Rheinheim - 2-Familienhaus mit großem Baugrundstück

Objekt: 655TS • 79790 Küssaberg / Rheinheim
550.000,00 €



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	655TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschosss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79790
Ort	Küssaberg / Rheinheim
Region / Stadtteil	Rheinheim
Grundstücksgröße	ca. 1.304 m^2
Bodenrichtwert "BORIS"	182,00
Wohnfläche	ca. 170 m^2
Wohnung 1	ca. 69 m^2
Wohnung 2	ca. 69 m^2
Nutzfläche	ca. 168 m^2
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper, Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Ausstattungsqualität	Einfach

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Verglasung	Doppelt verglast
Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	1958
Zustand	Sanierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330,15 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	16.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Jahr der letzten Modernisierung	2018
Kaufpreis	550.000,00 €
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 Zweifamilienhaus in massiver Bauweise befindet sich in Küssaberg-Rheinheim und bietet eine seltene Kombination aus viel Platz, Entwicklungspotenzial und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Das im Jahr 1958 errichtete Haus erstreckt sich über zwei Etagen und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wohnen und Vermieten unter einem Dach kombinieren möchten.

Auf ca. 170 m^2 Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für zwei getrennte Wohneinheiten als auch für eine großzügige Gesamtnutzung. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Nutzfläche von ca. 80 m^2 sowie einen vorhandenen Keller, der zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten schafft.

Ein Balkon und eine Terrasse erweitern den Wohnbereich nach außen und ermöglichen angenehme Aufenthalte im Freien. Besonders hervorzuheben ist das ca. 1.304 m^2 große Grundstück mit Wintergarten, das hervorragende Optionen zur Erweiterung und individuellen Gestaltung bietet – ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Platzbedarf oder künftige Aus- und Anbauideen (je nach baurechtlicher Möglichkeit).

Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen, der Zustand sanierungsbedürftig – ein Objekt für Käufer mit Blick für Potenziale und dem Wunsch, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Positiv zu erwähnen sind die im Jahr 2006 erneuerten Fenster und 2018 eine neue Haustüre

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar.

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Küssaberg-Rheinheim, einer beliebten Wohnlage im südlichen Baden-Württemberg, geprägt von einer naturnahen Umgebung und der Nähe zum Rhein. Die Region überzeugt durch ihren hohen Freizeitwert, ruhige Wohnquartiere sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und die wirtschaftsstarken Zentren der Grenzregion.

Ein besonderer Vorteil ist die attraktive Lage für Grenzgänger: Der nahegelegene Grenzübergang Richtung Bad Zurzach ermöglicht schnelle Wege in die Schweiz. Zudem besteht eine sehr gute Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs mit Zugverbindungen in Richtung Zürich sowie

weiterführender Anbindung zum Flughafen, wodurch auch Berufspendler optimal profitieren.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in der Umgebung gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Rheins und in der reizvollen Landschaft des Hochrheins.

Ausstattung Beschreibung

- Kabel-/Sat-TV
- Terrasse
- Wintergarten (1980)
- Balkon
- Vier Stellplätze
- Garage (1980)
- Stellplatz im Freien (1980)
- Unterkellert
- Zentralheizung
- Heizkörper
- Ölheizung (1994)
- Kunststofffenster (2006)
- Neue Haustüre (2018)

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. 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



Einfahrt



Straßenansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Straßenansicht



Straßenansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Straßenansicht seitlich



