



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Tiengen - charmantes Einfamilienhaus für ein Paar oder eine kleine Familie

Objekt: 698TS • 79761 Waldshut-Tiengen / Tiengen
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	698TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Erdgeschoss, Dachgeschosss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen / Tiengen
Region / Stadtteil	Tiengen
Grundstücksgröße	ca. 640 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	182,000
Wohnfläche	ca. 95 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Nein

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Stellplatzart	Carport, Stellplatz im Freien
Baujahr	1972
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	200,69 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2005
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Jahr der letzten Modernisierung	2008
Kaufpreis	450.000,00 €
Außen-Provision	2,97 % 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 modernisierte Einfamilienhaus in Waldshut-Tiengen, Stadtteil Tiengen, bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein solides Zuhause in angenehmer Wohnlage suchen. Das im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtete Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 640 m².

Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, und eignet sich damit ideal für Paare, kleine Familien oder Personen mit Wunsch nach zusätzlichem Raum für Arbeiten, Gäste oder Hobby. Das Badezimmer sowie die weiteren Wohnbereiche präsentieren sich in einem gepflegten, modernisierten Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2005.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine angenehme Gestaltung und einen komfortablen Alltag. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Objekt integriert und ermöglicht einen direkten Start in die Nutzung. Eine Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen schönen Platz zum Entspannen, Essen oder Verweilen im eigenen Garten.

Das Grundstück bietet mit ca. 640 m² eine angenehme Größe und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die Wert auf private Außenflächen legen. Die Ausstattung ist zweckmäßig und solide, wodurch sich das Haus als gut nutzbare Immobilie mit Potenzial präsentiert.

Die Lage in Tiengen, einem gefragten Stadtteil von Waldshut-Tiengen, verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders interessant.

Das Einfamilienhaus ist nach Vereinbarung verfügbar und eignet sich hervorragend für Käufer, die ein Haus mit Grundstück in Tiengen suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Tiengen der Stadt Waldshut-Tiengen, im südlichen Baden-Württemberg nahe der Schweizer Grenze. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine gute Infrastruktur sowie die reizvolle Nähe zur Natur aus.

Tiengen bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

gastronomische Angebote. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Umgebung vielfältig vorhanden – von Spazierwegen und Grünflächen bis hin zu Ausflugszielen im Südschwarzwald und entlang des Hochrheins.

Besonders interessant ist die Lage für Grenzgängerinnen und Grenzgänger: Die Schweiz ist von Waldshut-Tiengen aus sehr gut erreichbar, wodurch sich der Standort ideal für Berufspendler eignet. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen Wohnlage auf deutscher Seite und der Nähe zu den wirtschaftlich starken Regionen der Schweiz.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Über die regionalen Straßenverbindungen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind umliegende Gemeinden, das Stadtzentrum von Waldshut-Tiengen und die Grenzübergänge in Richtung Schweiz bequem erreichbar. Damit verbindet diese Lage eine hohe Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Kabel-/Sat-TV
- Terrasse
- Carport
- Stellplatz im Freien
- Heizkörper
- Gasheizung
- Brunnen
- Wasserzisterne

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

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

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

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



Eingang

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Eingang



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

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

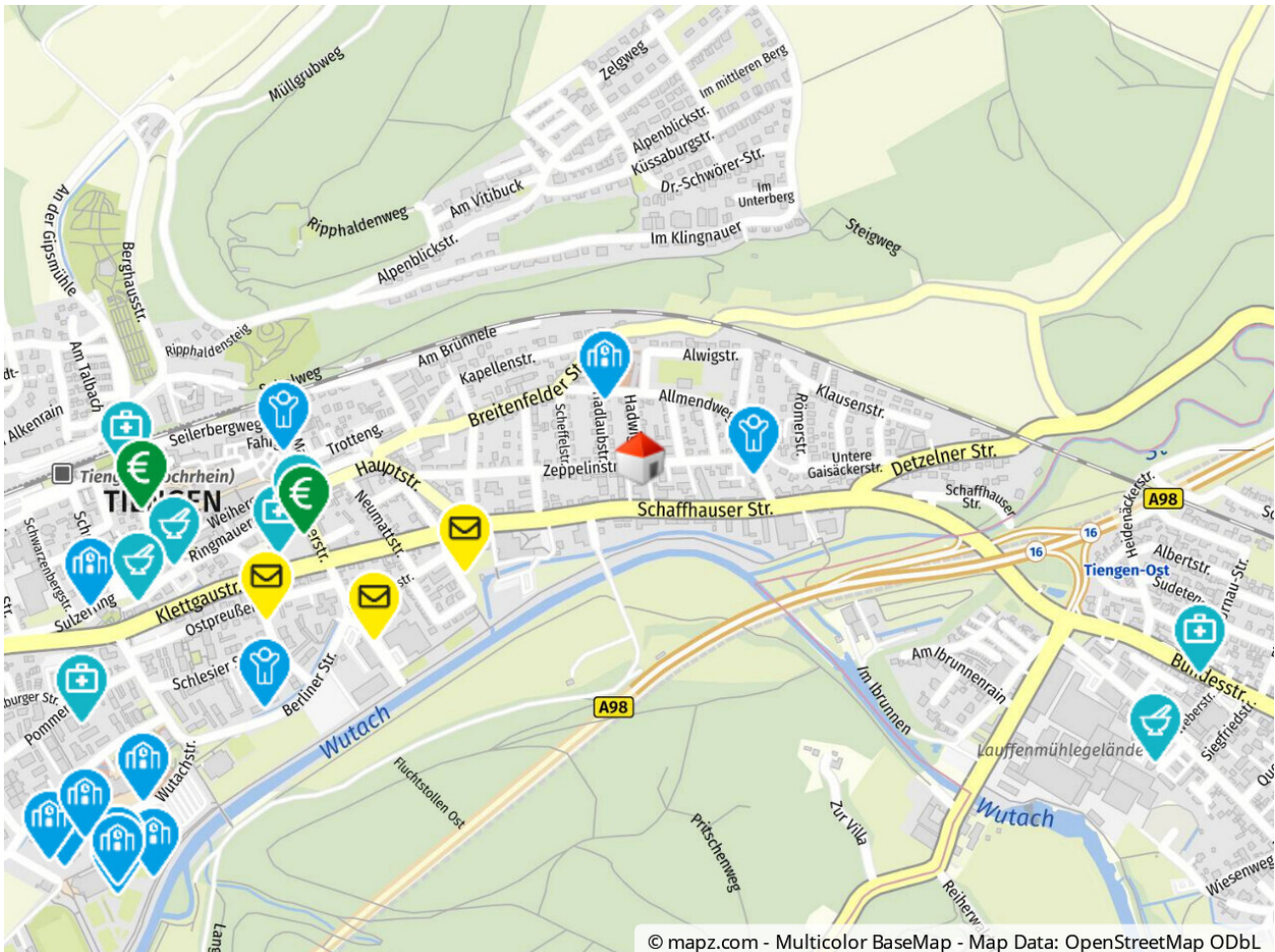


Dachgeschoss



**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

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