Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Dangstetten - kernsaniertes Zweifamilienhaus

Objekt: 604TS • 79790 Küssaberg / Dangstetten
699.000,00 €



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	604TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79790
Ort	Küssaberg / Dangstetten
Region / Stadtteil	Dangstetten
Grundstücksgröße	ca. 1.116 m^2
Bodenrichtwert ”BORIS”	110,00
Wohnfläche	ca. 300 m^2
Nutzfläche	ca. 107 m^2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Fachwerk

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Solarthermie	zum Heizen & zur Warmwasseraufbereitung
Stellplatzart	Carport
Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	385 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	06.05.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2011
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Jahr der letzten Modernisierung	2011
Kaufpreis	699.000,00 €
Außen-Provision	1,79% 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

Dieses attraktive Zweifamilienhaus in Küssaberg / Dangstetten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine solide, gepflegte Ausführung. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und ist Vollunterkellert, wodurch ausreichend Stauraum und zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Das Obergeschoss steht ab 01.11.2026 zur Selbstnutzung oder Vermietung zur freien Verfügung. Das Untergeschoss ist aktuell Vermietet.

Ein besonderes Merkmal ist die im Jahr 2011 erfolgte Kernsanierung, durch die das Haus in einen zeitgemäßen und gepflegten Zustand versetzt wurde. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und bietet eine solide Basis für komfortables Wohnen. Eine Einbauküche ist in beiden Wohnungen vorhanden und sorgt für praktische Funktionalität im Alltag.

Für ein angenehmes Wohnambiente sorgen zudem eine Kunst, ein Balkon sowie eine Terrasse, die den Wohnwert der Immobilie zusätzlich steigern. Das Haus ist derzeit vermietet und eignet sich daher auch als interessante Kapitalanlage mit Potenzial.

In ruhiger Lage von Dangstetten präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als attraktive Immobilie für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Ortsteil Dangstetten der Gemeinde Küssaberg, unweit der Schweizer Grenze. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, viel Grün und einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in den umliegenden Ortschaften gut erreichbar.

Dank der Nähe zu den Verkehrsachsen in Richtung Waldshut-Tiengen und in die benachbarte Schweiz ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv. Gleichzeitig bietet die Lage einen hohen Erholungswert mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Aktivitäten in der Natur. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und grenznaher Lage macht diesen Wohnort besonders interessant.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Kabel/Sat-TV & Glasfaser
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- 4 Stellplätze Carport
- Unterkellert Gewölbekeller
- Solarthermie
- Enthärtungsanlage
- großes Grundstück

Sonstige Angaben

Modernisierungen:

2000: Kernsanierung Wohnung 2
2000: Thermoverglasung inkl. Lärmreduzierung
2011: Kernsanierung Wohnung 1
2013: Neubau Carport

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.: +49 7751 886 444

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

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



Vorderansicht



Hofplatz

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Vorplatz



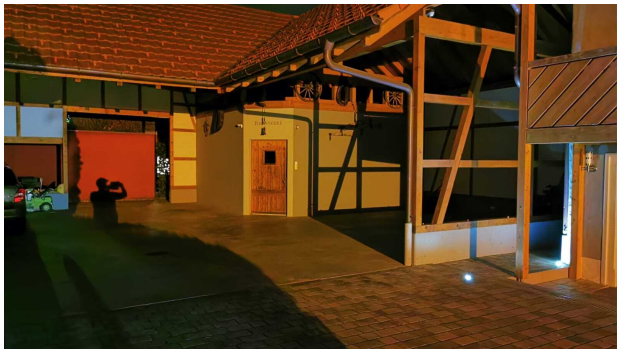
Vorplatz Nachts

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

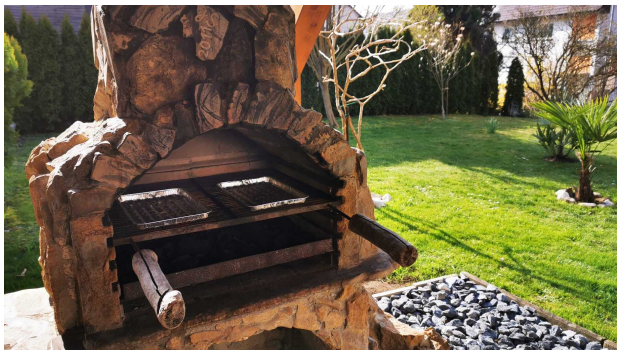
info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