Seitenansicht rechts



Seitenansicht rechts



Rückansicht



Rückansicht



Wintergarten

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Wintergarten



Garten



Garten



Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG



Zimmer 2 EG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Zimmer 3 EG



Zimmer 3 EG



Badezimmer EG



Küche EG



Küche EG



Küche EG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Badezimmer 2 OG



Küche OG



Küche OG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Aussenansicht

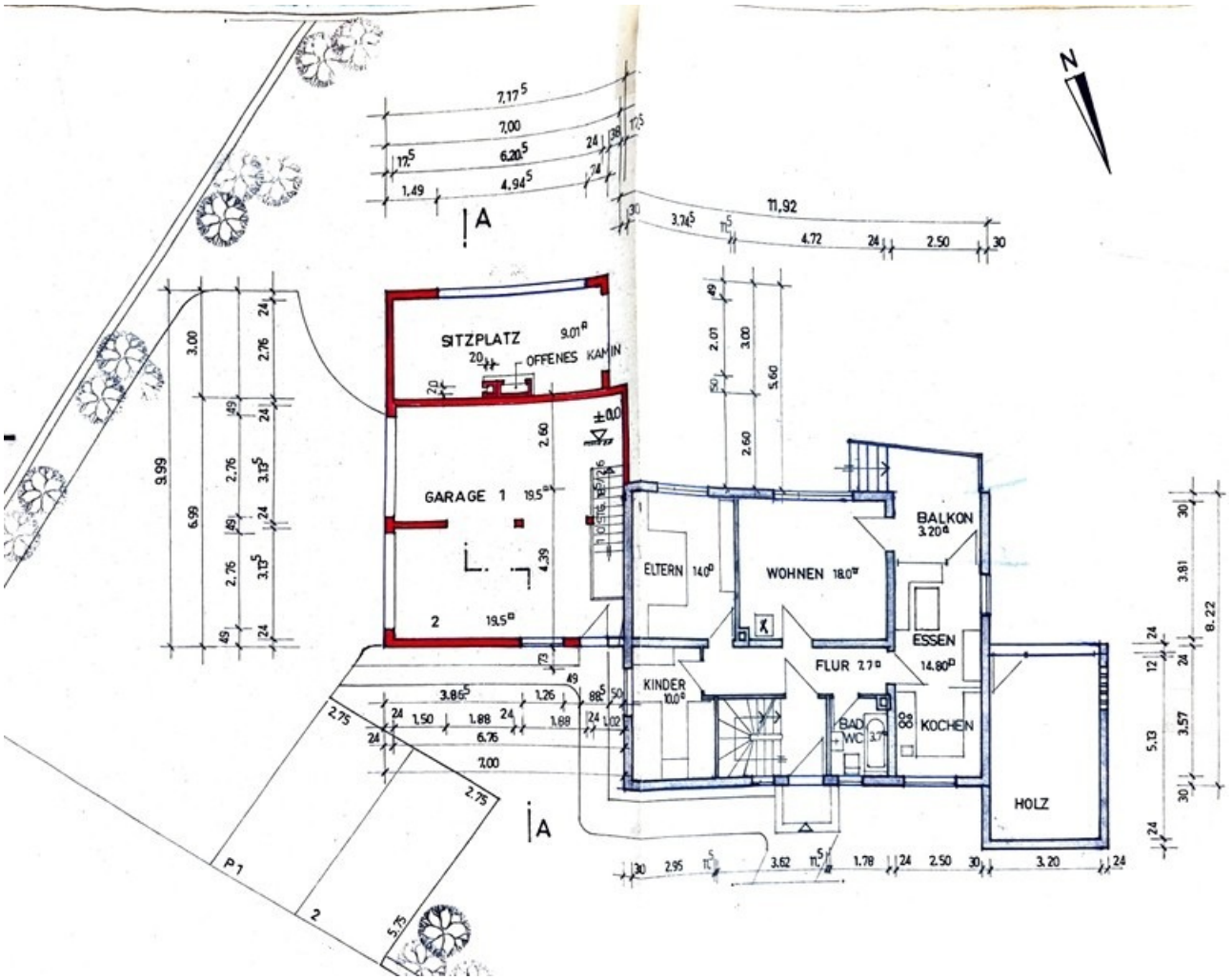
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Grundriss



