



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Erzingen - schöne 4 Zimmerwohnung zentral gelegen

Objekt: 477TS • 79771 Klettgau / Erzingen
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



Daten im Überblick

ImmoNr	477TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	2. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79771
Ort	Klettgau / Erzingen
Region / Stadtteil	Erzingen
Grundstücksgröße	ca. 809 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	168,00
Wohnfläche	ca. 99 m ²
Nutzfläche	ca. 22 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	11
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper, Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Solarthermie	Nein
Stellplatzart	Garage
Gäste WC	Ja
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	110 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	24.01.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Jahr der letzten Modernisierung	2025
Kaufpreis	390.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Hausgeld	406,00 €

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Beschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung in Klettgau / Erzingen vereint ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmem Wohnkomfort und einer soliden, massiven Bauweise. Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1992 umfasst insgesamt drei Etagen und präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand – ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Immobilienqualität legen.

Mit ca. 99 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein attraktives Platzangebot für Paare oder Familien. Drei Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft in Verbindung mit dem Balkon einen einladenden Bereich für entspannte Stunden im Alltag.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine praktische Grundlage für den sofortigen Start. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort spürbar und sorgen auch im Familienalltag für eine angenehme Entlastung.

Zusätzliche Flächen stehen in Form von ca. 22 m² Nutzfläche zur Verfügung. Das Gebäude ist unterkellert, wodurch weiterer Stauraum gegeben ist. Die letzte Modernisierung erfolgte 2025, was den gepflegten Eindruck der Immobilie unterstreicht.

Die Wohnung ist nach Vereinbarung verfügbar und eignet sich hervorragend für alle, die in Erzingen ein solides Zuhause in guter Wohnlage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im Ortsteil Erzingen der Gemeinde Klettgau, unweit der Schweizer Grenze. Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des Alltags.

Das Zentrum von Erzingen ist in wenigen Minuten bequem erreichbar. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien interessant macht. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium befinden sich im weiteren Umfeld und sind gut angebunden.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Für Berufspendler bietet die Lage einen besonderen Vorteil: Die Grenze in Richtung Zürich ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Grenzregion Richtung Schaffhausen. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Grenzgänger. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut; die Autobahn ist in angemessener Entfernung erreichbar. Der Flughafen Zürich liegt ebenfalls in komfortabler Reichweite.

Die naturnahe Umgebung im südlichen Baden kombiniert Wohnen in angenehmer Wohnlage mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Schweizer Wirtschaftsräume.

Ausstattung Beschreibung

- Gäste-WC
- Einbauküche
- Kabel-/Sat-TV
- Balkon
- 1 Stellplatz (Garage)
- Unterkellert (Kellerabteil)
- Zentralheizung
- Gasheizung
- Heizkörper
- Fliesen
- Fenster 2- Fach verglast

Sonstige Angaben

2026 Entkalkungsanlage & Herbeanlage
2025 neue Briefkästen & Haustüre
2025 Dach Wartung
2025 Sanierung Fassade und Fenster
2024 neue Küche
2018 Sanierung der Steigleitung Warmwasser
2015 neue Gasheizung

