Bechtersbohl - kernsaniertes Einfamilienhaus grenznah Wohnen

Objekt: 506TS • 79790 Küssaberg
465.000,00 €



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	506TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79790
Ort	Küssaberg
Region / Stadtteil	Bechtersbohl
Grundstücksgröße	ca. 345 m^2
Bodenrichtwert "BORIS"	116,00
Wohnfläche	ca. 167 m^2
Nutzfläche	ca. 80 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Photovoltaik mit Batterie
Boden	Dielen, Fliesen, Parkett
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
PV-Anlage	mit Batterie
Kapazität PV-Anlage	17,4 KW
Ausstattungsqualität	Gehoben
Verglasung	Dreifach verglast

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Gäste WC	Ja
Abstellraum	Ja
Baujahr	1880
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Erschliessung	Erschlossen
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	87,3 kWh/(m^{2}a)
Energieausweis gültig bis	11.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1880
wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergieverbrauch (Wärme)	87,3 kWh/(m^{2}a)
Energieeffizienzklasse	C
Jahr der letzten Modernisierung	2026
Kaufpreis	465.000,00 €
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 diesem bezaubernden, liebevoll kernsanierten Doppelhaus in Küssaberg, dass für Sie zum Kauf bereitsteht.

Diese eindrucksvolle Immobilie aus dem Jahr 1880 vereint historischen Charme mit modernem Komfort und präsentiert sich in einem neusanierten Zustand.

Auf einem Grundstück von etwa 345 m^2 erhebt sich dieses zweistöckige Haus, das eine Wohnfläche von ca. 167 m^2 sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 80 m^2 bietet. Zum Wohnen und Genießen stehen insgesamt sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei einladende Schlafzimmer, die Raum für Ruhe und Erholung bieten. Das stilvolle Badezimmer ist funktional und elegant gestaltet, während hochwertige Böden aus Fliesen und Vinyl den Innenbereich zieren.

Ein Highlight des Hauses ist die großzügige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Zudem bietet der Balkon weitere Möglichkeiten, die frische Luft und den Ausblick zu genießen. Das Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum und Funktionalität in Form eines Kellers. Hier ist auch die Heizung und der 14 KW Batteriespeicher für die 17 KW Photovoltaikanlage untergebracht. Der Dachboden wurde isoliert und zu weiterem Wohnraum ausgebaut.

Dieses einzigartige Zuhause ist nach Vereinbarung verfügbar.

Lassen Sie sich von der harmonischen Verbindung von Tradition und Moderne begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses beeindruckende Anwesen in Küssaberg!

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der charmanten Gemeinde Küssaberg-Bechtersbohl, im idyllischen Südwesten Deutschlands, in der Nähe des malerischen Hochrheins.

Der Ort - Bechtersbohl - kombiniert naturnahe Ruhe mit der praktischen Nähe zu urbanen Zentren. Umgeben von einer reizvollen Landschaft mit sanften Hügeln und ausgedehnten Grünflächen, bietet Bechtersbohl zahlreiche Gelegenheiten für Freizeitaktivitäten im Freien und entspannende Spaziergänge in der Natur.

Küssaberg hat sich einen authentischen und familienfreundlichen Charakter bewahrt und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und eine intakte Dorfgemeinschaft. Die Umgebung verfügt

über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztlicher Versorgung in direkter Nähe. Dank der effizienten Verkehrsanbindungen erreicht man schnell die benachbarten Städte Waldshut-Tiengen und Bad Säckingen, die neben weiteren Annehmlichkeiten auch kulturelle Angebote bieten.

Für Pendler ist die Nähe zur Schweizer Grenze besonders attraktiv, denn die pulsierende Stadt Zürich liegt nur etwa eine Autostunde entfernt und bietet weitere internationale Anbindungen. Diese Lage in Küssaberg vereint somit die Vorzüge des ruhigen Landlebens mit der Nähe zu mehreren urbanen Zentren, was sie zur idealen Wahl für all jene macht, die sich nach einem harmonischen Wohnumfeld sehnen, ohne auf die Vorteile einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ausstattung Beschreibung

- Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl
- Großzügige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Balkon vorhanden
- Ein Stellplatz verfügbar
- Voll unterkellert für zusätzlichen Stauraum
- Effiziente Heizkörperheizung
- Nachhaltige Energieversorgung durch eine Luft/Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage für umweltfreundliche Stromerzeugung

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.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

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.

