



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

# Nufringen - gefragtes Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten

Objekt: 672TS | • 71154 Nufringen  
1.450.000,00 €



**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	672TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	71154
Ort	Nufringen
Region / Stadtteil	Nufringen (Gemeinde)
Grundstücksgröße	ca. 769 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert "BORIS"	760,00
Wohnfläche	ca. 397 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	21
Anzahl Schlafzimmer	15
Anzahl Badezimmer	6
Anzahl Wohneinheiten	6
Befeuerng	Öl
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**



Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	1964
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	16.05.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1989
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Jahr der letzten Modernisierung	2024
Kaufpreis	1.450.000,00 €
Außen-Provision	2,97 % inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Mieteinnahmen pro Monat	5.032,80 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	5.032,80 €



## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Nufringen überzeugt als solide Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit und einem attraktiven Wohnungsangebot. Das in massiver Bauweise errichtete Gebäude stammt aus dem Jahr 1964 und wurde zuletzt 2025 modernisiert. Es präsentiert sich in modernisiertem Zustand und bietet auf einem ca. 769 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein durchdachtes, gut nutzbares Raum- und Flächenkonzept.

Im Haus befinden sich insgesamt 6 Wohneinheiten – mit Größen zwischen ca. 42 m<sup>2</sup> und ca. 79 m<sup>2</sup>. In Summe stehen ca. 397 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch ca. 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Gebäude erstreckt sich über 2 Etagen und einem ausgebauten Dachgeschoss und umfasst insgesamt 21 Zimmer, darunter 15 Schlafzimmer sowie 6 Badezimmer. 4 Balkone und ein Gemeinschaftsgarten erhöhen die Wohnqualität und bieten zusätzlichen Freiraum für die Bewohner.

Es wurden bei drei Wohnungen Zwischenwände zum Wohnzimmer entfernt, können aber gegebenenfalls wieder geschlossen werden.

Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert. Jeder Wohnung besitzt ein eigenes Kellerabteil, was eine klare und praktische Aufteilung ermöglicht. Darüber hinaus stehen ein Wasch- und Trocknungsraum zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie 6 Stellplätze zur Verfügung – ein wichtiger Mehrwert im Alltag und ein zusätzlicher Faktor für langfristige Mieterzufriedenheit.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, modernisierte Immobilie in gefragter Lage von Nufringen, die durch ihre solide Substanz, die funktionale Aufteilung und die gute Ausstattung eine nachhaltige Perspektive für Eigennutzer und Investoren bietet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Nufringen mit kurzen Wegen in den Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar; das Zentrum liegt nur ca. 0,4 km entfernt und unterstreicht die sehr gute Nahversorgung.

Für Pendler ist die Anbindung besonders komfortabel: Der nächste Autobahnanschluss ist in rund 1,34 km erreichbar und verfügt über eine Bahnhaltestelle wodurch sich umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte zügig anfahren lassen.

Auch für Familien bietet die Lage überzeugende Voraussetzungen. Ein Kindergarten befindet sich

---

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**



in etwa 0,52 km Entfernung, die Grundschule ist nach ca. 0,65 km erreichbar. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden: Eine Realschule liegt ca. 2,41 km entfernt, ein Gymnasium rund 4,64 km. Insgesamt verbindet die Umgebung ruhiges Wohnen mit einer sehr praxistauglichen Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.

## Ausstattung Beschreibung

- alle Wohnungen mit Einbauküche
- Kabel-/Sat-TV
- Garten zur Gemeinschaftsnutzung
- Balkone
- 6 Außen Stellplätze
- 2 Garagen
- Vollunterkellert
- Heizkörper & Ölheizung
- Anschluss für zukünftige Nutzung von Gas Wasserstoffleitung vorhanden
- Im UG 2 separate Zimmer

## Sonstige Angaben

die wichtigsten durchgeführte Modernisierungen:

