



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Stühlingen/Bettmaringen - helle 4 Zim. Wohnung 135 m² mit Ausbaupotenzial des Dachgeschosses

Objekt: 389TS • 79780 Stühlingen / Bettmaringen
199.000,00 €



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Daten im Überblick

ImmoNr	389TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79780
Ort	Stühlingen / Bettmaringen
Region / Stadtteil	Bettmaringen
Grundstücksgröße	ca. 1.585 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	74,00
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Wohnung 1	ca. 135 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Holz
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Gäste WC	Ja
Baujahr	1988
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139,14 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Stückholz
Energieeffizienzklasse	E
Jahr der letzten Modernisierung	2000
Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stühlingen / Bettmaringen! Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 2001 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 135 m² im Obergeschoss. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei gemütliche Schlafzimmern und einem modernem Badezimmer, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse und für die ganze Familie.

Der dazugehörige Dachboden bietet weiteres Potenzial zum Ausbau weiterer Zimmer.

Mit einem großen Grundstück von ca. 1.585 m² und einem mit Sondernutzungsrecht ausgewiesenem Gartenanteil haben Sie viel Platz für die Familie oder einen Nutzgarten anzulegen.

Zum Eigentum dazugehörig, sind zwei Stellplätze und die Option einen Balkon am Haus anzubringen.

Der gepflegte Zustand der Immobilie lässt keine Wünsche offen und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl für die ganze Familie.

Die zusätzliche Unterkellerung bietet praktischen Stauraum, sodass Sie Ihr Zuhause stets ordentlich und organisiert halten können.

Diese Wohnung ist ein idealer Rückzugsort für alle, die die ruhige Lage von Bettmaringen schätzen, jedoch nicht auf die Annehmlichkeiten moderner Wohnstandards verzichten möchten. Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung, was Ihnen Flexibilität in Ihrer Planung ermöglicht.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese charmante Immobilie Ihr Eigen zu nennen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorzustellen!

Lage

Diese ansprechende Etagenwohnung befindet sich in der charmanten Ortschaft Bettmaringen, einem Teil der Stadt Stühlingen, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung des Schwarzwalds. Die ruhige Wohngegend bietet eine ideale Balance zwischen naturnahem Leben und urbaner Nähe. In nur 500 Metern Entfernung finden Sie einen Kindergarten, was die Wohnung besonders familienfreundlich macht.

Für die schulische Bildung sind sowohl eine Grundschule als auch eine Realschule bequem in nur 3

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Kilometern erreichbar, was kurze Wege für Kinder und Jugendliche sicherstellt. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete, die zu Aktivitäten im Freien einladen. Öffentliche Verkehrsmittel und gute Verkehrsanbindungen ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Hier vereinen sich Lebensqualität und Annehmlichkeiten vor einer malerischen Kulisse.

Ganz in der Nähe befindet sich der Golfplatz Obere Alb Stühlingen und ein wunderschönes Erholungsgebiet, wie z.B. die Wutachschlucht, so dass auch eine Nutzung als Ferienwohnung interessant ist.

Ausstattung Beschreibung

Highlights & besondere Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr 1960, Aufstockung 2001
- Zwei Stellplätze vorhanden
- Unterkellert
- Ausbaufähiger Dachboden
- Zentralheizung mit Stückholz, ausgestattet mit Heizkörpern
- Fußböden aus Laminat, Parkett,
- Badezimmer ist gefliest
- Kunststoffenster für eine verbesserte Energieeffizienz
- Optional Balkonanbau
- Sondernutzungsrecht Garten (eigenes Teilstück)

Widerruf und Haftung

Haftungsschluss: Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr, für fehlerhafte, fehlende oder falsche Angaben im Exposé.

Bildbearbeitung: Bilder mit der Kennzeichnung "renoviert" sind bearbeitete und zu Illustration mit KI verarbeitete Bilder. Sie dienen ausschließlich als Beispiel Bilder und entsprechen nicht der aktuell vor Ort vorzufindenden Immobilie.

Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-886 444

E-Mail info@voba-immo.org

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise:

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung.



