Kadelburg - helle 3,5 Zimmerwohnung mit großem Balkon - 120 m²

Objekt: 493TS • 79790 Küssaberg
329.000,00 €



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	493TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79790
Ort	Küssaberg
Region / Stadtteil	Kadelburg
Grundstücksgröße	ca. 369 m^2
Bodenrichtwert "BORIS"	189
Wohnfläche	ca. 120 m^2
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
Stellplatzart	Garage
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113 $kWh/(m^2a)$
Energieausweis gültig bis	31.03.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Kaufpreis	329.000,00 €
Außen-Provision	2,5% 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

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Küssaberg! Diese gepflegte helle Etagenwohnung befindet sich in einem 1992 erbauten Gebäude und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort und Ruhe. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 120 m^2 und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf der dritten Etage.

Mit insgesamt 3,5 Zimmern, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, präsentiert sich diese Wohnung als ideales Domizil für Paare oder kleine Familien. Das modern gestaltete Badezimmer sorgt für Ihre tägliche Wohlfühlatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der Ihnen entspannte Stunden im Freien ermöglicht.

Auf einem Grundstück von ca. 369 m^2 bietet die Immobilie nicht nur ausreichend Platz innen, sondern auch eine ansprechende Außenanlage. Die Wohnung steht Ihnen nach Absprache zur Verfügung und wartet darauf, von Ihnen in ein echtes Zuhause verwandelt zu werden.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, eine erstklassige Wohnung in einem gepflegten Zustand zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in der charmanten Gemeinde Küssaberg, die idyllisch am südlichen Rand des Bundeslandes Baden-Württemberg liegt. Eingebettet in die malerische Landschaft des Hochrheins, bietet Küssaberg eine ausgewogene Mischung aus natürlich schöner Umgebung und hervorragender Infrastruktur. Die Region ist besonders bekannt für ihre naturnahen Erholungsmöglichkeiten und die Nähe zum Rhein, der zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren einlädt.

Küssaberg verfügt über eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Autobahn, wodurch größere Städte wie Waldshut-Tiengen und die Schweizer Grenze bequem erreichbar sind. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Wohnung selbst liegt in einer ruhigen Wohngegend, die das gepflegte und harmonische Miteinander der Anwohner widerspiegelt. Für Pendler und Reisende ist die Lage ideal, da sie eine schnelle Verbindung zu benachbarten Metropolen bietet, während man gleichzeitig die Ruhe und Beschaulichkeit eines Lebens im Grünen genießen kann.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Ausstattung Beschreibung

Highlights:

- Sofort bezugsfrei
- Fliegengitter
- Neue Markise
- renoviertes Badezimmer im Jahr 2010
- Preis inkl. Garage (elektrisch)
- neue Etagenheizung 2022

Hausgeld: 111 €/Monat
Heizung: ca. 70 €/Monat

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



20250213_162507



Wohn-Essbereich

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Wohnzimmer



Küche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste WC



Straßenansicht



Terrasse

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

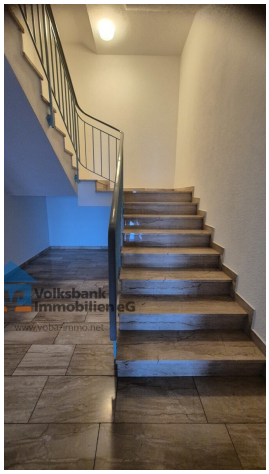
info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Terrasse



Kinderzimmer



Treppenhaus

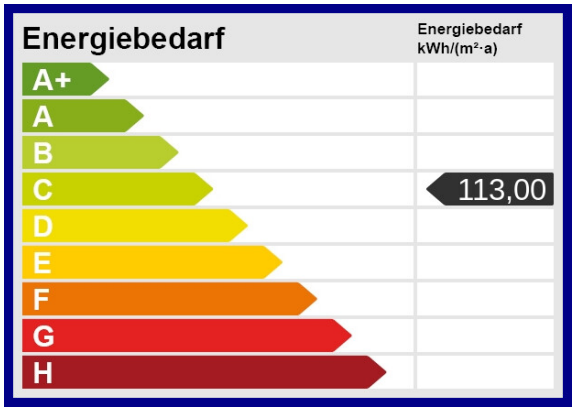
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

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

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.