- 1984 Vollwärmeschutz 6 cm
- 2005: Dach neu eingedeckt, Gebäude verputzt und gestrichen
- 2007: Isolierung Kellerdeckendecke
- 2008 Neue Haustüre mit Briefkastenanlage, Sprechereinrichtung
- 2008: Fenster und Balkontüren erneuert
- 2013: Müllboxenabtrennung
- 2013: Sanierung aller Balkone
- 2014: Wohnung 1. OG rechts komplett saniert
- 2014: Alle Wohnungseingangstüren gewechselt
- 2018: neuer Schaltschrank und Elektrik erneuert
- 2018: Wohnung 1. OG links komplett saniert
- 2019: Wohnung EG rechts komplett saniert
- 2019 neuer Parkplatz angelegt
- 2020 Wohnungen im DG rechts (möbeliert) & links saniert
- 2021 Flur & Treppenhaus gestrichen

---

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**



- 2023 Sockel & Garagen neu verputzt
- 2024 Kellerdecke isoliert, neue Wasserleitung im Waschraum verlegt
- 2025 Heizung & Wasserablesung elektronisch ablesbar

## 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](mailto: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

## Impressionen



Straßenansicht



Rückansicht

---

### **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



Seitenansicht



Rückansicht

**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



Garagen



Küche



Wohnzimmer



Zimmer



Badezimmer



separates WC

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

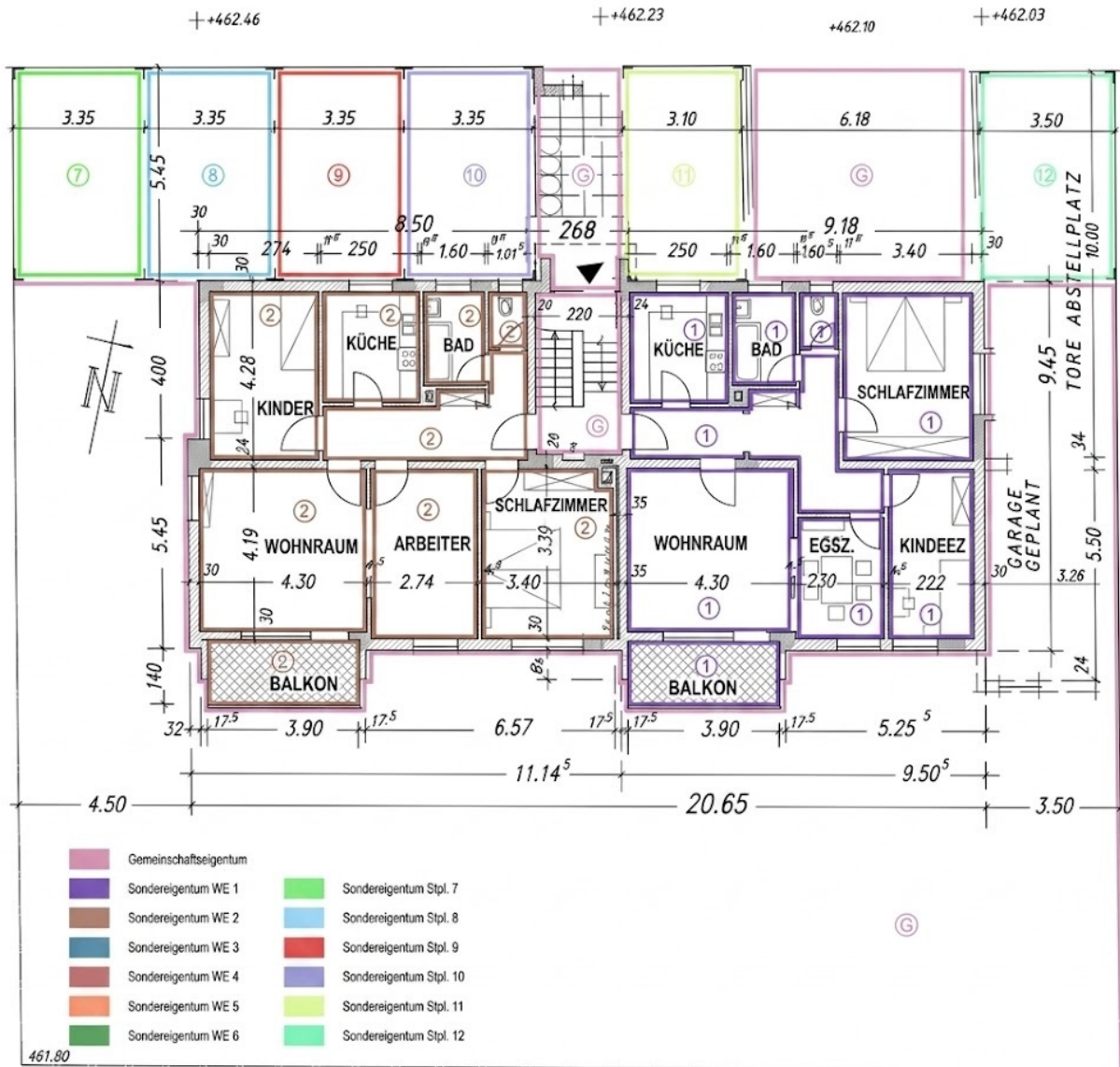
Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