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Impressionen



Straßenansicht



Seitenansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Rückansicht



Rückansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Badezimmer



Badezimmer



WC



Haushaltsraum



Dachboden

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

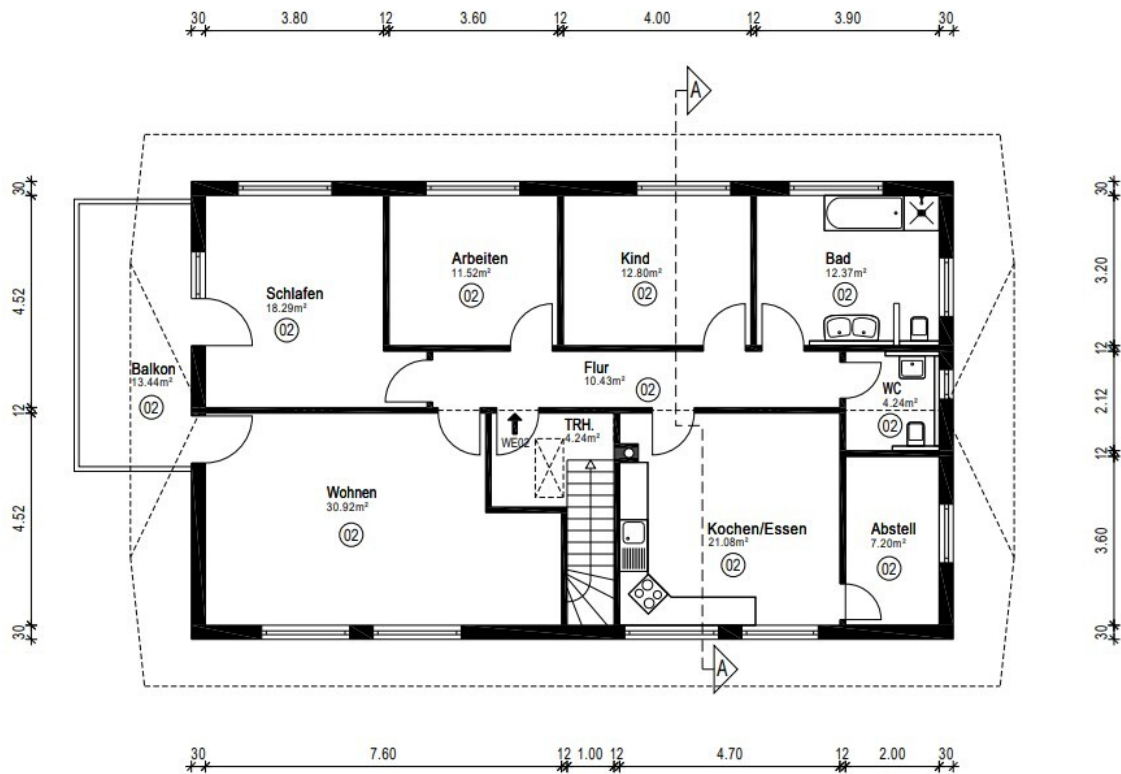
Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Grundriss



Grundriss 1. OG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

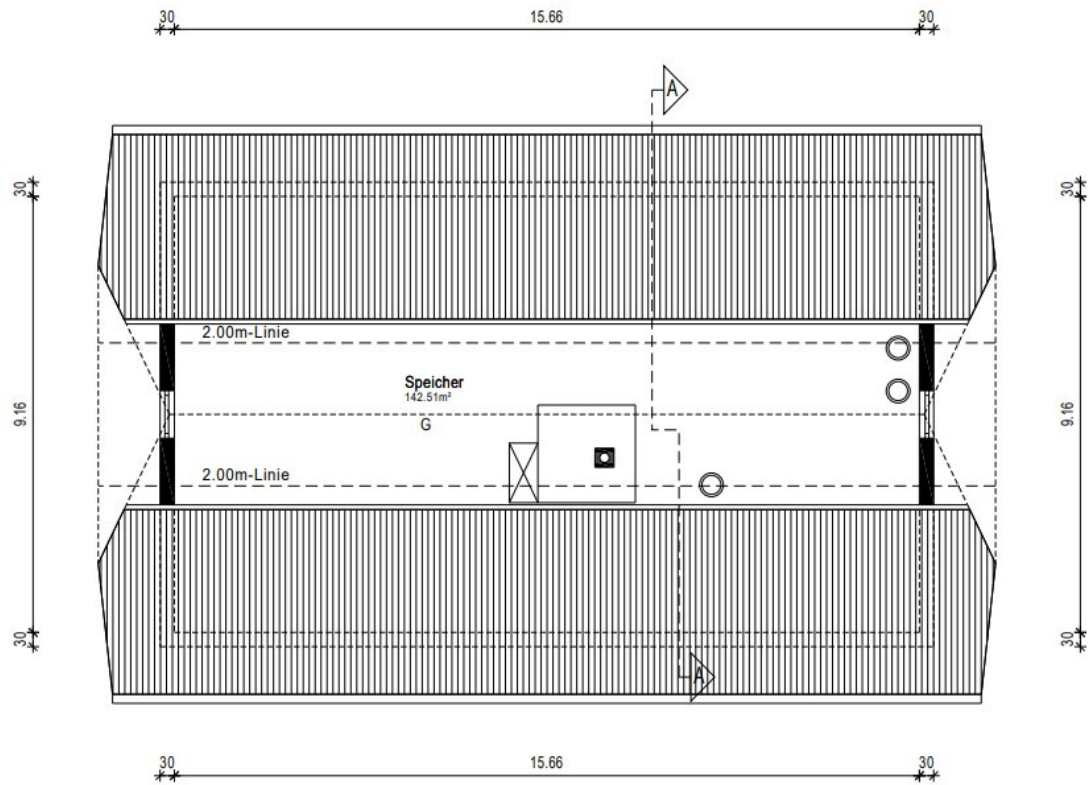
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Grundriss DG

