

Exposé

Wohnung in Waldshut-Tiengen

Apartment - Exklusives Wohnen im LöwenBau - z.B. E2-W01, 35 m² - 770 € FLAT



Objekt-Nr. **OM-315094**

Wohnung

Vermietung: **765 € + 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	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	34,80 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	1 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.540 €	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:

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



Haupttreppenhaus "Löwe"

Exposé - Galerie



Haupttreppenhaus



Nebentreppenhaus

Exposé - Galerie



Impression Wohnen mit Balkon



Impression Dachterrasse



Bad (Standard)

Exposé - Galerie



Bad (Standard)



E2-W01

Exposé - Galerie



E2-W01



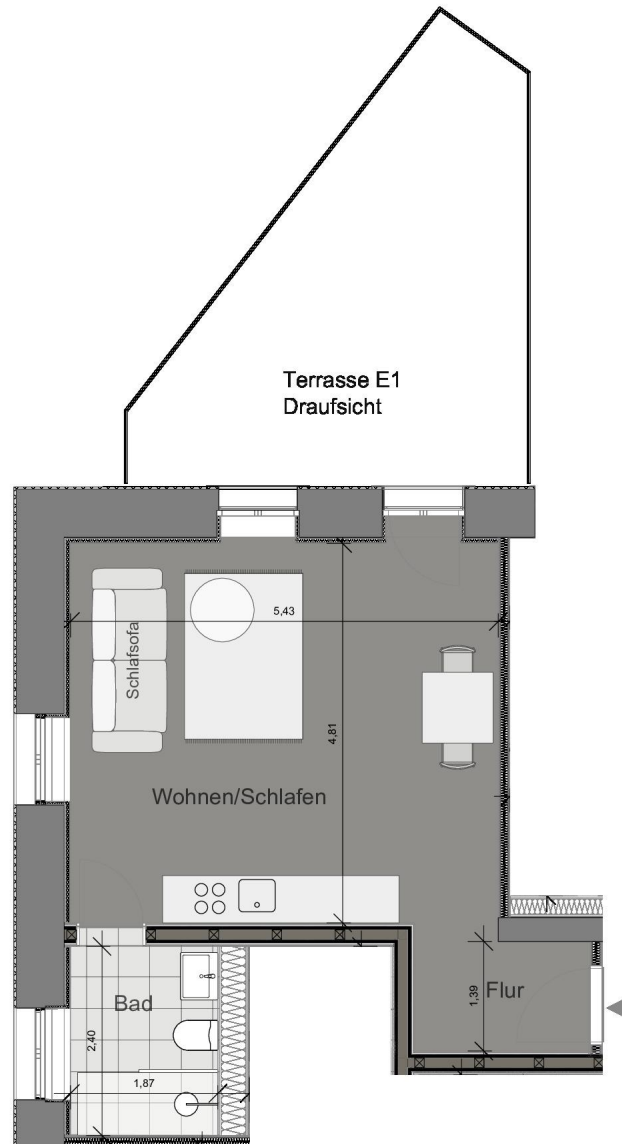
E2-W02

Exposé - Galerie

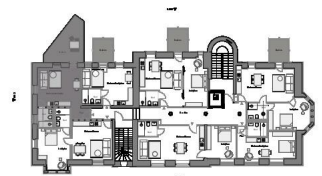


E2-W02

Exposé - Grundrisse



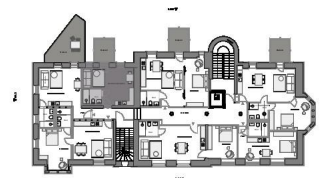
Appartement
WEI-E2-W01
Mietfläche 34,80 qm



Exposé - Grundrisse



Appartement
WEI-E2-W02
Mietfläche 34,28 qm



Übersichtsplan Ebene E2

Exposé - Anhänge

1. Exposé LöwenBau, WT



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 VERDUNKELU
SCHLAFZIMMER **AUSSTATTUNG** WASCHMASCHIN
TROCKNER IM UNTERGESCHOSS FAHRSTU
EICHE WANDVERKLEIDUNGEN ALTBAU 190
HOCHWERTIGE KÜCHE GEÖLTES PARKETT STA
VERDUNKELUNG SCHLAFZIMMER WASC
ND 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



