENHAUS



FLURANSICHT



AUS ALT MACH' NEU!



**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



GROSSZÜGIGE BALKONE



WOHNUNGEN MIT PARKETT IN FISCHGRÄTVERLEGUNG GEÖLT  
INKLUSIVE STAUBSAUGROBOTER



HOCHWERTIGE KÜCHE



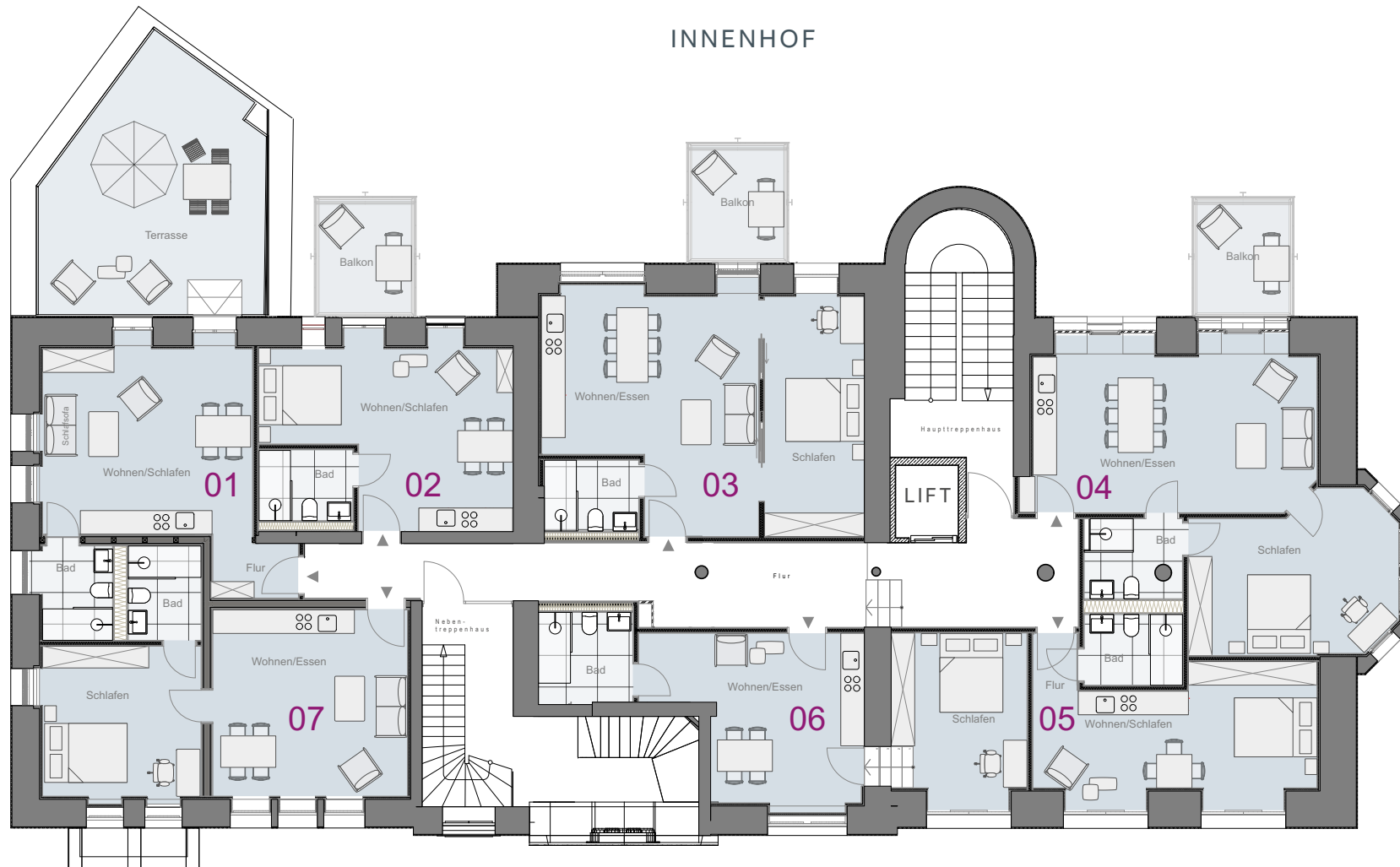
BODENGLEICHE DUSCHE MIT TERRAZZO-OPTIK



HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN

# ETAGENGRUNDRISS E1

## Wohnungseinheiten Geschossebene 1



EISENBAHNSTRASSE

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

**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** NICHT  
25,95m<sup>2</sup> VERFÜGBAR

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

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



# ETAGENGRUNDRISS E2

## Wohnungseinheiten Geschossebene 2

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

**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** NICHT  
30,13m<sup>2</sup> VERFÜGBAR

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

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