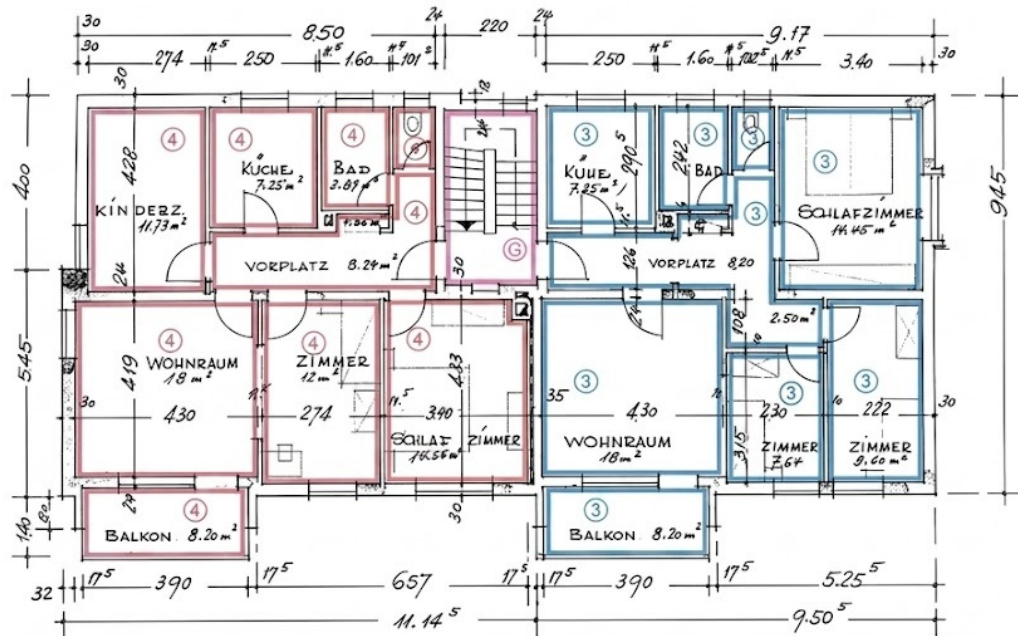
info@voba-immo.org  
www.voba-immo.org



## Grundriss

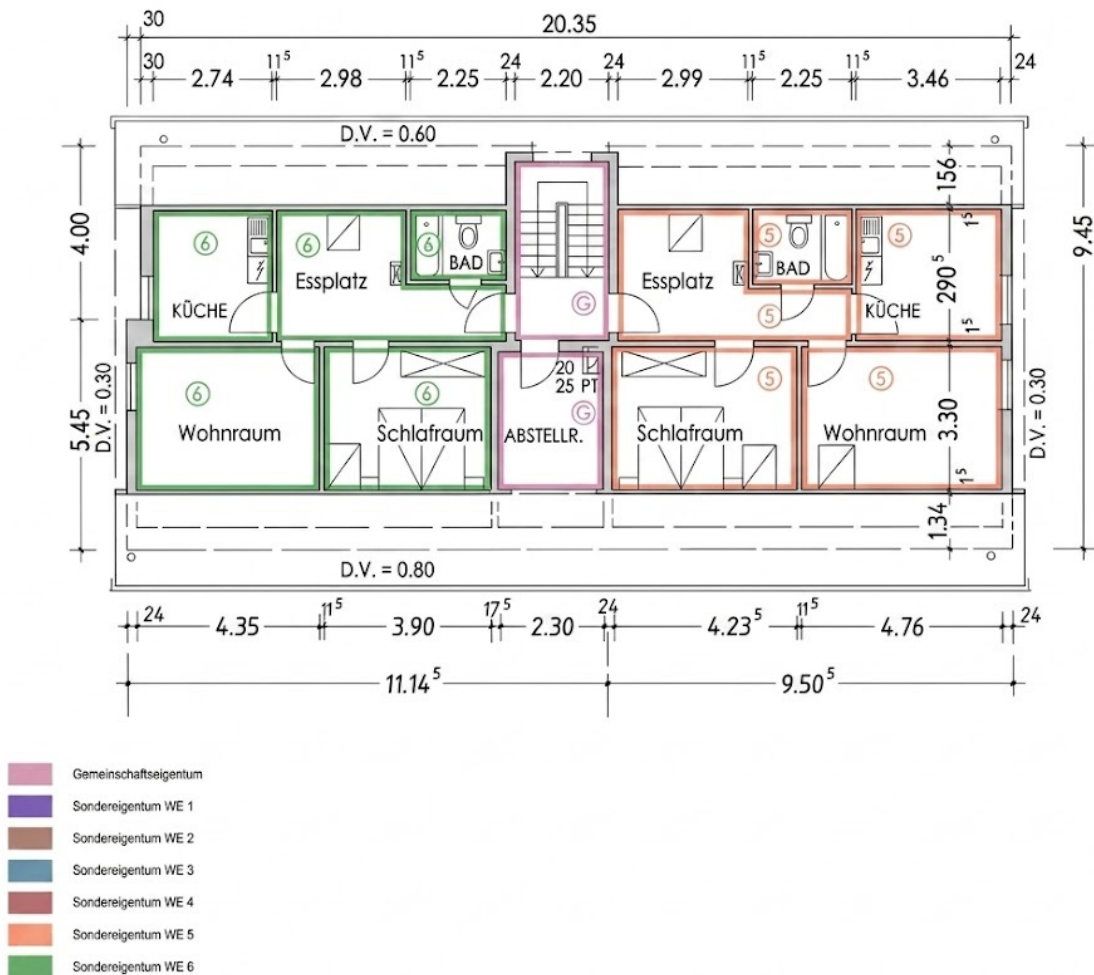