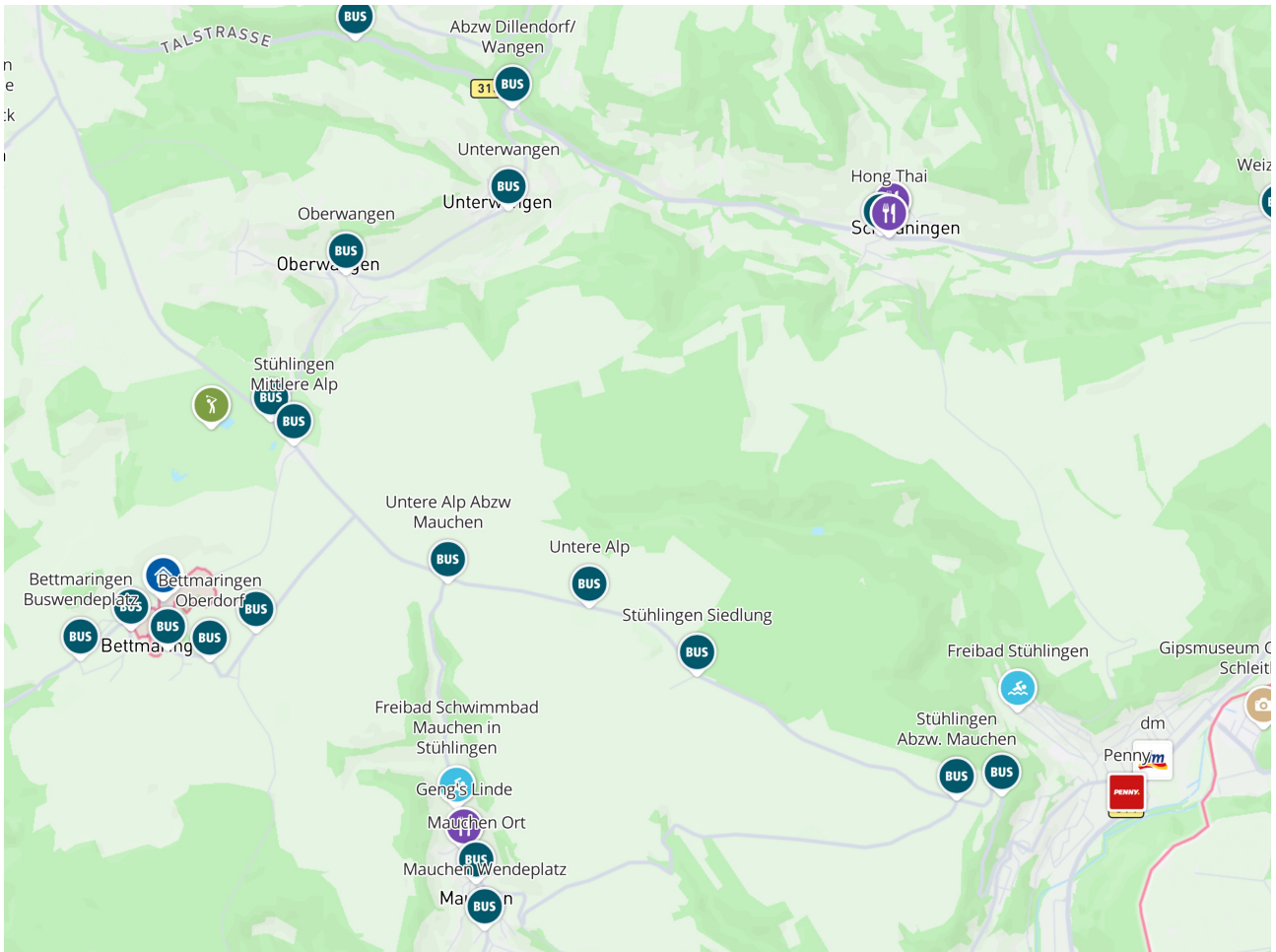
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

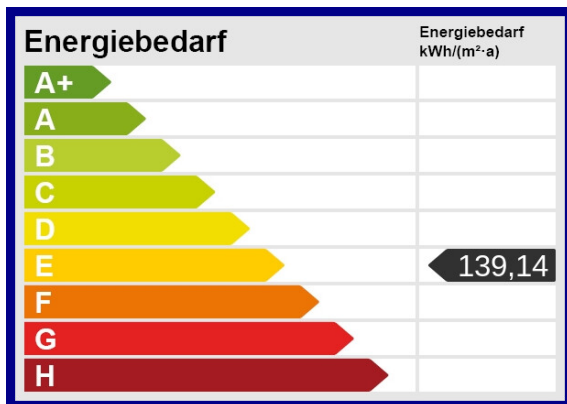
Lageplan



Lageplan_T5_Karte-konfigurieren_Fuß_5min_4x3.jpg



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Scholzen
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen
Telefon: +49 7751 886 444

Mobil: +49 1520 649 76 93
E-Mail: scholzen@voba-immo.org
Web: www.voba-immo.org

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org