



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Erzingen- schöne 4-Zimmer Dachgeschosswohnung

Objekt: 734TS • 79771 Klettgau / Erzingen
349.000,00 €



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	734TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Penthouse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Dachgeschosss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79771
Ort	Klettgau / Erzingen
Region / Stadtteil	Erzingen
Grundstücksgröße	ca. 1.400 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	168,00
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Stellplatzart	Tiefgarage, Stellplatz im Freien
Gäste WC	Ja
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	73 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.08.2025
Baujahr lt. Energieausweis	2005
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Jahr der letzten Modernisierung	2010
Kaufpreis	349.000,00 €
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

In ruhiger und gepflegter Wohnlage von Klettgau / Erzingen präsentiert sich diese ansprechende 4-Zimmer Dachgeschosswohnung als komfortables Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2005 und überzeugt durch einen gepflegten Gesamtzustand sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf ca. 115 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 gut nutzbare Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC sinnvoll ergänzt und unterstreicht den alltagstauglichen Grundriss.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die den Wohnbereich erweitern und eine angenehme Außenfläche zum Entspannen bietet. Die vorhandene Einbauküche ist bereits integriert und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Die Ausstattung entspricht einer normalen, zeitlosen Qualitätsstufe und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Das Objekt ist unterkellert und bietet somit praktische Abstell- und Nutzflächen. Zwei Tiefgaragen Stellplätze und ein Außenstellplatz erweitern das Angebot. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2010. Die Immobilie steht nach Vereinbarung zum Kauf zur Verfügung.

Lage

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in Klettgau im Ortsteil Erzingen, einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohnlage im Süden Baden-Württembergs. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer angenehmen Mischung aus naturnahem Wohnen und alltagsnaher Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Erreichbarkeit des Bahnhofs, der insbesondere für Grenzgänger eine attraktive Verbindung in Richtung Schweiz bietet. Ergänzend sorgen regionale Verkehrsachsen für eine zügige Anbindung an die umliegenden Ortschaften sowie an weiterführende Zentren der Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen wie Kindergarten und Schule sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Gleichzeitig lädt die landschaftlich reizvolle Klettgauer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Ausstattung Beschreibung

- Zwei Badezimmer
- Einbauküche
- Kabel-/Sat-TV
- Zwei Balkone
- Außenstellplätze
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Kellerabteil

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.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