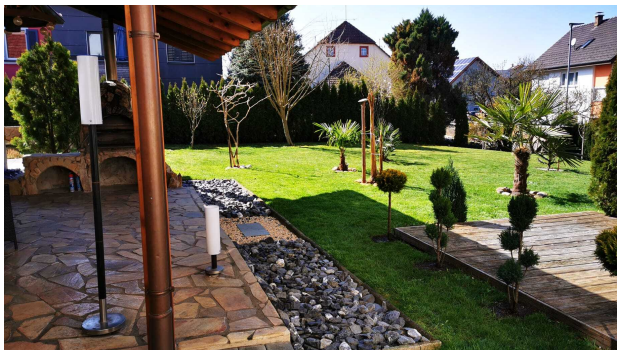
Carport



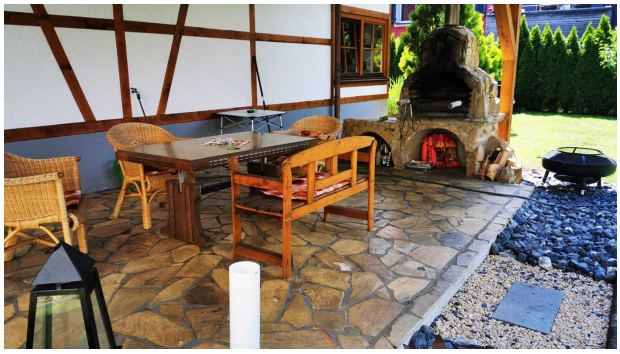
Blick vom Garten



Garten



Garten



Terrasse



Küche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Badezimmer EG



Vorratsraum



Badezimmer OG



Badezimmer EG



Esszimmer



Küche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Badezimmer OG



Befeuerungsstelle



Treppenaufgang



Küche



Wohnzimmer mit Ofen



Ofen

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Ofen/Kunst



Küche



IMG-20260202-WA0006



IMG-20260202-WA0007



IMG-20260202-WA0008



Eingang Einliegerwohnung

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Eingangsbereich Whg 22



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Eingangsbereich Whg 2



Balkon Whg 2



Eingangsbereich Whg 2



Badezimmer EinliegerwohnungA0020

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



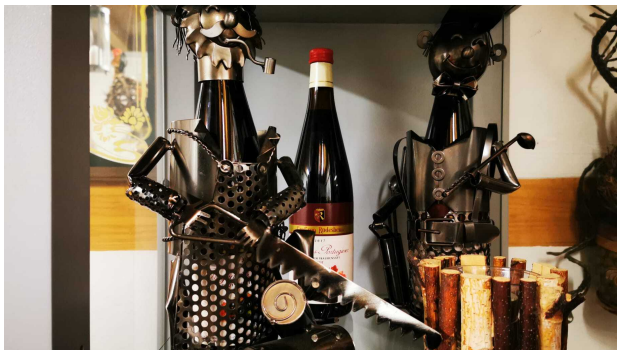
Wohnbereich Einliegerwohnung



Flur Einliegerwohnung



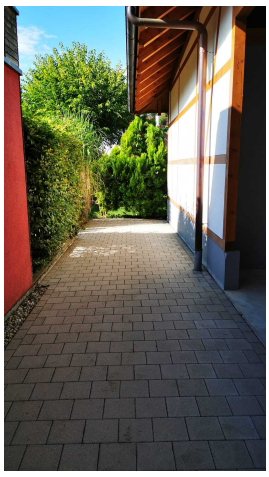
Schnapsbrennerei / Partykeller



WSchnapsbrennerei / Partykeller



Schnapsbrennerei / Partykeller



Carport

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Wohnraum



Badezimmer EG



Badezimmer OG



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Badezimmer Whg 2



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

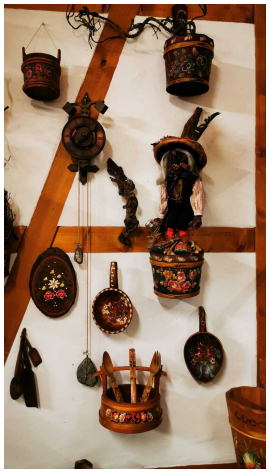
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Schnapsbrennerei / Partykeller



