



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Degernau - Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial!

Objekt: 265TS • 79793 Wutöschingen / Degernau
245.000,00 €



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	265TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79793
Ort	Wutöschingen / Degernau
Region / Stadtteil	Degernau
Grundstücksgröße	ca. 242 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	130,00
Wohnfläche	ca. 159 m ²
Wohnung 1	ca. 82 m ²
Wohnung 2	ca. 77 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	2
Terrasse	Ja
Baujahr	1924
Zustand	Teilsaniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.08.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1924
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis	245.000,00 €

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Außen-Provision

3,57 % inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer
provisionspflichtig tätig.

Beschreibung

Das ursprünglich um ca. 1924 erbaute Zweifamilienhaus besticht durch seinen historischen Scharm. Das Gebäude besteht aus 2 Geschossen mit separaten Eingängen und einem großen Dachboden, der noch ausgebaut werden könnte. Einzigartig ist der kleine Turm der als Schopf und Lagerstätte genutzt werden kann. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Hauses sind derzeit jeweils als separate Wohnungen, mit einer Wohnfläche von rund 80 m² je Stockwerk, gestaltet. Das Erdgeschoss wurde bereits modernisiert.

Das Obergeschoss ist im Urzustand und ist vollständig modernisierungsbedürftig.

Jede Wohnung verfügt über eine Küche, ein Bad und mehrere Zimmer, die nach eigenen Vorstellungen genutzt werden können. Durch die großzügige Aufteilung eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der geräumige Dachstuhl wurde im Jahr 1980 erneuert und bietet zusätzlichen Platz und kann zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden. Hier besteht die Möglichkeit, eine einzigartige und individuelle Wohneinheit zu schaffen, die den persönlichen Bedürfnissen entspricht. (Muss baurechtlich geklärt werden)

Erdgeschoss:

- Großes helles Wohnzimmer mit "Kamin"
- 1 Schlafzimmer
- 2 Zimmer
- Küche & Badezimmer

Obergeschoss:

- 4 Zimmer
- Küche & Badezimmer

Zwei große Kellerräume mit Werkstatt und einer Garage runden das Angebot ab.

Das Haus-Grundstück umfasst eine Fläche von insgesamt 242 m². Der Garten befindet sich am Hang, der auf drei Ebenen verteilt ist. Es lassen sich hier Garten und Blumenbeete ideal anpflanzen oder einfach nur als Wiese zu verwenden.

Gerne können Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin kontaktieren!

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Lage

Das Objekt befindet sich im Teilort "Degernau". Der Hauptort Wutöschingen ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Haus selbst ist gut gelegen, in der Nähe zum Zentrum von Degernau, nah zum Ortskern, Kindergarten, und der Kirche. Bushaltestelle, Gaststätten und Einkaufsläden sind fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Ein Einkaufsladen für den täglichen Bedarf ist schnell erreichbar.

Wutöschingen ist bekannt für die Alemannenschule, die fußläufig in 10 Minuten zu erreichen ist. Apotheken Banken, Schulen und Einkaufsläden für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Wutöschingen ist auch bekannt durch die Aluminium verarbeitende Industrie, hat sehr günstige Gemeinde Abgaben wie Wasser-, Kindergartengebühren und Grundsteuer.

Der Grenzübergang Rheinheim/Bad Zurzach und Bühl/Hüntwangen ist ca. 15 min. und der Flughafen Kloten ca. 30 min. entfernt.

Ausstattung Beschreibung

Heizung: Es ist eine Gasheizung aus dem Jahre 1991 verbaut. Die Wärmeübertragung erfolgt über Heizkörper im Erdgeschoss. Im EG befindet sich ein Kachelofen, der an die Zentralheizung angeschlossen ist.

Das Obergeschoss wurde früher mit einem Holzofen befeuert. Ist aktuell aber an kein Heizungssystem angeschlossen.

Bodenbeläge:

Im Erdgeschoss sind das Bad, Flur und Küchennische gefliest. In den weiteren Zimmern im Erdgeschoss ist ein Laminatboden verlegt.

Das Obergeschoss muss vollständig modernisiert werden.

Die Fenster wurden im Erdgeschoss teilweise mit Kunststoff-Fenster im Jahr 1990 modernisiert.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss liegt bei ca. 2,05 m

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und ausschließlich auf Informationen basieren, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Volksbank Immobilien eG, Hauptstraße 78, 79761

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Waldshut-Tiengen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

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



Aussenansicht



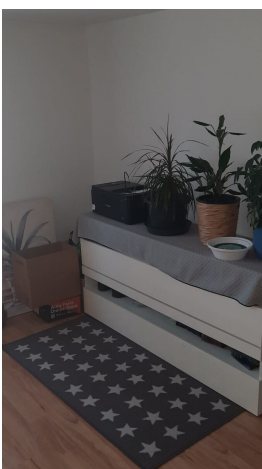
Aussenansicht4



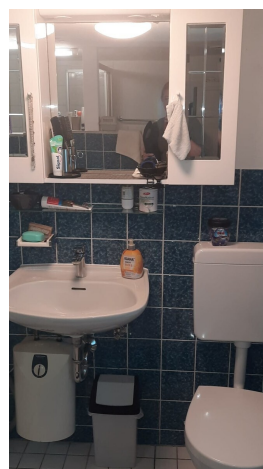
Aussenansicht2



11



12



13

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



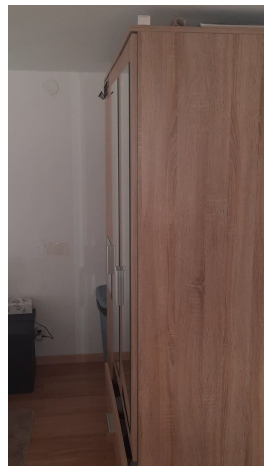
14



15



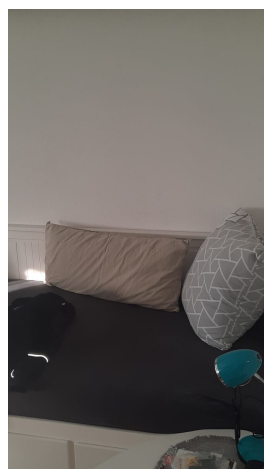
16



1



2



3

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



4



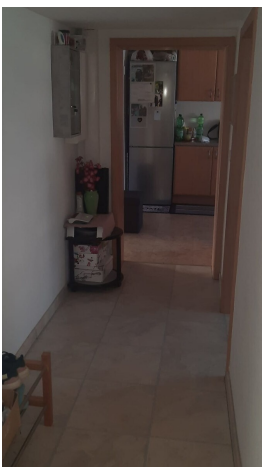
6



7



8



9



10

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