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



Aussenansicht



Aussenansicht

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



Treppenhaus



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Essbereich



Essbereich



Küche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Zimmer 1



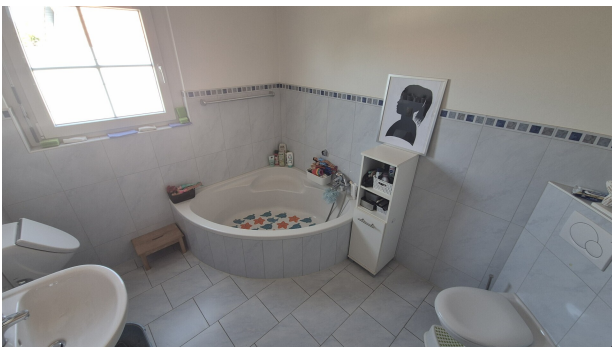
Zimmer 2



Zimmer 3



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Badezimmer 2



Balkon beim Essbereich



Balkon beim Wohnbereich



Balkon

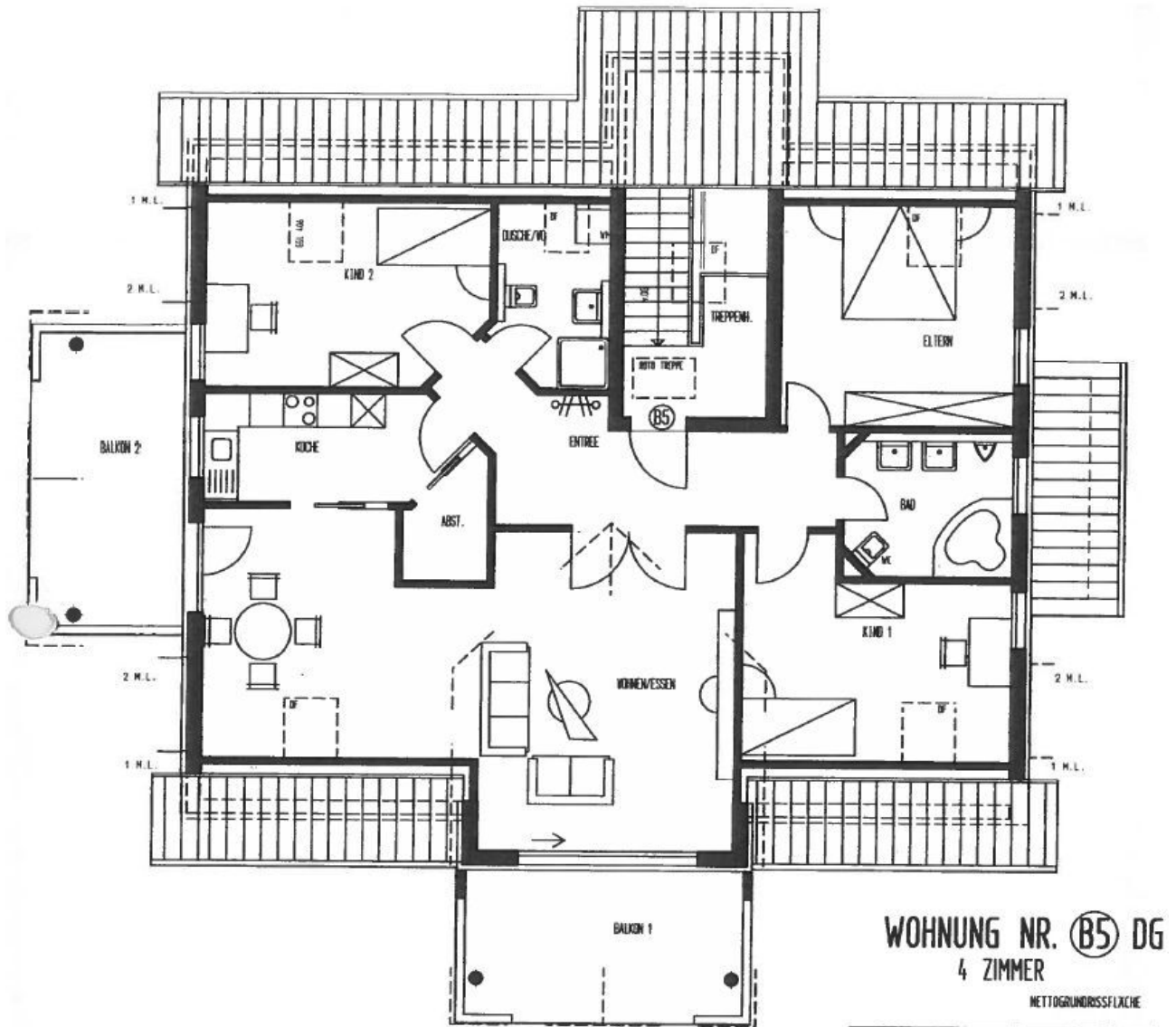


Tiefgarage



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Grundriss



E1101_11648-lang25#Grundriss

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

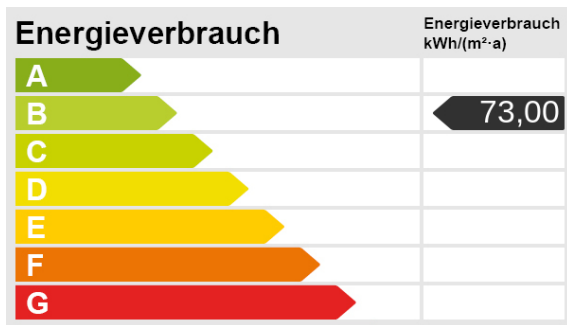
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



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