Schnapsbrennerei / Partykeller

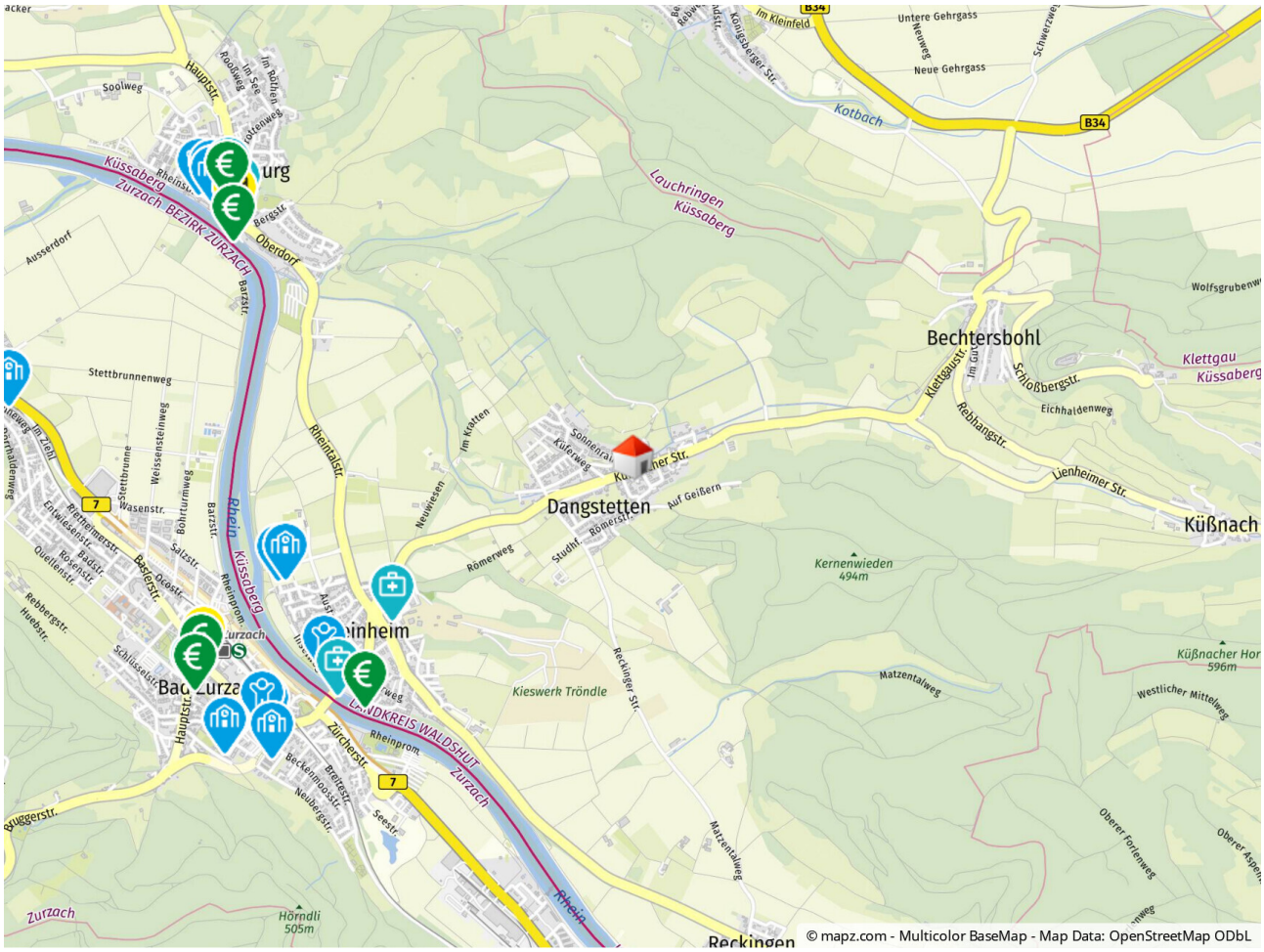
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

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

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.