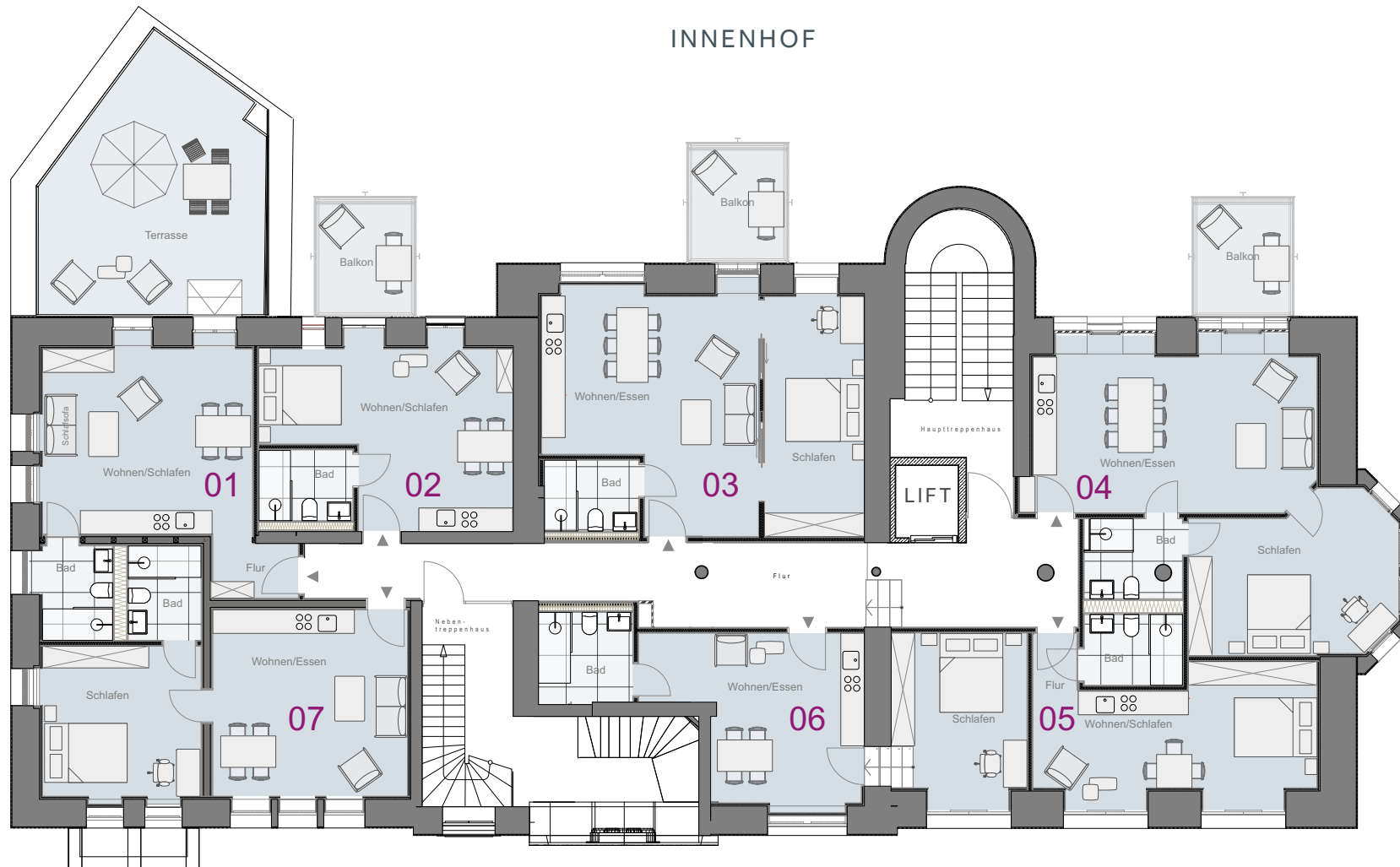
BODENGLEICHE DUSCHE MIT TERRAZZO-OPTIK



HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN

ETAGENGRUNDRISS E1

Wohnungseinheiten Geschossebene 1



EISENBAHNSTRASSE

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

E1-W01
43,42m²

E1-W02
33,06m²

E1-W03
52,01m²

E1-W04
57,40m²

E1-W05 NICHT
25,95m² VERFÜGBAR

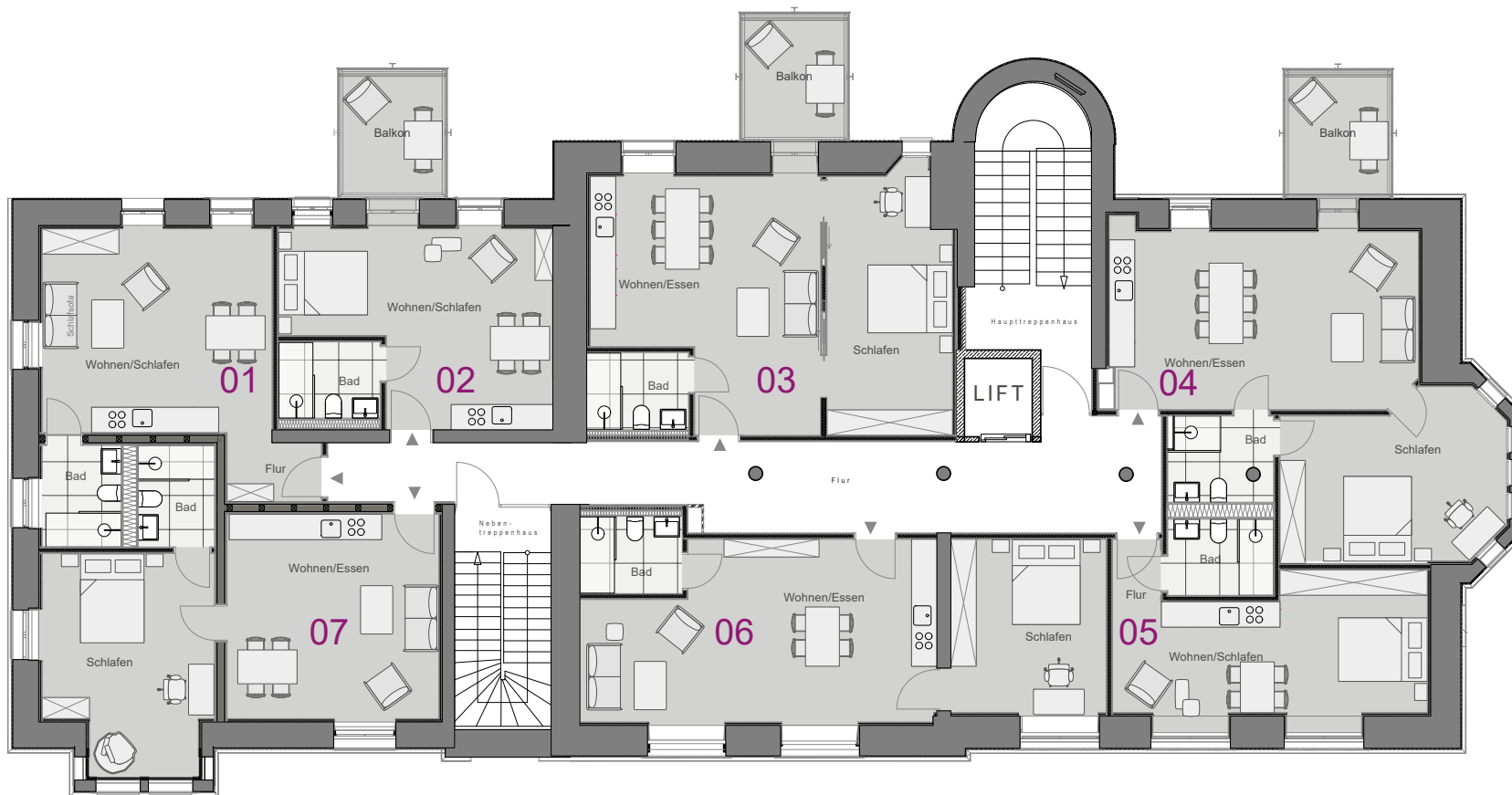
E1-W06 NICHT