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

# ETAGENGRUNDRISS E3

## Wohnungseinheiten Geschossebene 3

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

**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>

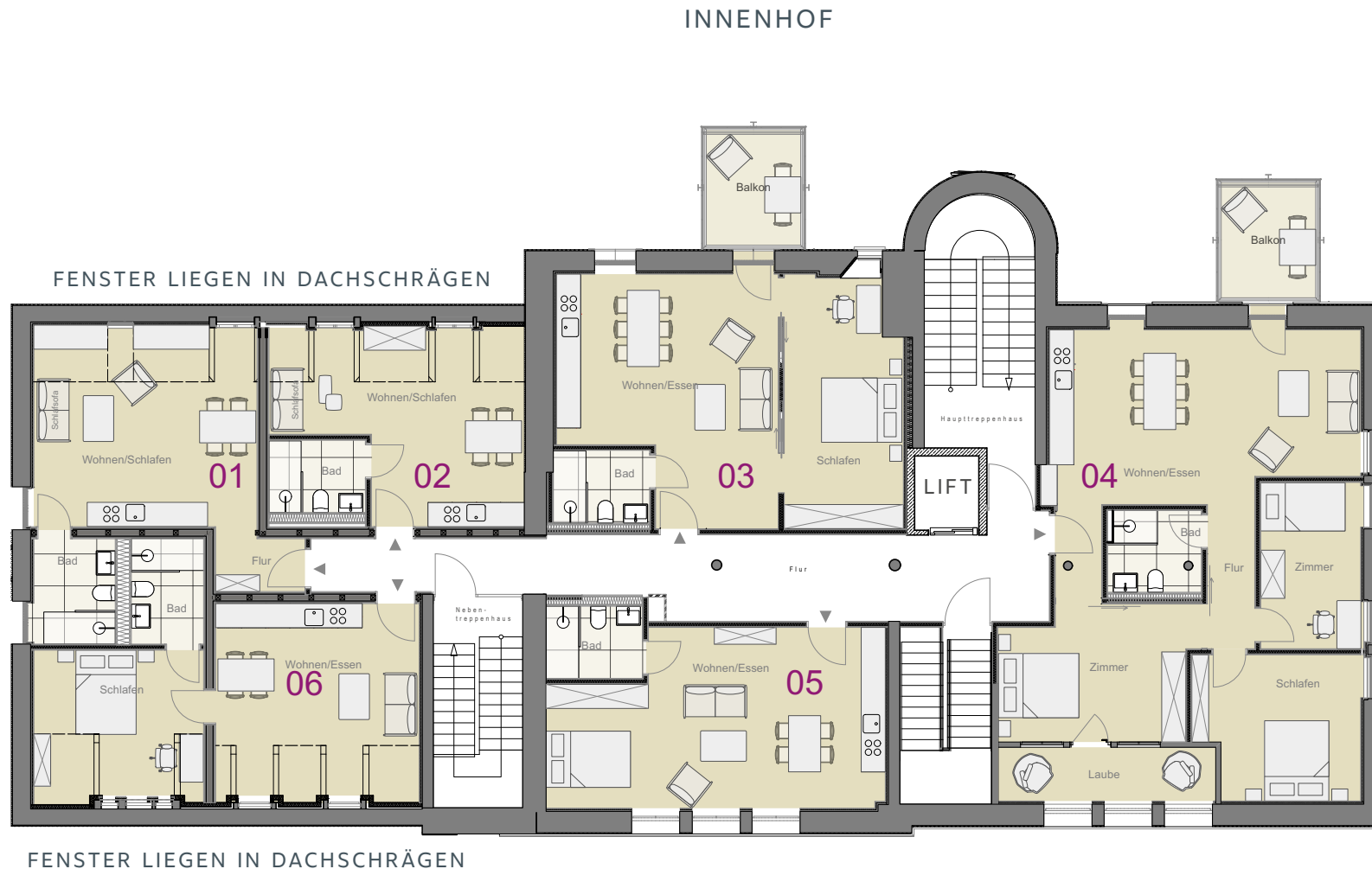
**E3-W07**  
46,04m<sup>2</sup>



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

# ETAGENGRUNDRISS E4

## Wohnungseinheiten Geschossebene 4



**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>

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

# ETAGENGRUNDRISS DG

## Wohnungseinheiten Dachgeschoß

**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

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



# EXKLUSIVE WOHNUNGEN

## 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 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

### "LöwenBau Community"

- Nur für Mieter zur Mitbenutzung gestattet.
- Hochwertige Inneneinrichtung, W-LAN, TV, Küchenzeilen, Drucker
- Teilbereich durch Akustikvorhang abtrennbar
- Außenbereich mit nutzbar