Grundriss

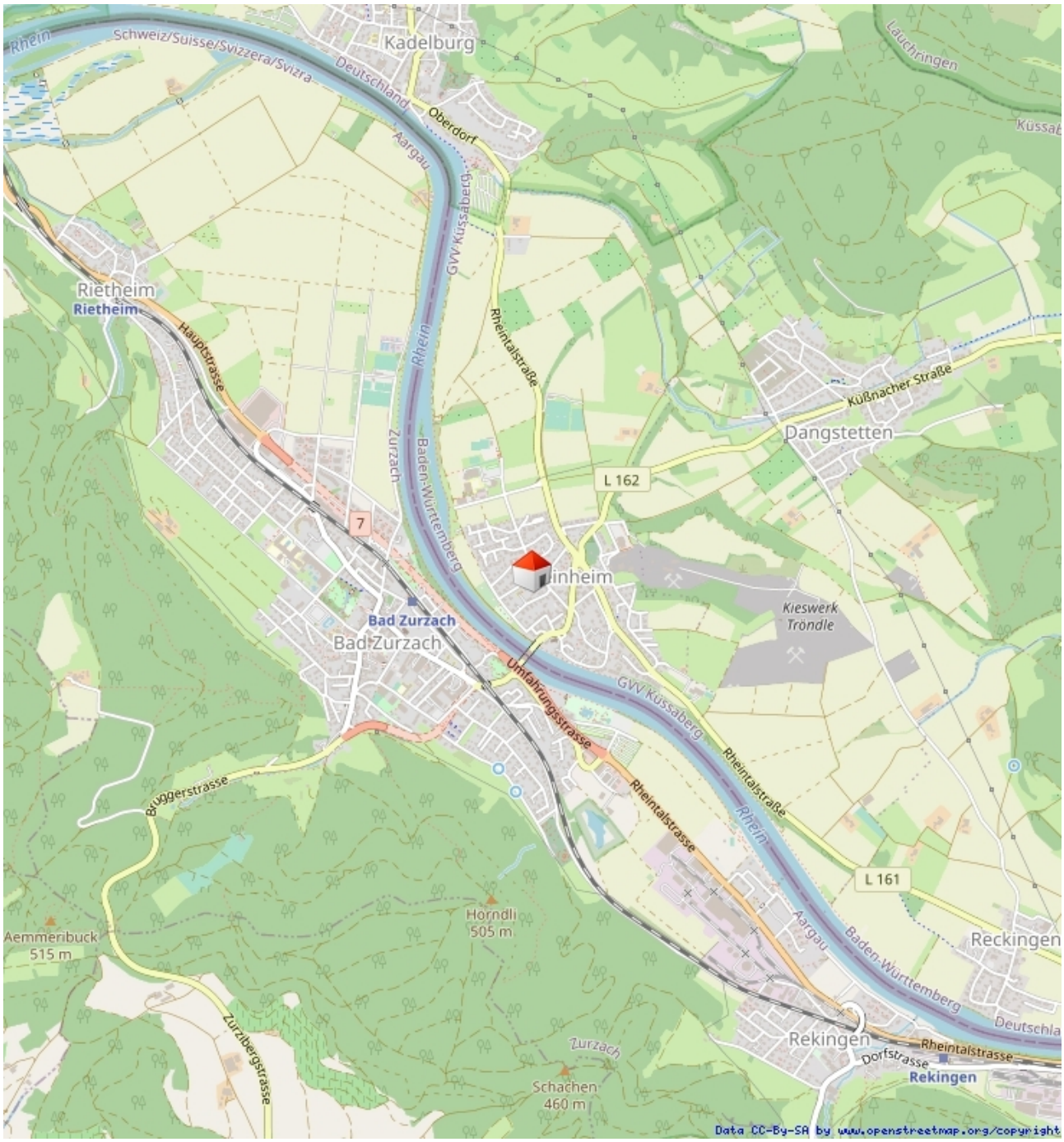
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Lageplan



Lageplan

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.