39,01m² VERFÜGBAR

E1-W07 NICHT
43,73m² VERFÜGBAR

ETAGENGRUNDRISS E2

Wohnungseinheiten Geschossebene 2

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

E2-W01
34,80m²

E2-W02
34,28m²

E2-W03
55,15m²

E2-W04
59,84m²

E2-W05 NICHT
30,13m² VERFÜGBAR

E2-W06 NICHT
53,65m² VERFÜGBAR

E2-W07 NICHT
48,49m² VERFÜGBAR



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

ETAGENGRUNDRISS E3

Wohnungseinheiten Geschossebene 3

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

E3-W01
37,00m²

E3-W02
34,53m²

E3-W03
55,80m²

E3-W04
55,97m²

E3-W05
30,54m²

E3-W06
53,75m²

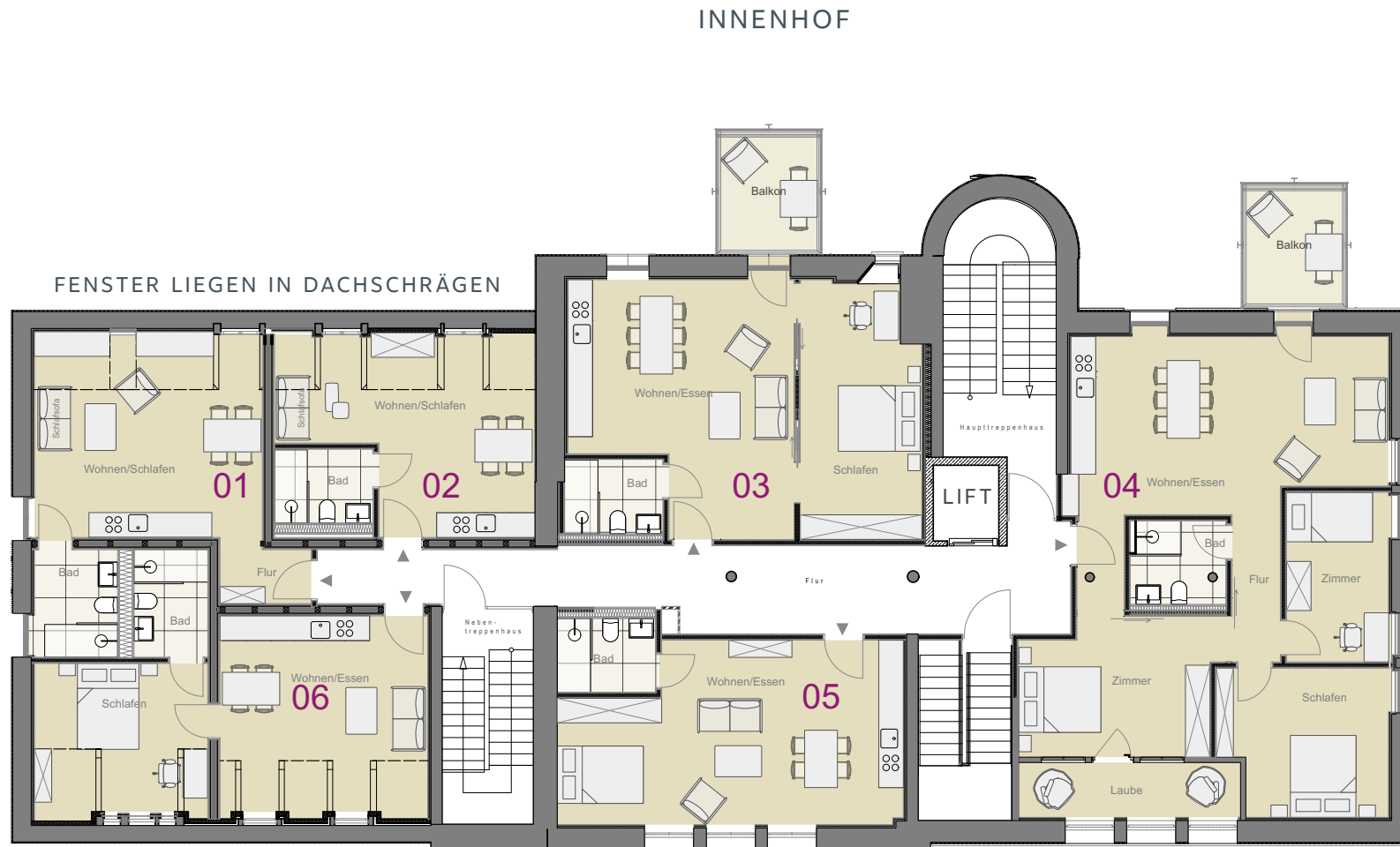
E3-W07
46,04m²



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

ETAGENGRUNDRISS E4

Wohnungseinheiten Geschossebene 4



E4-W01
36,57m²

E4-W02
30,61m²

E4-W03
56,56m²

E4-W04
95,80m²

E4-W05