## 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



LöwenBau

INKLUSIVE FÜR GEBURTSTAGSFEIERN ZUM  
COMMUNITY **SHARED OFFICE SPACE** ARBEITEN  
UND AUSTAUSCH GESCHÄFTSTREFFEN MIT  
WIRTSCHAFTSBEREICH **LÖWENBAU COMMUNITY**  
FÜR ARBEITEN UND FAMILIENFEIERN AUS  
SCH **EXKLUSIV FÜR MIETER** FÜR GEMEIN  
SCHAFT ARBEITEN UND AUSTAUSCH MITAU  
SCHAFTSBEREICH EXKLUSIV FÜR LÖWENBAU



LöwenBau

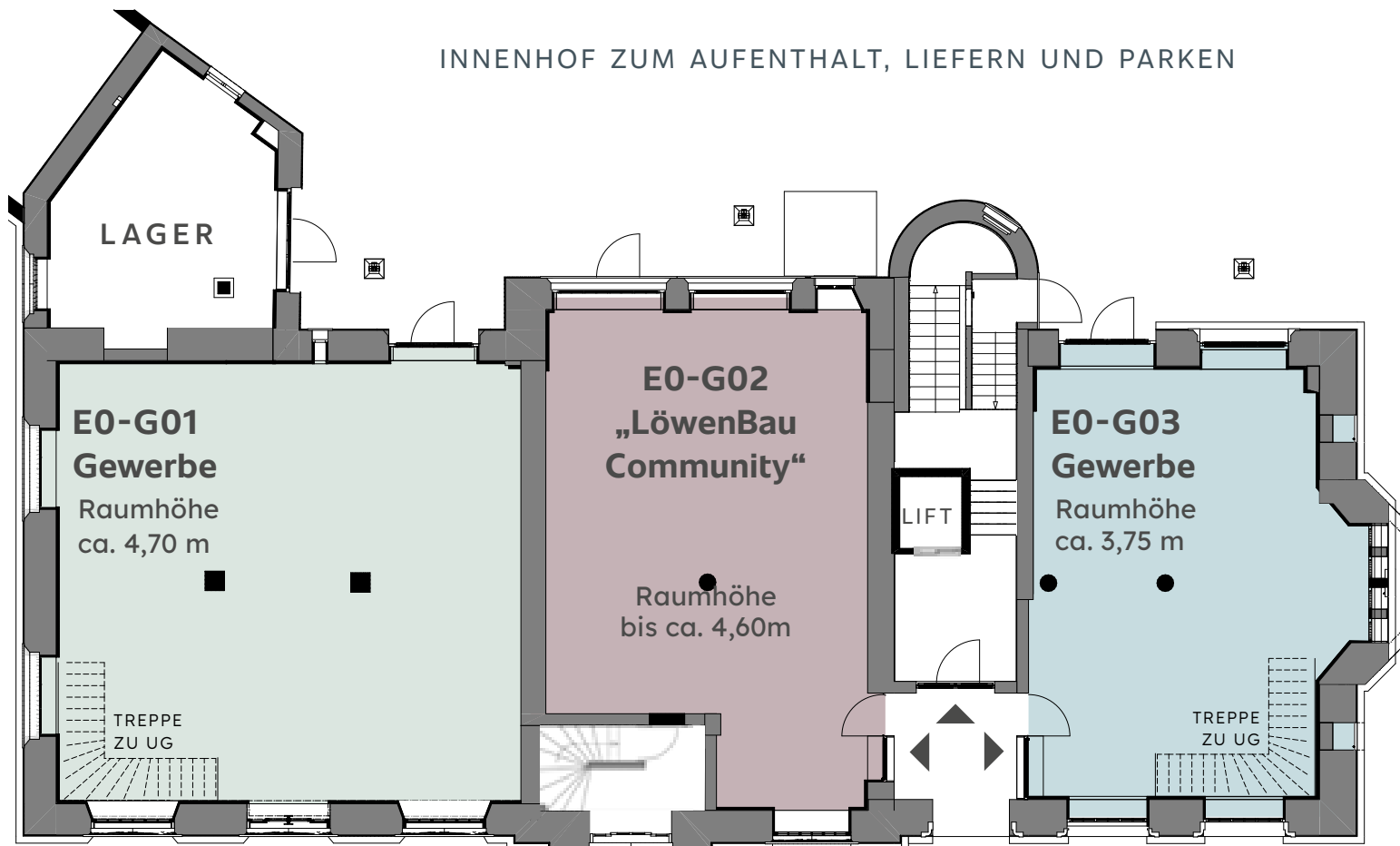
## ERDGESCHOSS

«Besonders die hohen Räume mit großen Fenstern und historischen Stahlstützen beeindrucken. Die künftigen Mieter profitieren im neuen LöwenBau von bester Sichtbarkeit.»