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



Straßenansicht



Terrasse

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

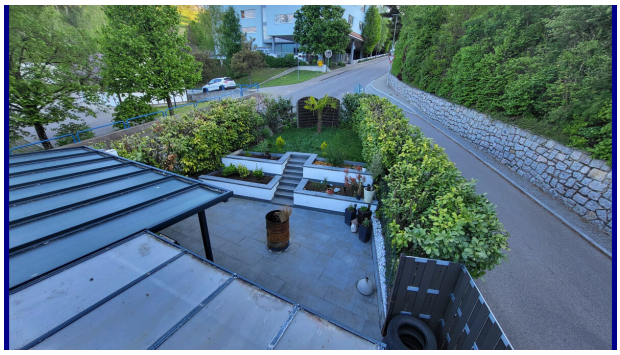
info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Balkon



Balkon



Wohnzimmer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Wohnzimmer



Küche



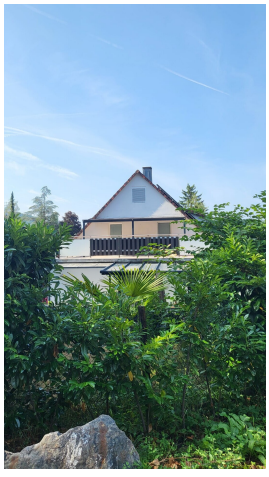
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Aussenbereich

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

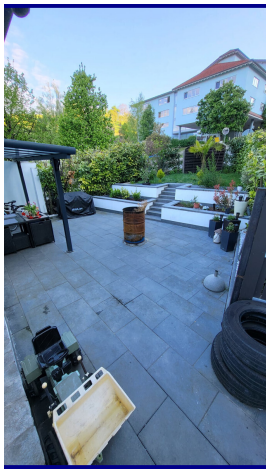
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

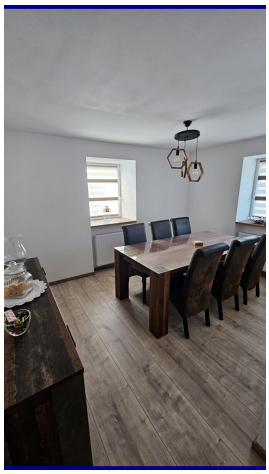
info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Seitenansicht



Terrrasse



Esszimmer



Hauswirtschaftsraum



Badezimmer



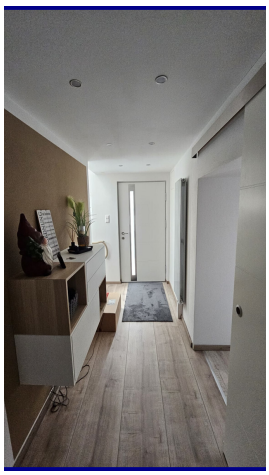
Badezimmer 2

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

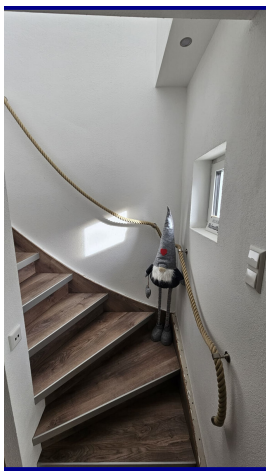
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Flur