38,57m²

E4-W06
45,25m²



FENSTER LIEGEN IN DACHSCHRÄGEN

EISENBAHNSTRASSE

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

ETAGENGRUNDRISS DG

Wohnungseinheiten Dachgeschoß

DG-W01
69,54m²

DG-W02
61,43m²

DG-W03
88,13m²

DG-W04
38,61m²



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

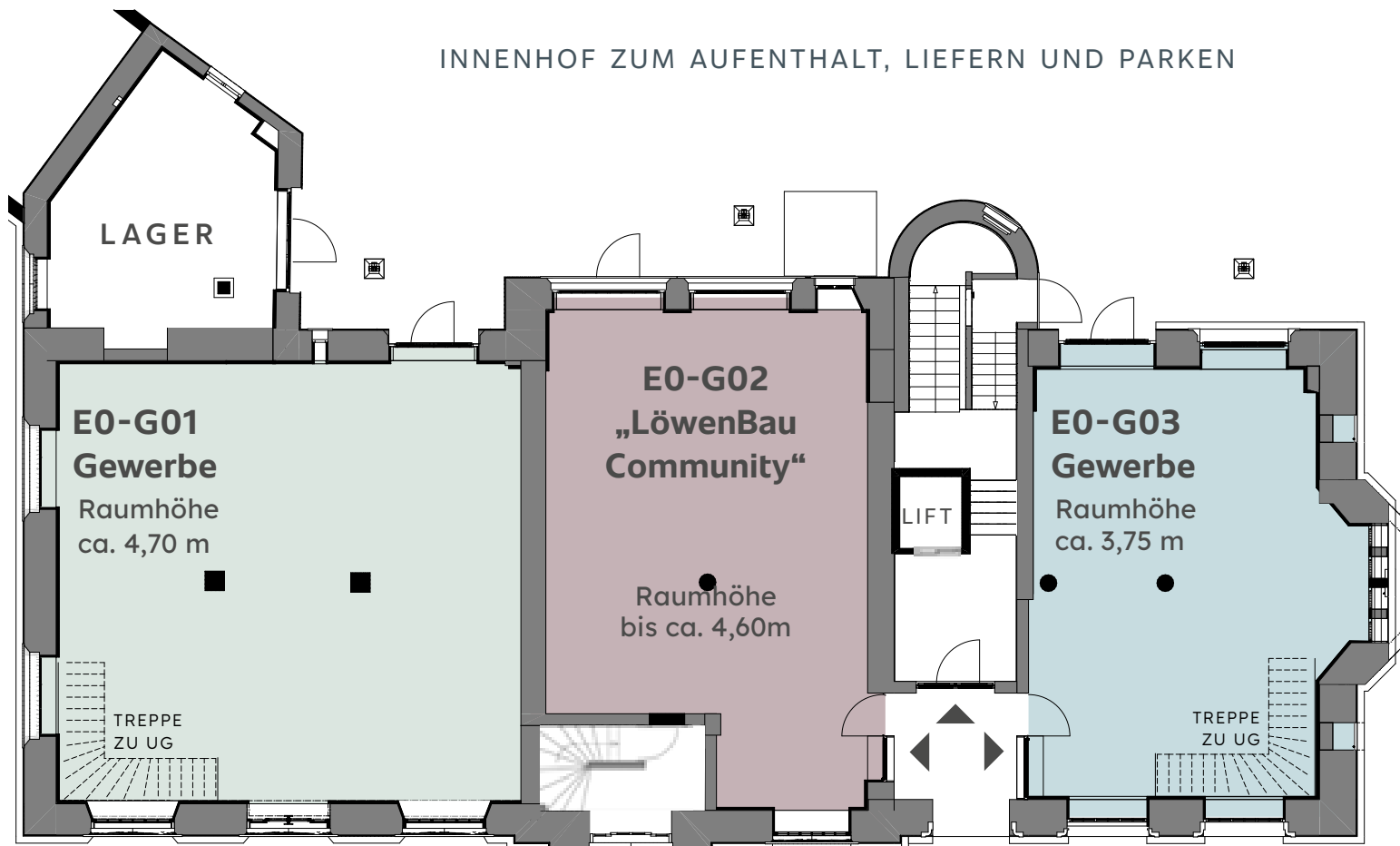
ERDGESCHOSS

«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)

