



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Albbruck - Schönes und gepflegtes Einfamilienhaus

Objekt: 612KK • 79774 Albbruck
531.000,00 €



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	612KK
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschosss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79774
Ort	Albbruck
Region / Stadtteil	Albbruck
Grundstücksgröße	ca. 1.959 m ²
Wohnfläche	ca. 273 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Kamin	Ja
PV-Anlage	mit Batterie
Kapazität PV-Anlage	15 kWp
Stellplatzart	Garage
Baujahr	1933
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Endenergieverbrauch	150,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.03.1936
Baujahr lt. Energieausweis	1986
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	E
Jahr der letzten Modernisierung	2017
Kaufpreis	531.000,00 €
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

Dieses schöne und gepflegte Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahre 1933 in Massivbauweise erstellt und im Laufe der Zeit komplett saniert. Das Haus ist nicht unterkellert.

Das Haus verfügt über 10 Zimmer mit ca. 273,43 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss gibt es drei Räumlichkeiten die derzeit als Büro genutzt werden. In der Wohnung im Obergeschoss mit ca. 141 m² befinden sich weitere fünf Zimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Esszimmer, das Elternschlafzimmer. Vom Elternschlafzimmer und von einem der zwei Kinderzimmer haben Sie Zugang zum zweiten Balkon. Im Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin, der in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Im angrenzenden Esszimmer finden Sie eine Kunst.

Auf dem Grundstück befindet sich in der Verlängerung zum Wohnhaus, Richtung Osten, ein angebauter Schopf in Massivbauweise sowie ein weiterer Garagenanbau und eine Überdachung. Nördlich des Wohnhauses befindet sich eine freihstehende 4er Garage mit rückwertigem Lager und Partyraum.

Wichtig: Für die frühere Eigentümerin ist im Grundbuch ein lebenslanges Wohnrecht eingetragen.

Lage

Albbruck mit rund 7500 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Waldshut im Süden Baden-Württembergs, die sich am Südrand des Schwarzwaldes an der Mündung der Alb in den Rhein befindet.

Albbruck ist bekannt für seine verkehrsgünstige Lage an der deutsch-schweizerischen Grenze und bietet zwei Grenzübergänge.

Zahlreiche Geschäfte decken Ihren täglichen Bedarf ab. Zwei Hausärzte, zwei Zahnarztpraxen und eine Apotheke sind ebenfalls vorhanden. Ein neues Zentralklinikum wird ebenfalls in Albbruck gebaut.

Die Gemeinde Albbruck bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Vom Wandern & Klettern, z.B. beim nahe gelegenen Erikafelsen, über Radfahren und Mountainbiken bis hin zum Motorradfahren bietet Albbruck und die Umgebung ideale Voraussetzungen. Im Sommer laden der Dreispitz, Seen und das Albbrucker Schwimmbad Sie zu einer kleinen Abkühlung ein oder Sie können sich ein wenig bei einem Tennismatch entspannen. Im Winter ist Albbruck ein toller Ausgangspunkt für

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Wintersport jeglicher Art, ob im Schwarzwald oder in der nahegelegenen Schweiz.

Ausstattung Beschreibung

Büroräume im Erdgeschoss:

- Bodenbeläge: Linoleum.
- Wandbekleidung: Weißer Putz und gestrichene Glasfasetapete.
- Deckenbekleidungen: Weißer Putz Gipskartonplatten gestrichen.

Wohnräume:

- Bodenbeläge: Würfelparkett.
- Wandbekleidungen: Weißer Putz und Tapete.
- Deckenbekleidungen: Holzpaneelen, Weißer Putz.

Schlafräume:

- Bodenbelag: PVC und Teppichboden.
- Deckenbekleidungen: Weißer Putz, Raufaser weiß gestrichen.
- Holzpaneelen, Gipskartonplatten.

Diele/Flur:

- Fliesen, Teppichboden.
- Wandbekleidungen: Weißer Putz.
- Deckenbekleidungen: Holzpaneelen, weißer Putz.

Bad/WC:

- Bodenbeläge Fliesen.
- Wandbekleidungen; Fliesen, weißer Putz.
- Deckenbekleidungen: Weißer Putz, Raufaser weiß gestrichen.

Balkon/Loggia:

- Bodenbeläge: Fliesen, Holzdielen.

Fenster und Türen:

- Holz-Alu-Fenster, 2-fach-Isolierverglasung.

Türen:

- Eingangstüre: Alutüre mit Glaseinsatz und Edelstahlgriffleiste.
- Zimmertüren: Holztüren, teils mit Glaseinsätzen.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Heizung:

-Gas-Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gas-Zentralheizung.

-Satellit TV.

-Photovoltaik, Nennleistung 15 kWp.

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

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Impressionen



Büro EG(2)

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



Wohzimmer OG



Esszimmer OG

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



Wohzimmer OG



Küche



Flur OG



Eltern 1. OG



Kind 1 OG



Bad

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

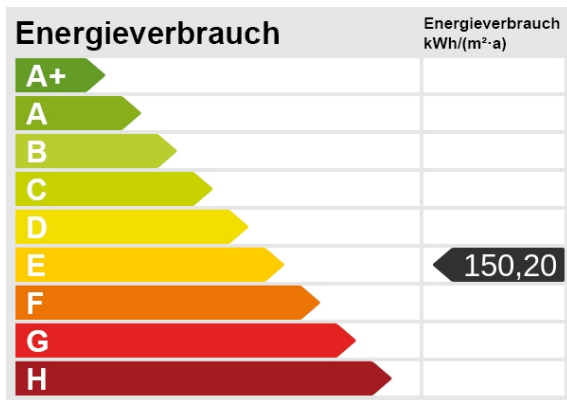
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

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

Ihr Ansprechpartner

Herr Klaus Kiefer
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Mobil: 0049 (0) 171 681 3527

E-Mail: kiefer@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