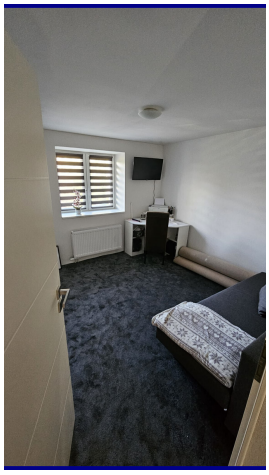
Treppenaufgang



20250402_150225



Ankleidezimmer



Büro



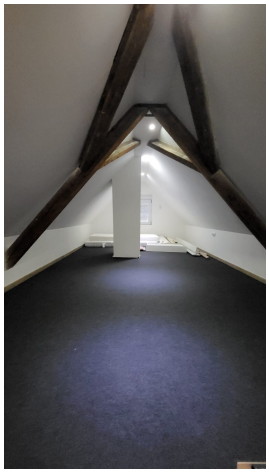
Dachausbau

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Dachboden



Dachboden

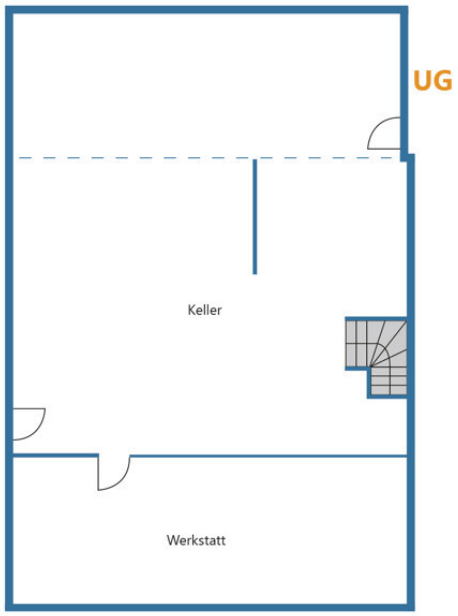
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Grundriss



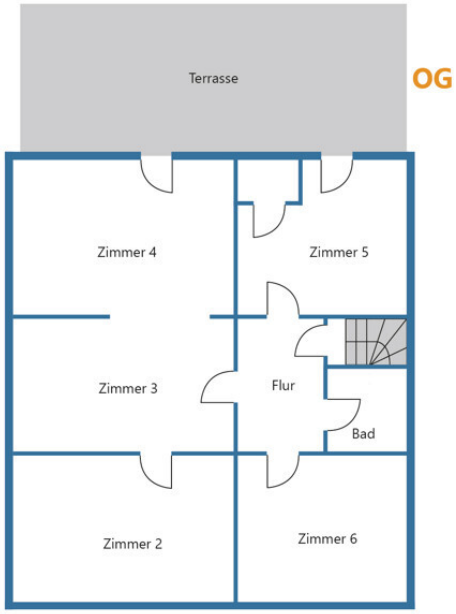
KG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



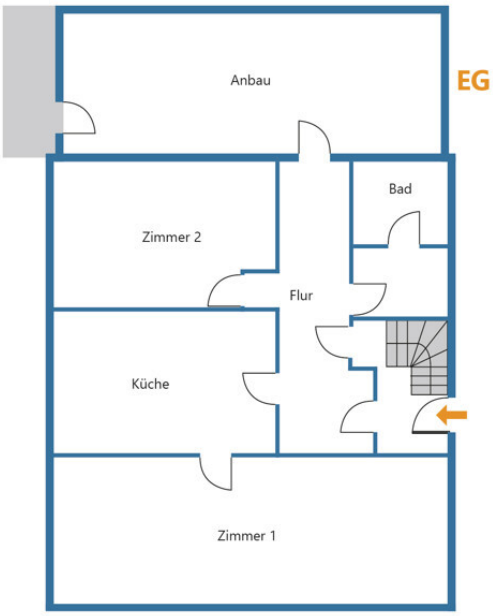
OG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