252,85m²

E0-G02

**„LöwenBau
Community“ E0**

98,73m²

E0-G03 Gewerbeeinheit

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

157,53m²

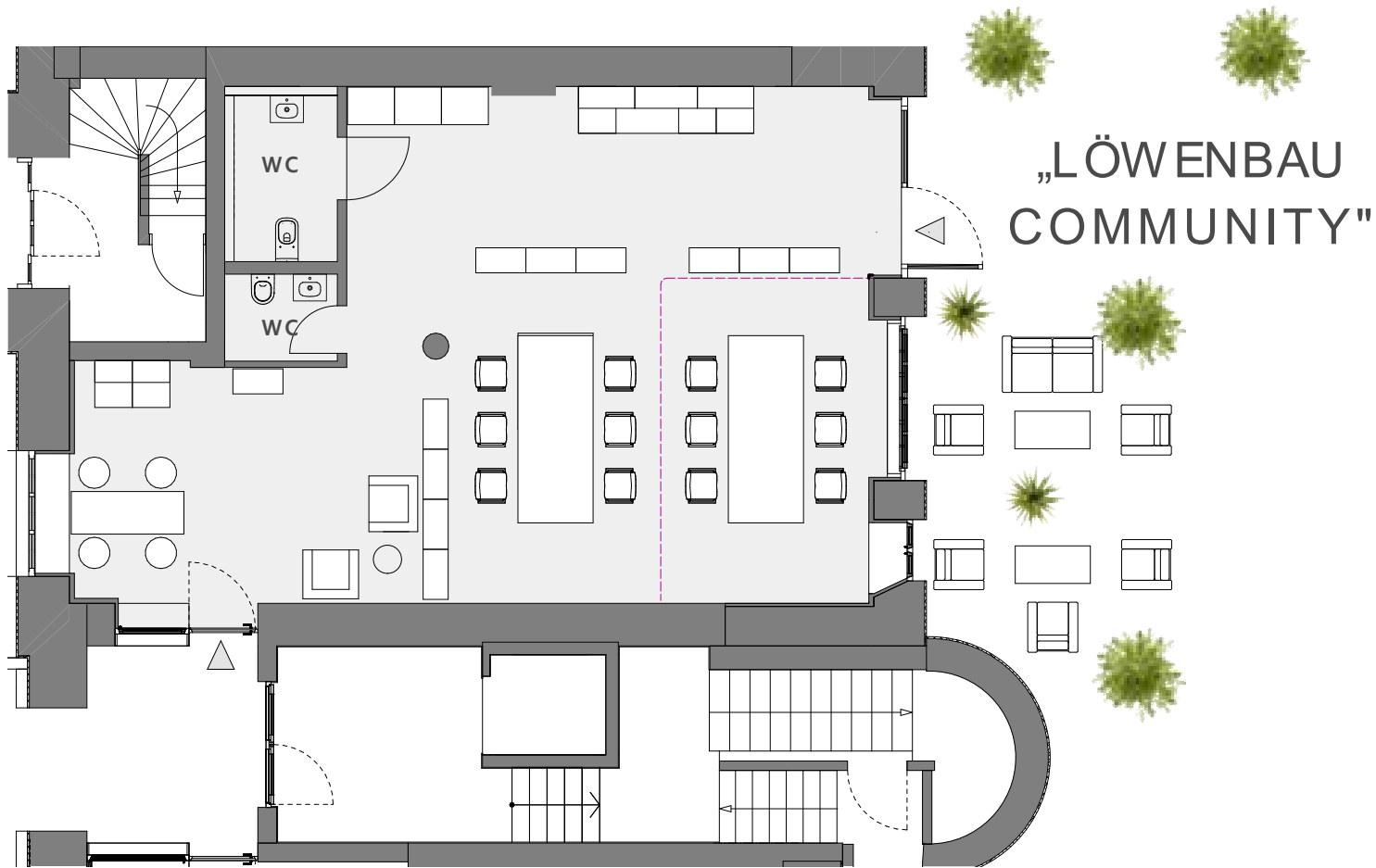
EISENBAHNSTRASSE MIT GROSSER SICHTBARKEIT

