



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Waldshut-Bergstadt - 125 m² attraktives Reihenendhaus

Objekt: 586TS • 79761 Waldshut-Tiengen
499.000,00 €



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	586TS
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen
Region / Stadtteil	Waldshut
Grundstücksgröße	ca. 395 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	176,00
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Wohnung 1	ca. 125 m ²
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuern	Gas, Warmwasserzubereitung Solarkollektoren
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Kamin	Ja
Ausstattungsqualität	Normal

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Verglasung	Dreifach verglast
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Solarthermie	zur Heizungsunterstützung & Warmwasseraufbereitung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Gäste WC	Ja
Baujahr	2012
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	52,15 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	23.08.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2012
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Jahr der letzten Modernisierung	2012
Kaufpreis	499.000,00 €
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 zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Waldshut-Tiengen! Dieses gepflegte Reiheneckhaus, gebaut im Jahr 2012, besticht durch seinen modernen Charme und die begehrte Lage im Stadtteil Waldshut. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 m² bietet es ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 125 m². Die 4,5 Zimmer sind durchdacht aufgeteilt, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Raum für Individualität und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist funktional und ansprechend gestaltet, um Ihren täglichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Beide Kinderzimmer verfügen über eigens von einem Schreiner eingebaute Hochbetten. Bieten also unabhängigen Schlafplatz und das Pultdach (Raumhöhe) ist optimal ausgenutzt.

Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Kamin, der für wohlige Wärme und eine heimelige Atmosphäre in den kälteren Monaten sorgt. Zudem verfügt das Haus über eine wunderschöne Terrasse und einen Balkon, auf denen Sie die Sonne und frische Luft genießen können.

Ein Highlight des Objekts ist der vorhandene Keller mit, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig genutzt werden kann und ebenso mit Fußbodenheizung ausgestattet ist. Das Haus steht ab sofort zur Verfügung, der Einzugsstermin erfolgt nach Vereinbarung.

Erleben Sie Wohnkomfort in bester Lage und lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus moderner Ausstattung und gemütlichem Ambiente begeistern. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung. Dieses Reiheneckhaus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Lage

Dieses charmante Reiheneckhaus befindet sich in der begehrten Bergstadt von Waldshut-Tiengen, einer malerischen Stadt im Süden Deutschlands. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus städtischer Bequemlichkeit und naturnaher Umgebung, was sie zu einem idealen Ort für Familien und Berufstätige macht.

Nur etwa einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, genießen Sie einen schnellen Zugang zu einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Die Anbindung an das Autobahnnetz liegt in einer Entfernung von etwa 60 Kilometern, wodurch sichergestellt

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

wird, dass Sie sowohl den lokalen als auch den regionalen Raum sowie die Schweiz mit ÖV und Zollübergang problemlos erreichen können und somit für Pendler ideal ist.

Für Familien mit Kindern ist das Wohngebiet besonders attraktiv: Ein Kindergarten ist nur wenige Meter entfernt, und auch die Grundschule ist bequem zu Fuß in etwa 780 Metern zu erreichen. Weiterführende Bildungsmöglichkeiten, wie eine Realschule und ein Gymnasium, befinden sich ebenfalls in der Nähe, nur knapp über einem Kilometer entfernt, was kurzen Schulwegen zugutekommt.

Die Umgebung rund um das Haus ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und bietet zahlreiche Grünflächen sowie Freizeitmöglichkeiten, um nach einem langen Tag zu entspannen und die Natur zu genießen. Waldshut-Tiengen vereint in dieser Lage somit Lebensqualität und Komfort in einer harmonischen Wohnumgebung.

Ausstattung Beschreibung

- Kabel Sat TV
- Glasfaser und Lan Anschlüsse in jedem Zimmer
- Kamin
- Terrasse
- Wintergarten
- Balkon
- Zwei Stellplätze
- Garage
- Unterkellert
- Fußbodenheizung
- Gasheizung
- Warmwasserzubereitung durch Solarkollektoren
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Be- und Entlüftung

Sonstige Angaben

- Verfügbar: Nach Vereinbarung!
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Baujahr laut Energieausweis: 2012
- Wesentlicher Energieträger: Gas

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



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Impressionen



Straßenansicht



Gartenansicht

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



Garten



Sitzplatz

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

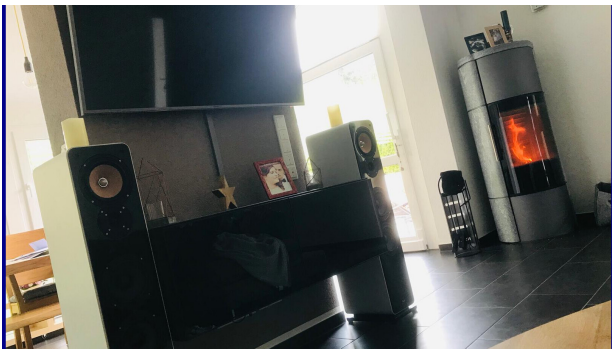
info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Aussicht