Grundriss EG

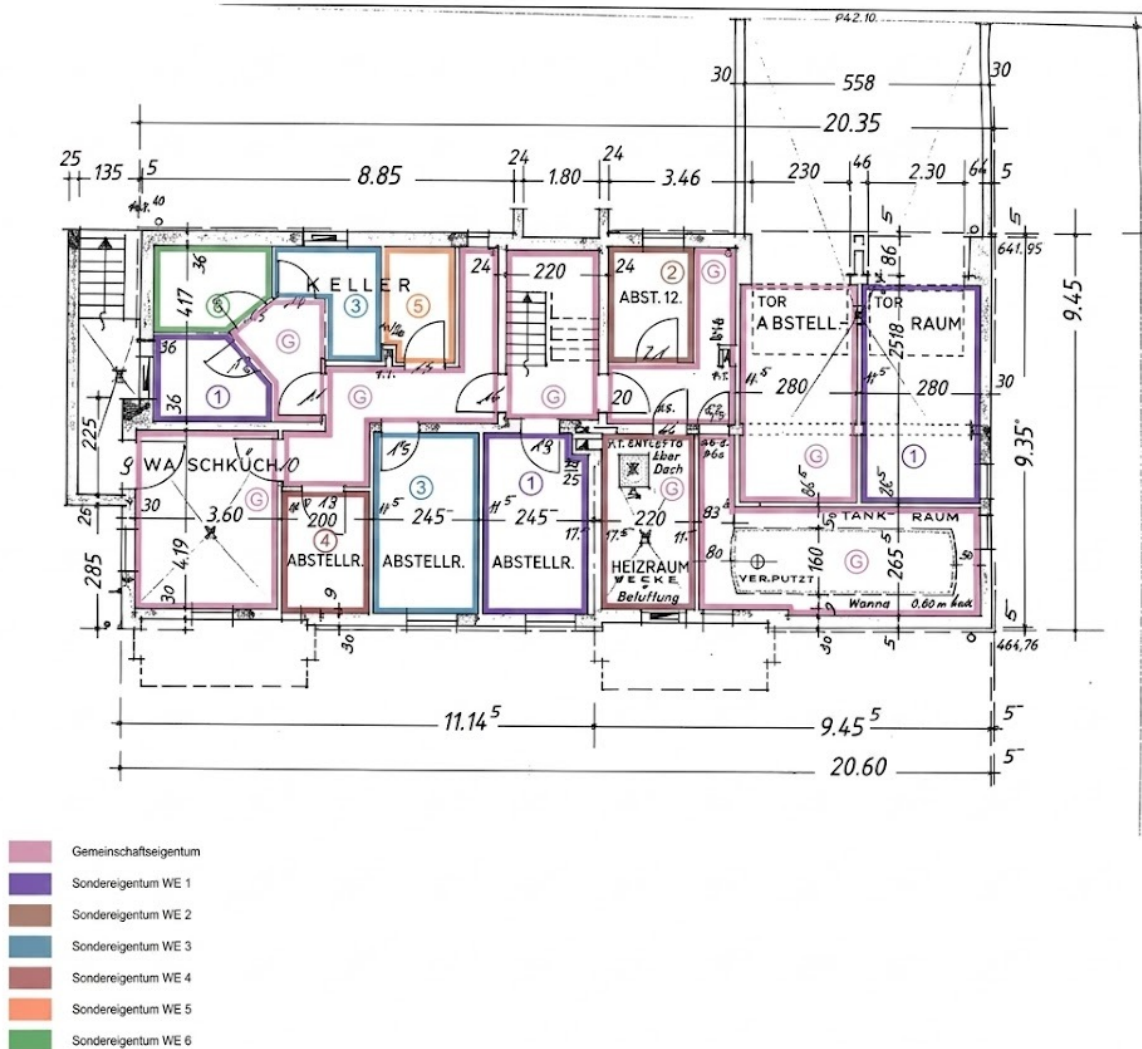


- Gemeinschaftseigentum
- Sondereigentum WE 1
- Sondereigentum WE 2
- Sondereigentum WE 3
- Sondereigentum WE 4
- Sondereigentum WE 5
- Sondereigentum WE 6