EG

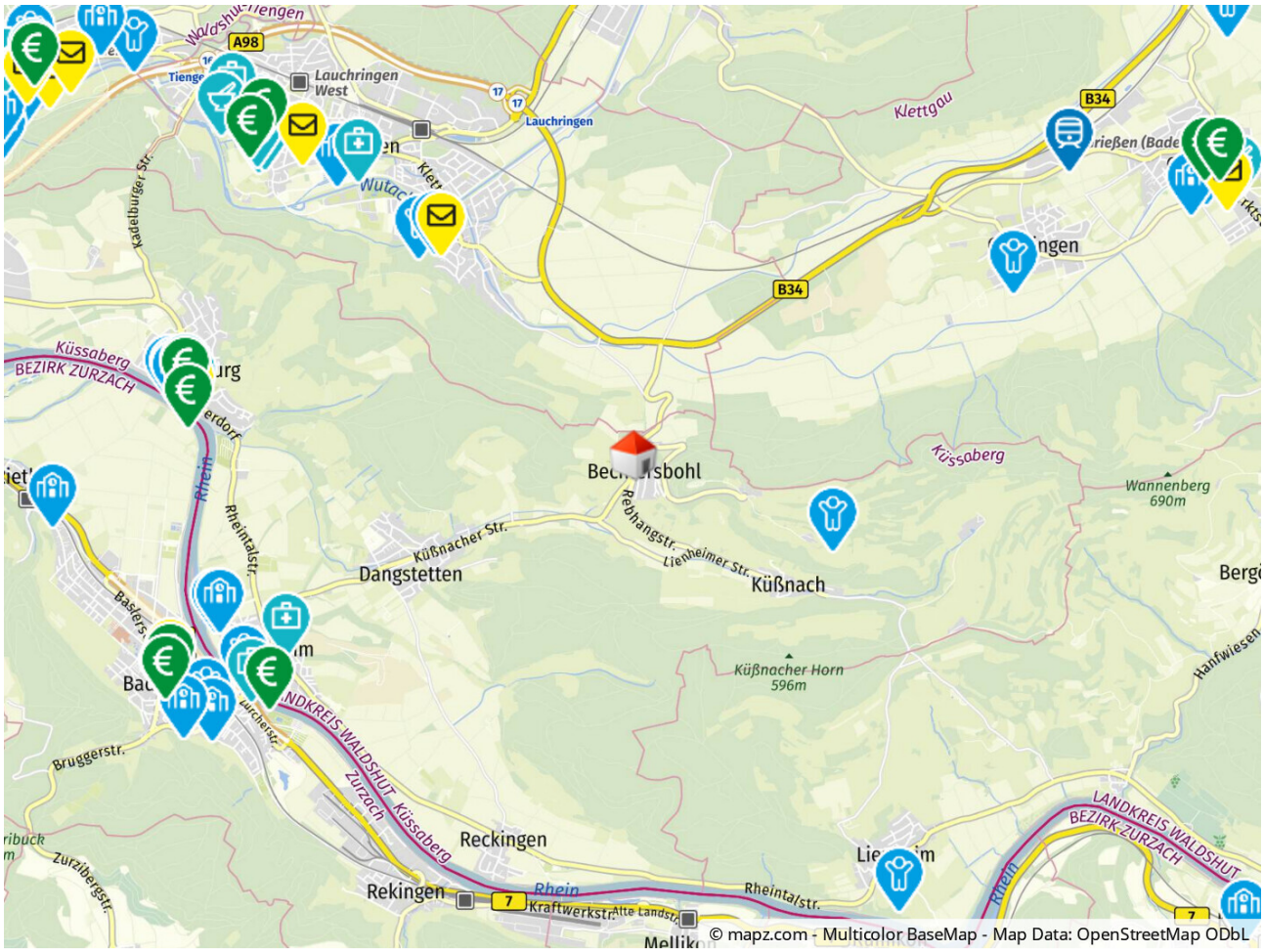
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Lageplan



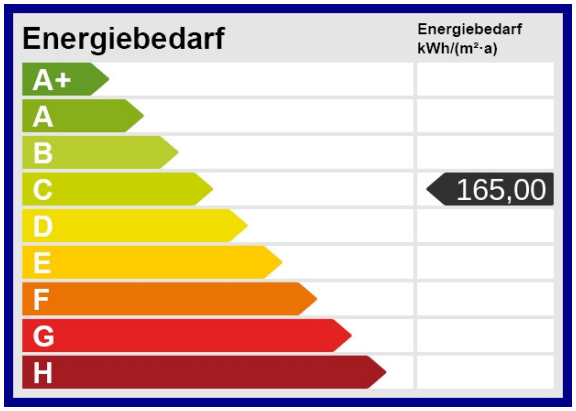
Geolyzer Kartenausschnitt

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

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.