ZUFAHRT ZUM INNENHOF

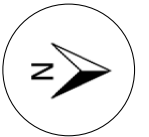


ETAGENGRUNDRISS E0-GE02

Gewerbeeinheiten und „LöwenBau Community“

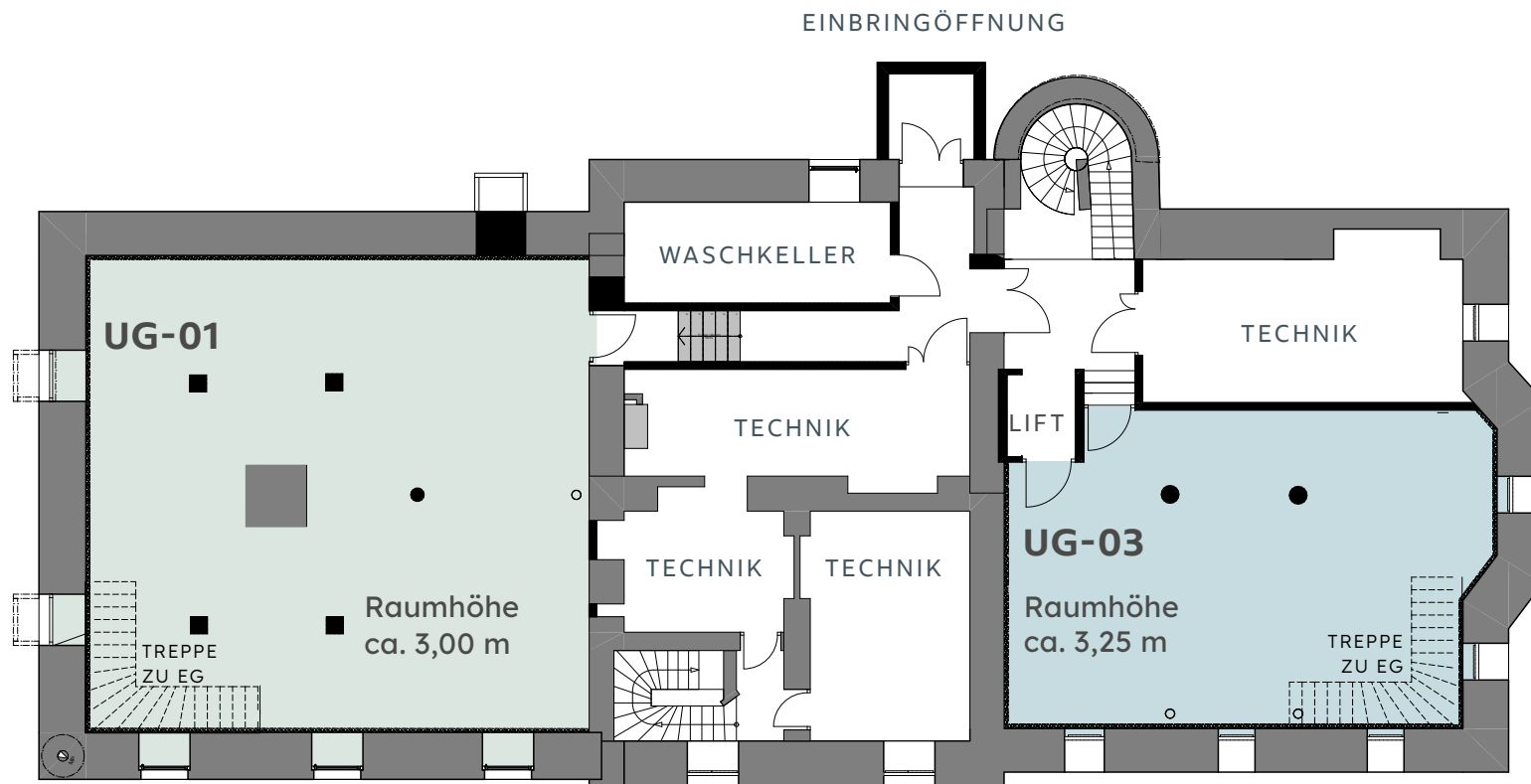


Büro der RheinMarken GmbH



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

