



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Erzingen /Bühl - 71 m² - Grenznah wohnen - 3-Zimmer DG

Objekt: 476TS • 79771 Klettgau / Bühl
180.000,00 €



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	476TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79771
Ort	Klettgau / Bühl
Region / Stadtteil	Bühl
Grundstücksgröße	ca. 1.349 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	58,00
Wohnfläche	ca. 71 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Stellplatzart	Garage
Baujahr	1984
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	86 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	26.09.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Gas

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	180.000,00 €
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 Wohntraum im idyllischen Erzingen/Bühl!

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet etwa 71 m² Wohnfläche und befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1983. Die Wohnung erstreckt sich über die dritte Etage und präsentiert sich im gepflegten Zustand.

Mit 3 Zimmern, bietet diese Wohnung großzügigen Raum für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und eröffnet den Zugang zu einem herrlichen Balkon, ideal, um die ruhigen Sonnenuntergänge mit Blick in die Natur zu genießen. Ein Schlafzimmer mit einem weiteren Ausgang auf den Balkon sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, bietet genügend Platz, um sich wohlfühlen. Ein Badezimmer, einen separaten Kellerraum und ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot und sorgt für den täglichen Komfort in Ihrem neuen Zuhause.

Die Wohnung liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.349 m², welches ein wohlthuendes Maß an Privatsphäre und Ruhe bietet – perfekt für Naturliebhaber und alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Erzingen/Bühl ist bekannt für seine malerische Umgebung und bietet eine erstklassige Lebensqualität, während es gleichzeitig alle notwendigen Annehmlichkeiten in der Nähe bereitstellt. Grenznah ist es für alle Personen interessant, die Ihren Beruf in der Schweiz ausüben.

Diese Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, den Charme eines schönen Zuhauses zu nutzen und Ihre individuellen Vorstellungen einer Traumwohnung umzusetzen. Ergreifen Sie die Chance und machen Sie diese Dachgeschosswohnung zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Lage

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich im charmanten Ortsteil Erzingen, gelegen in der malerischen Gemeinde Bühl. Diese beeindruckende Lage verkörpert das perfekte Gleichgewicht zwischen idyllischer Ruhe und praktischer Anbindung. Die umliegende Landschaft bietet nicht nur eine Fülle von Natur und Erholung, sondern macht die Region auch zu einem idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, die sowohl Erholungssuchende als auch Outdoor-Enthusiasten begeistern werden.

Erzingen selbst imponiert mit einem einladenden Dorfcharakter und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Restaurants und Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sorgen für hohen Wohnkomfort. Der örtliche Bahnhof bietet zudem eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, welche eine einfache und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet.

Für Familien mit Kindern stehen Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Das kulturelle Angebot und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten runden das Erscheinungsbild dieser attraktiven Wohnlage ab. Erzingen profitiert zusätzlich von seiner strategischen Lage unweit der Grenze zur Schweiz, was für Berufspendler von Vorteil sein kann. Diese Dachgeschosswohnung vereint somit harmonisch ein erstklassiges Wohnambiente mit der Exklusivität einer begehrten Lage.

Ausstattung Beschreibung

Highlights:

- Sonniger Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Eigene Garage für komfortables Parken
- Zuverlässige Gas-Etagenheizung für kostengünstige Beheizung 140 Euro/mon.
- Haustiere sind willkommen und fühlen sich hier wohl!
- Hausgeld 185 Euro/mon.

Widerruf und Haftung

Haftungsausschluss: 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 Immobilien eG, Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-80 96 99 - 0

E-Mail info@voba-immo.net

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



Wohnzimmer



Wohnzimmer

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



Küche



Schlafzimmer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Schlafzimmer



Balkonaussicht



Balkonaussicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Seitenansicht rechts



