



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Tiengen - 3 Zimmerwohnung - 77 m² vermietet

Objekt: 639TS • 79761 Waldshut-Tiengen
255.000,00 €



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	639TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Erdgeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen
Region / Stadtteil	Tiengen
Grundstücksgröße	ca. 4.019 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	209,00
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Gäste WC	Ja
Baujahr	1994
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	141 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.09.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2014
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Jahr der letzten Modernisierung	2025
Kaufpreis	255.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Hausgeld	379,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	740,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	790,00 €

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Beschreibung

Diese 3,5-Zimmer-Etagenwohnung in Waldshut-Tiengen, Ortsteil Tiengen, bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die eine Kapitalanlage oder Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das gepflegt angelegte Wohnumfeld auf einem ca. 4.019 m² großen Grundstück unterstreicht den angenehmen Charakter der Wohnanlage aus dem Baujahr 1994.

Auf ca. 77 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss. Neben dem großzügigen Wohn-/Essbereich stehen Ihnen zwei Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für Paare, eine kleine Familie oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Ein Badezimmer und Gäste WC komplettiert das Raumangebot. Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Verweilen im Außenbereich ein.

Ergänzend zur Wohnfläche steht eine praktische Nutzfläche von ca. 8 m² zur Verfügung, die wertvollen Stauraum schafft.

Das Hausgeld beträgt 379,00 €.

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2025. Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und eignet sich besonders für Interessenten, die Lage, Aufteilung und Potenzial zu schätzen wissen und bereit sind, Renovierungsmaßnahmen einzuplanen.

Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in Waldshut-Tiengen in angenehm zentraler Wohnlage. Das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar (ca. 0,5 km) und bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie öffentlichen Einrichtungen.

Familien profitieren von der guten Bildungsinfrastruktur: Kindergarten sowie Grundschule, Realschule und Gymnasium liegen jeweils in etwa 1 km Entfernung und sind damit bequem erreichbar. Auch die überregionale Anbindung ist solide – die nächste Autobahnanbindung befindet sich in rund 25 km Entfernung, was Pendlern und Vielreisenden eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen ermöglicht.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus Zentrumsnähe, kurzen Wegen im Alltag und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Ausstattung Beschreibung

- Balkon
- Kabel-/Sat-TV
- Gasheizung
- Heizkörper
- Ein Tiefgaragenstellplatz

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.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Ende der Widerrufsbelehrung.



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Impressionen



20250426_100438



20260827_144907

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



20250426_100354



20250426_100435

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



Küche



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer 1

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



Zimmer 2



Balkon



Abstellraum



Grundriss

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

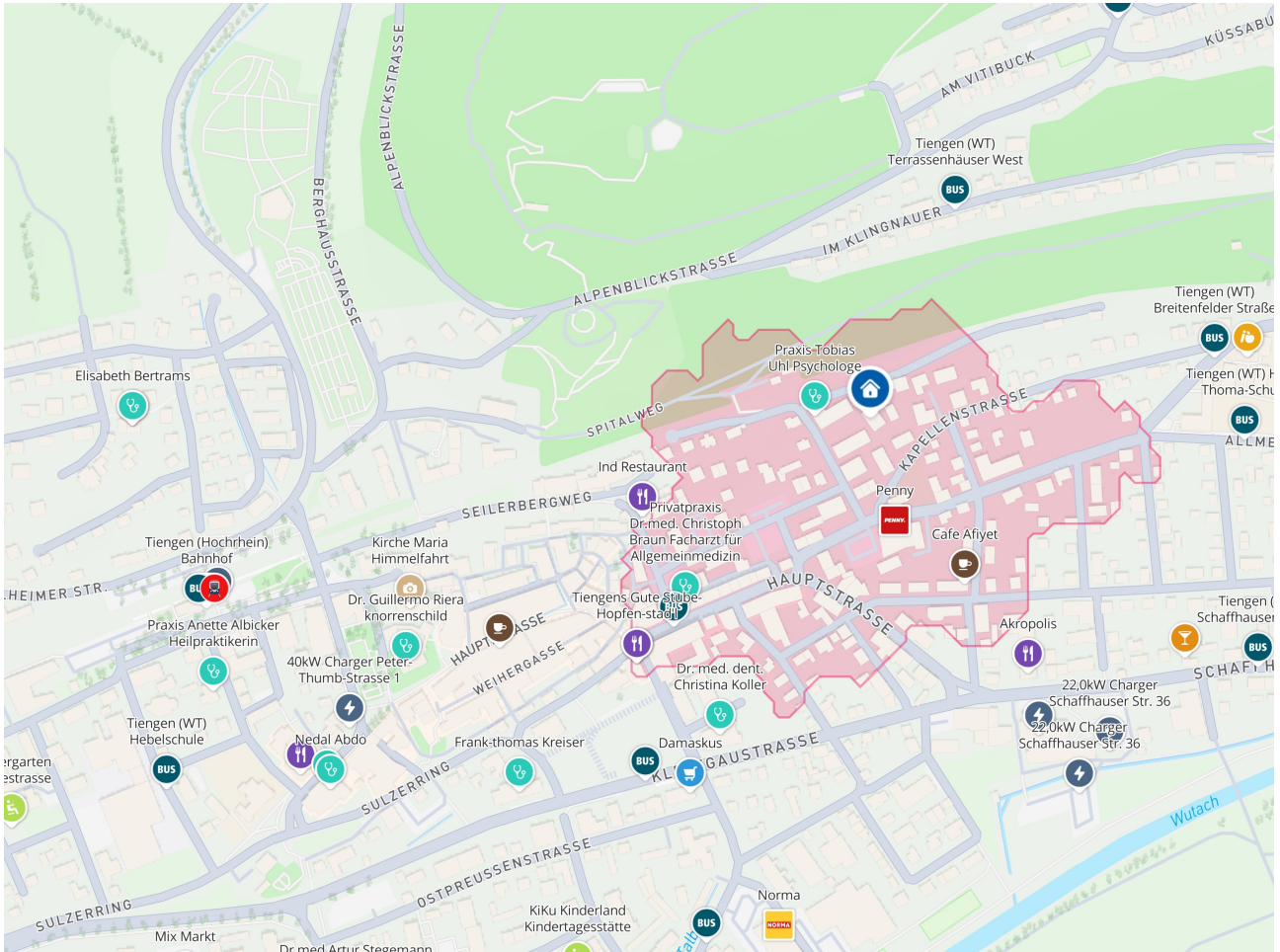
Tel.: +49 7751 886 444

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



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Lageplan



Lageplan_A10_Übersicht_Fuß_5min_4x3.jpg

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

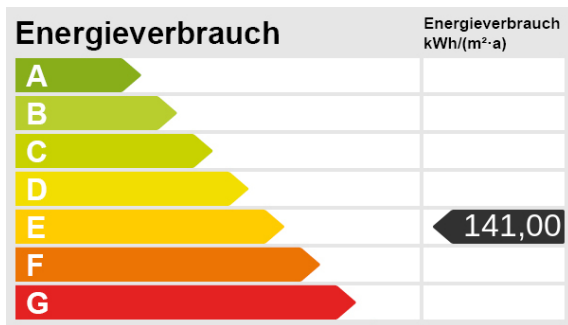
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



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