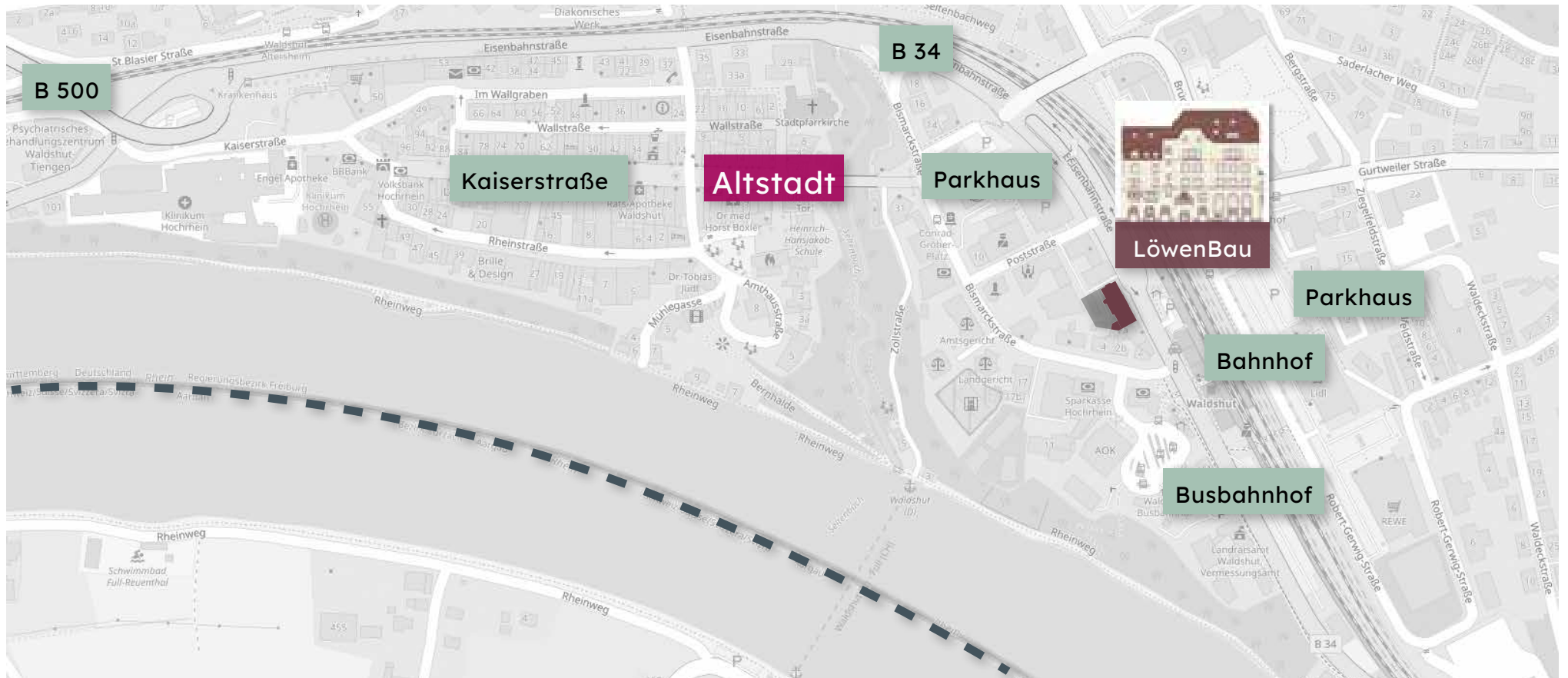
Beim Bummel durch die Altstadt

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

Birgit Rahn-Werner

+41 (78) 715 70 14

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)