PETER RAHN – GESELLSCHAFTER | RHEINMARKEN GMBH

# ETAGENGRUNDRISS E0-UG

Gewerbeeinheiten und „LöwenBau Community“



**E0-G01**

**Gewerbeeinheit**

**UG** (129,21) / **E0** (125,64)

252,85m<sup>2</sup>

**E0-G02**

**„LöwenBau  
Community“ E0**

98,73m<sup>2</sup>

**E0-G03 Gewerbeeinheit**

**UG** (81,0) / **E0** (76,53)

157,53m<sup>2</sup>

EISENBAHNSTRASSE MIT GROSSER SICHTBARKEIT

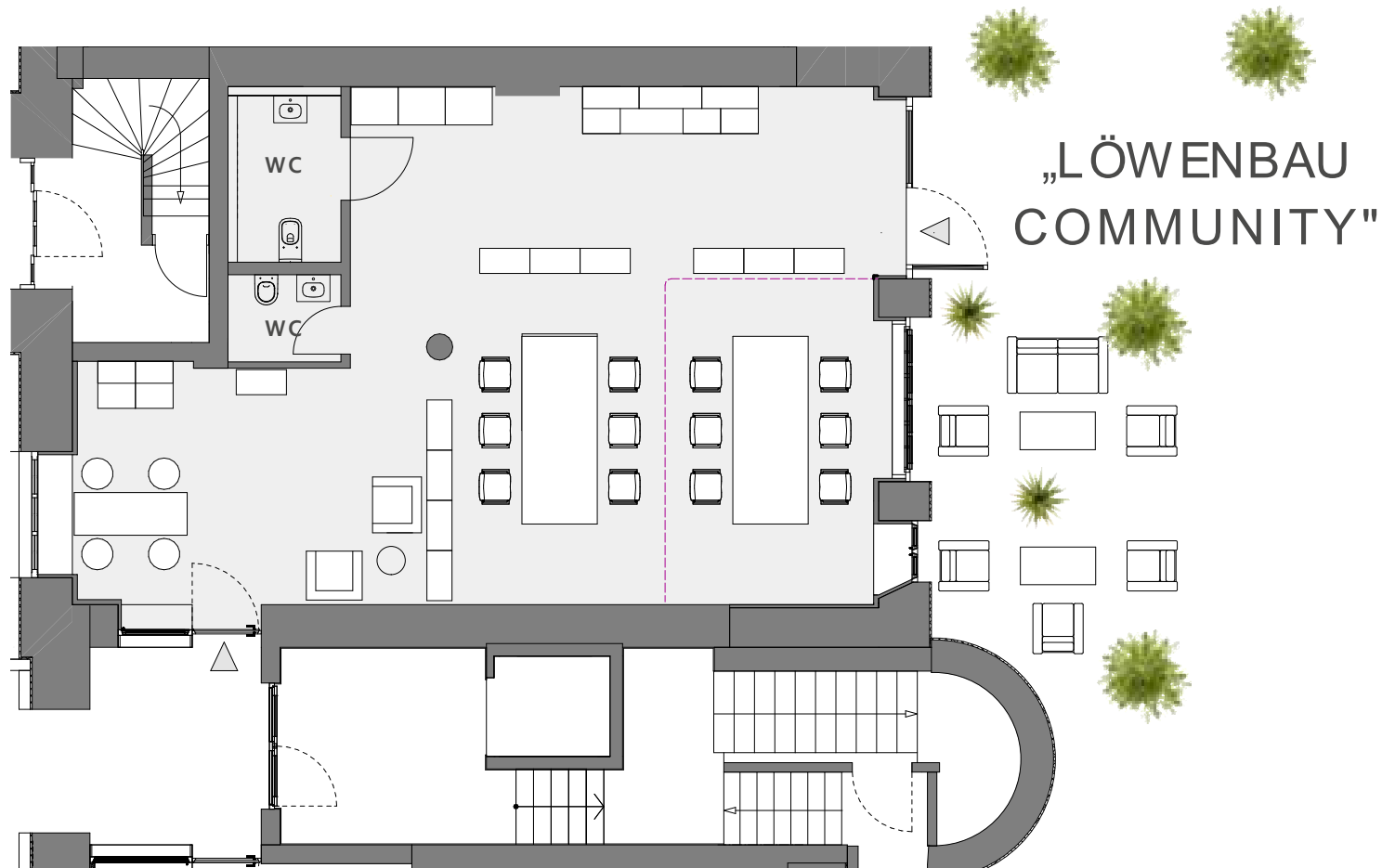
ZUFAHRT ZUM INNENHOF