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

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



Wohn-Essbereich



Wohn- Essbereich

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



Zimmer 1



Zimmer 1

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



Zimmer 2



Zimmer 3



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Gäste WC



Balkon



Straßenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Seitenansicht

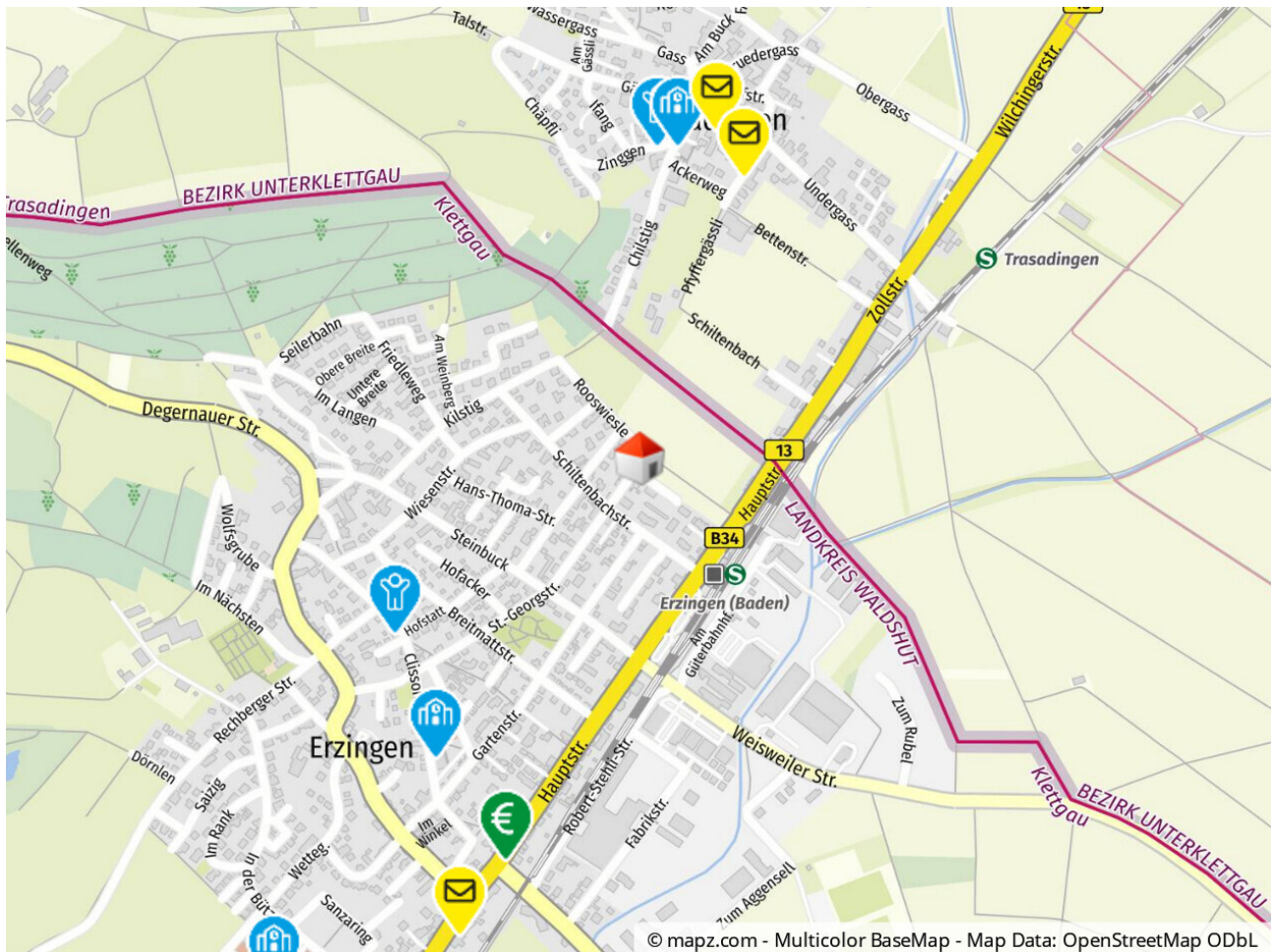


Garage



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

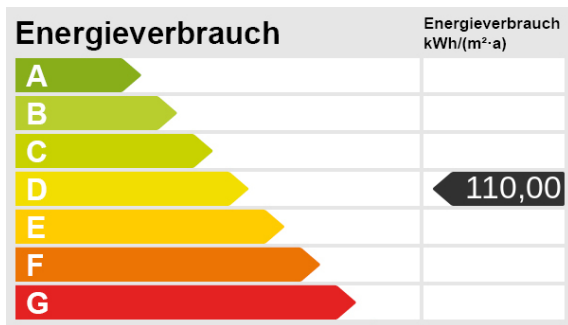
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

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