Rückansicht



Garage



Garten



WC



Badezimmer

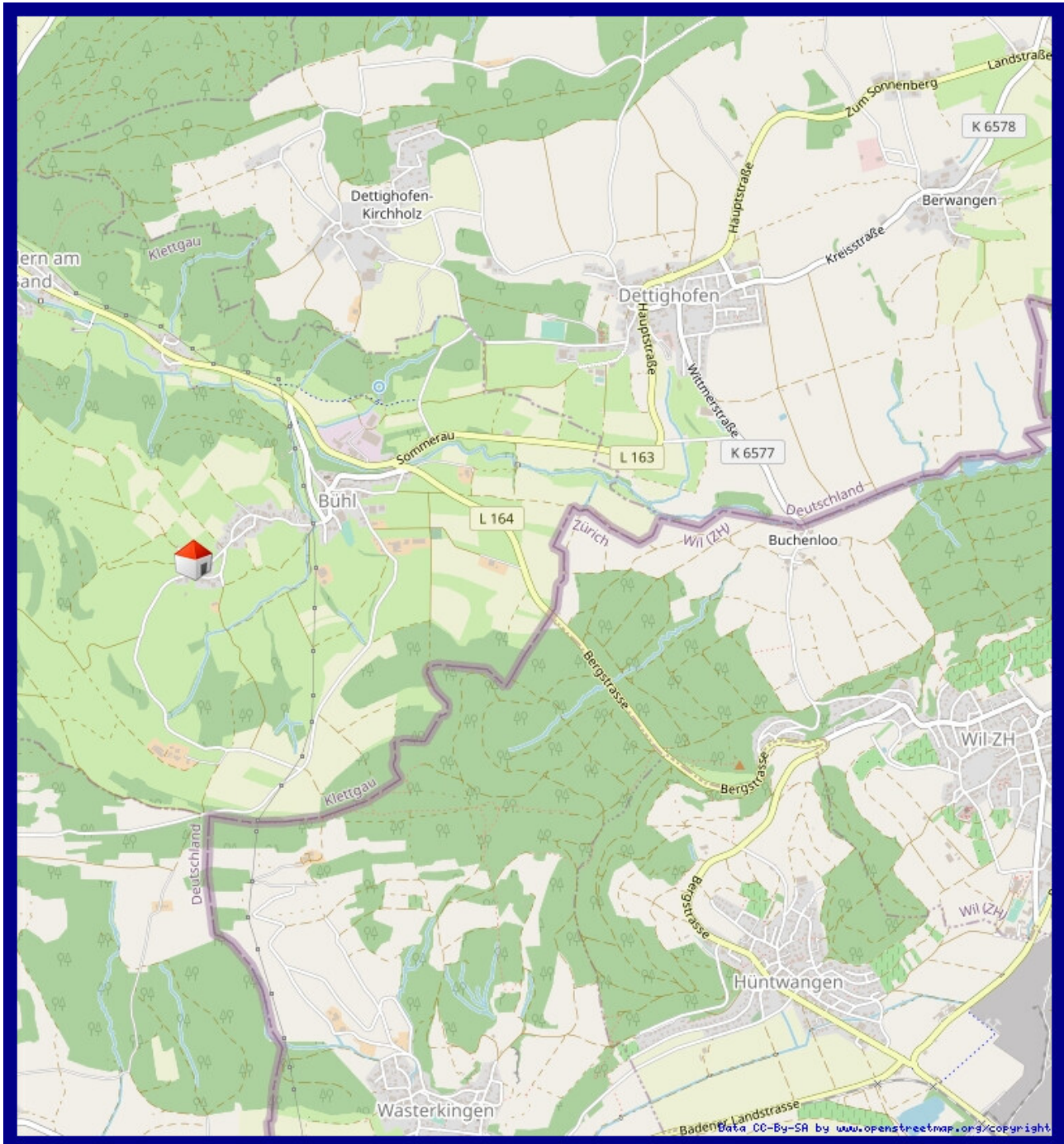


Balkon



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Lageplan



Lageplan

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

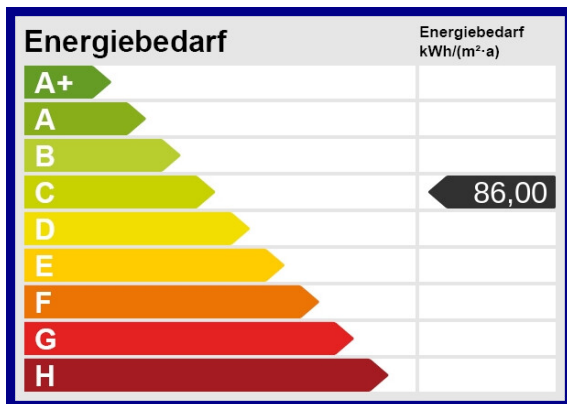
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



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