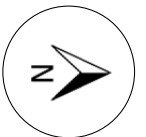


# ETAGENGRUNDRISS E0-GE02

Gewerbeeinheiten und „LöwenBau Community“

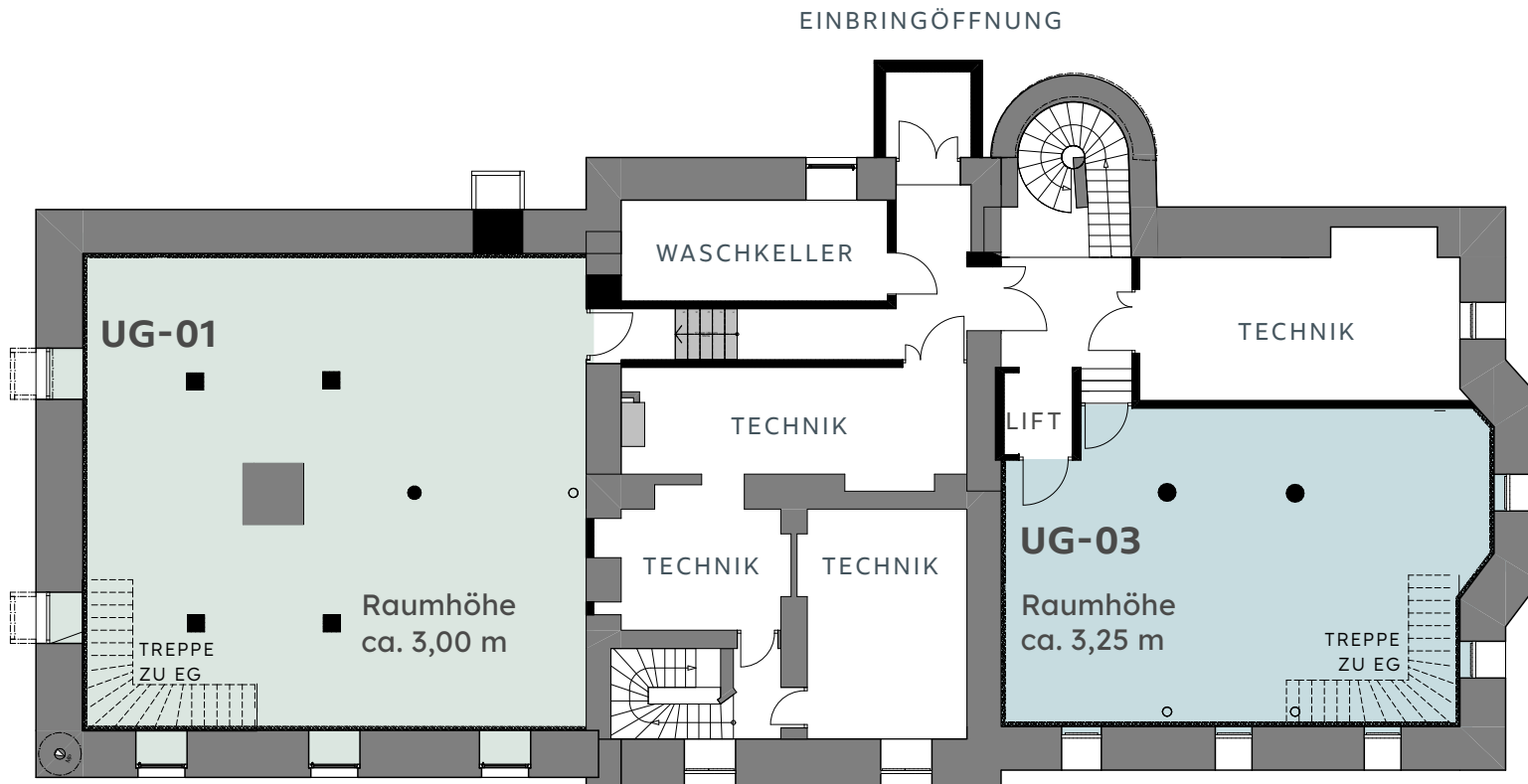


**Büro der RheinMarken GmbH**



# ETAGENGRUNDRISS UG

Gewerbeeinheiten und Technik mit Waschraum



BELICHTUNG ÜBER TREPPENÖFFNUNG  
UND KELLERSCHÄCHTE



# 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

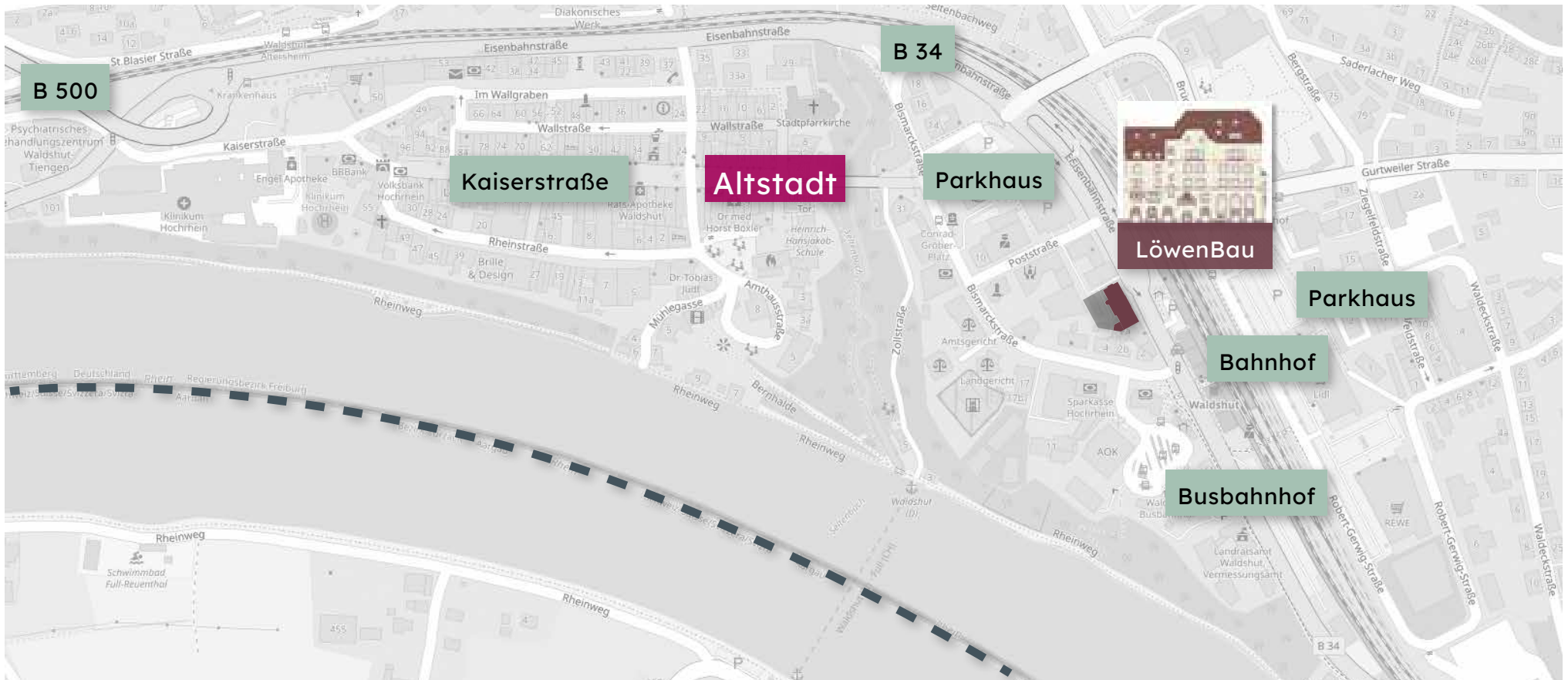
## Beim Bummel durch die Altstadt

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.



# Lebendige Altstadt

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



# 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).



# 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.





# 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. 02-04      © Karten von OpenStreet Map  
und Mitwirkende  
S. 32-34      © 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

Stand: 17.09.2024





# 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)