Wohnzimmer - EG



Wohnzimmer EG 1.jpg



Essbereich - EG



Küche - EG



Gäste WC - EG



Kinderzimmer 1 - OG



Kinderzimmer 1 - OG



Badezimmer - OG



Badezimmer - OG



Keller - UG



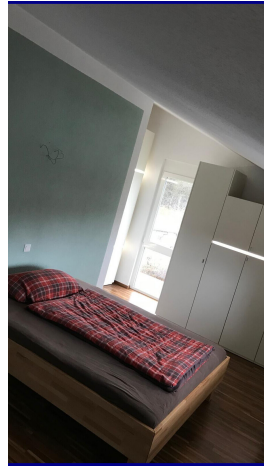
Keller 1 - UG



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Keller 2 - UG



Schlafzimmer 2.OG 1.jpg



Schlafzimmer 2.OG 2.jpg

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

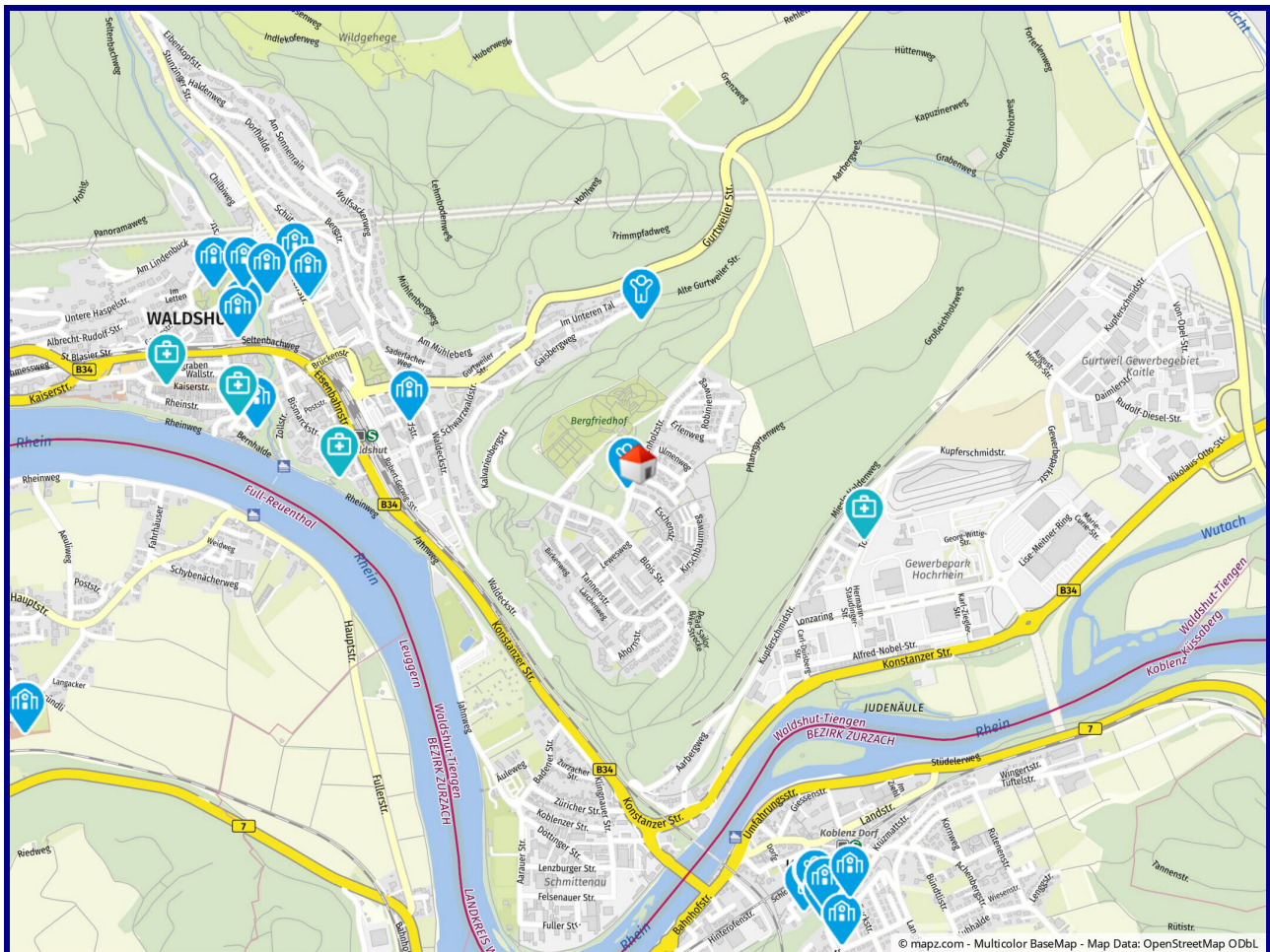
Tel.: +49 7751 886 444

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



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

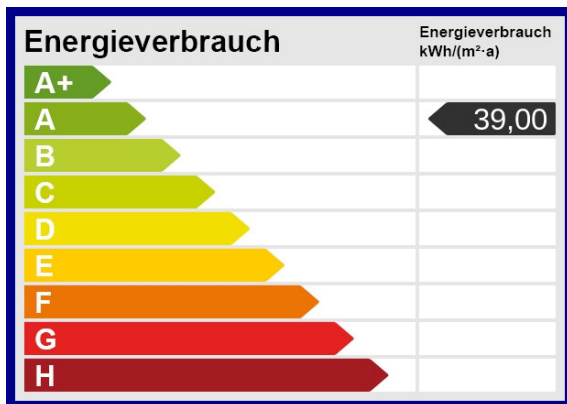
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

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