Grundriss OG



Grundriss DG

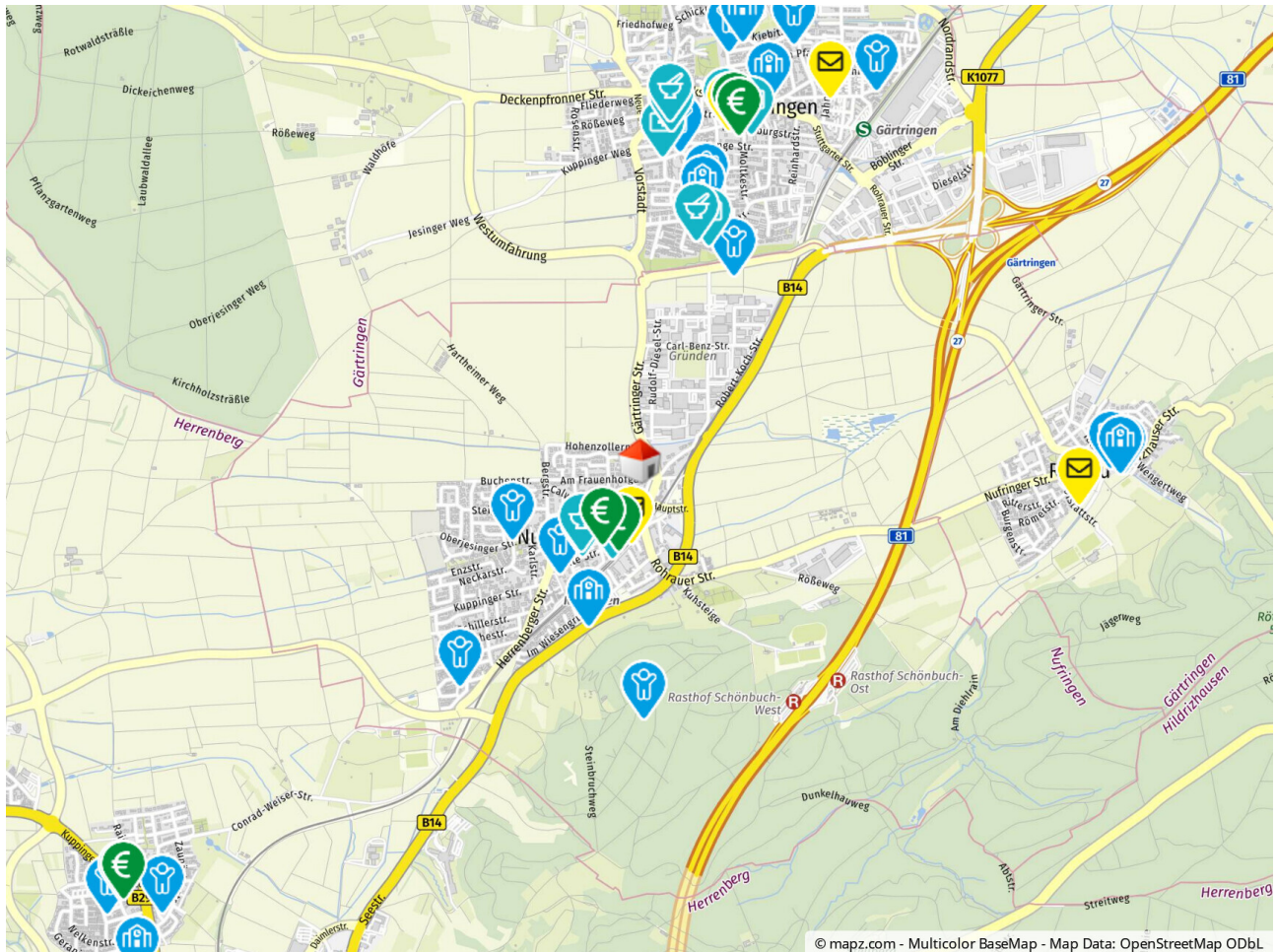


Grundriss KG



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

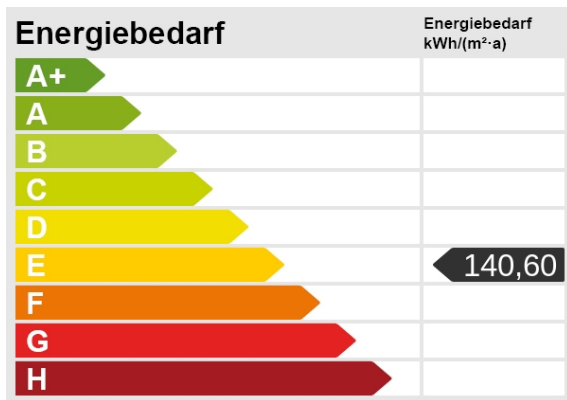
Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

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](mailto:scholzen@voba-immo.org)

Web: [www.voba-immo.org](http://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](mailto:info@voba-immo.org)  
[www.voba-immo.org](http://www.voba-immo.org)