Albbruck-Buch - schönes EFH mit großem Grundstück

Objekt: 422TS • 79774 Albbruck / Buch
390.000,00 €



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

Daten im Überblick

ImmoNr	422TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79774
Ort	Albbruck / Buch
Region / Stadtteil	Buch
Grundstücksgröße	ca. 1.048 m^2
Bodenrichtwert "BORIS"	80,00
Wohnfläche	ca. 123 m^2
Nutzfläche	ca. 70 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	1
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	1954
Zustand	Teilsaniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	429 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	02.06.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1987

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis	390.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtigtätig.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der idyllischen Region Albbruck/Buch – ein charmantes Einfamilienhaus, das sowohl durch seine großzügige Aufteilung als auch durch seine hervorragende Lage besticht. Dieses im Jahr 1954 erbaute Haus wurde teilsaniert und bietet somit vielfältige Möglichkeiten für die ganze Familie.

Mit einer Wohnfläche von ca. 123 m^2, bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien. Es verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier großzügige Schlafzimmer. Der Dachboden kann noch ausgebaut werden.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer eigenen Terrasse oder auf dem Balkon, die zum Verweilen im Freien einladen. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 988 m^2 und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und individuellen Nutzung.

Die Verfügbarkeit ist flexibel und kann nach Vereinbarung erfolgen, sodass Sie genau dann einziehen können, wann es für Sie am besten passt.

Zögern Sie nicht, sich von diesem einzigartigen Angebot in reizvoller Lage verzaubern zu lassen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Albbruck im Ortsteil Buch. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, die eine Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur suchen. Der Kindergarten und die Grundschule sind nur 0,8 km entfernt und somit bequem zu Fuß erreichbar. Für ältere Kinder liegt die Realschule in einer Distanz von nur 5 km, während das nächstgelegene Gymnasium lediglich 10 km entfernt ist.

Albbruck bietet seinen Bewohnern eine ausgezeichnete Lebensqualität mit einer Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten und einer malerischen Landschaft, die zu Spaziergängen und Ausflügen einlädt. Gleichzeitig überzeugt die Region durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, wodurch umliegende Städte und Gemeinden schnell zu erreichen sind.

Diese Wohnlage vereint ländlichen Charme mit der Nähe zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und komfortables Familienleben.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Ausstattung Beschreibung

- Großzügige Terrasse und ein einladender Balkon zum Entspannen und Genießen der Sonnenstunden.
- Drei verfügbare Stellplätze und eine Garage bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge.
- 2023 wurden alle Fenster erneuert.
- Dachisolierung aus dem Jahr 1994, die für eine optimale Wärmeregulierung sorgt.
- 6000 l Wasserzisterne, zur optimalen Bewässerung des Gartens.

Widerruf und Haftung

Haftungssauschluss: 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
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 mir 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

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Impressionen



Ansichten



Ansichten

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Ansichten



Ansichten

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Ansichten



Ansichten



Ansichten



Ansichten



Küche_EG



Küche_EG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Küche EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Zimmer 1_EG



Zimmer 2_OG



Zimmer 4_OG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Zimmer 3_OG



Dachboden



Dachboden



Garage



Keller



Keller

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Aussicht



Aussicht



Aussicht



Eingang_EG



WC_EG



Badezimmer_OG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Treppenhaus



Flur_OG



WC_OG



Keller

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

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.