# 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

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 734TS |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Dachgeschoss |
| 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**

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

| | |
|---|---|
| Stellplatzart | Tiefgarage, Stellplatz im Freien |
| Gäste WC | Ja |
| Baujahr | 2005 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 81,84 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 09.06.2036 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2005 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | C |
| 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 $m^2$ 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 da 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

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

## Ausstattung Beschreibung

- Zwei Badezimmer
- Einbauküche
- Kabel-/Sat-TV
- Zwei Balkon e
- Außenstellplatze
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Kellerabteil

## 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.

**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

# 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

Seitenansicht

Rückansicht

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Treppenhaus

Flur

Küche

Küche (2)

Badezimmer

Badezimmer (2)

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Wohnbereich

Wohnbereich

Wohn-Essbereich

Schlafzimmer

Schlafzimmer (2)

Schlafzimmer (3)

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Balkon

Tiefgarage

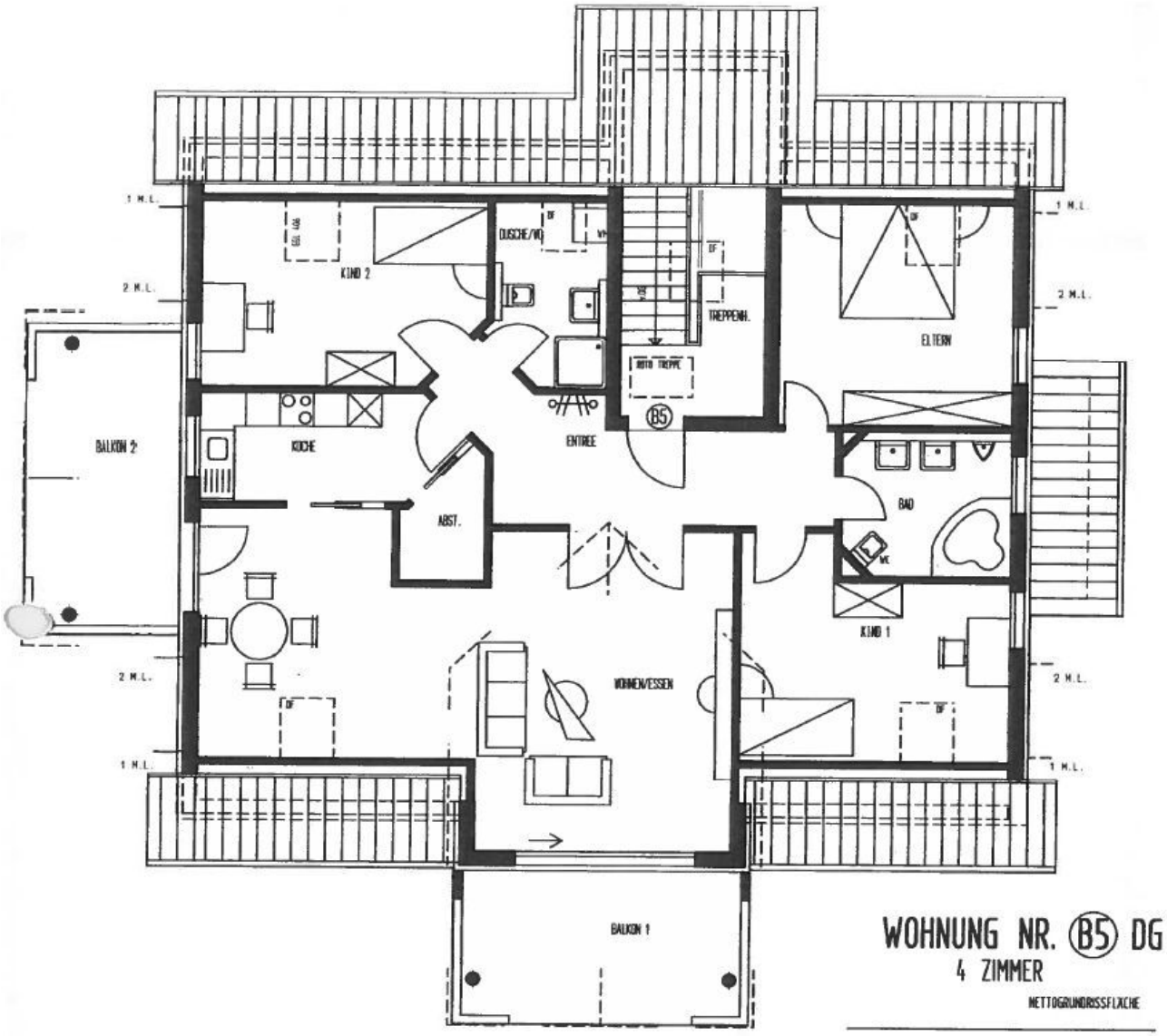
**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

# Grundriss




Grundriss

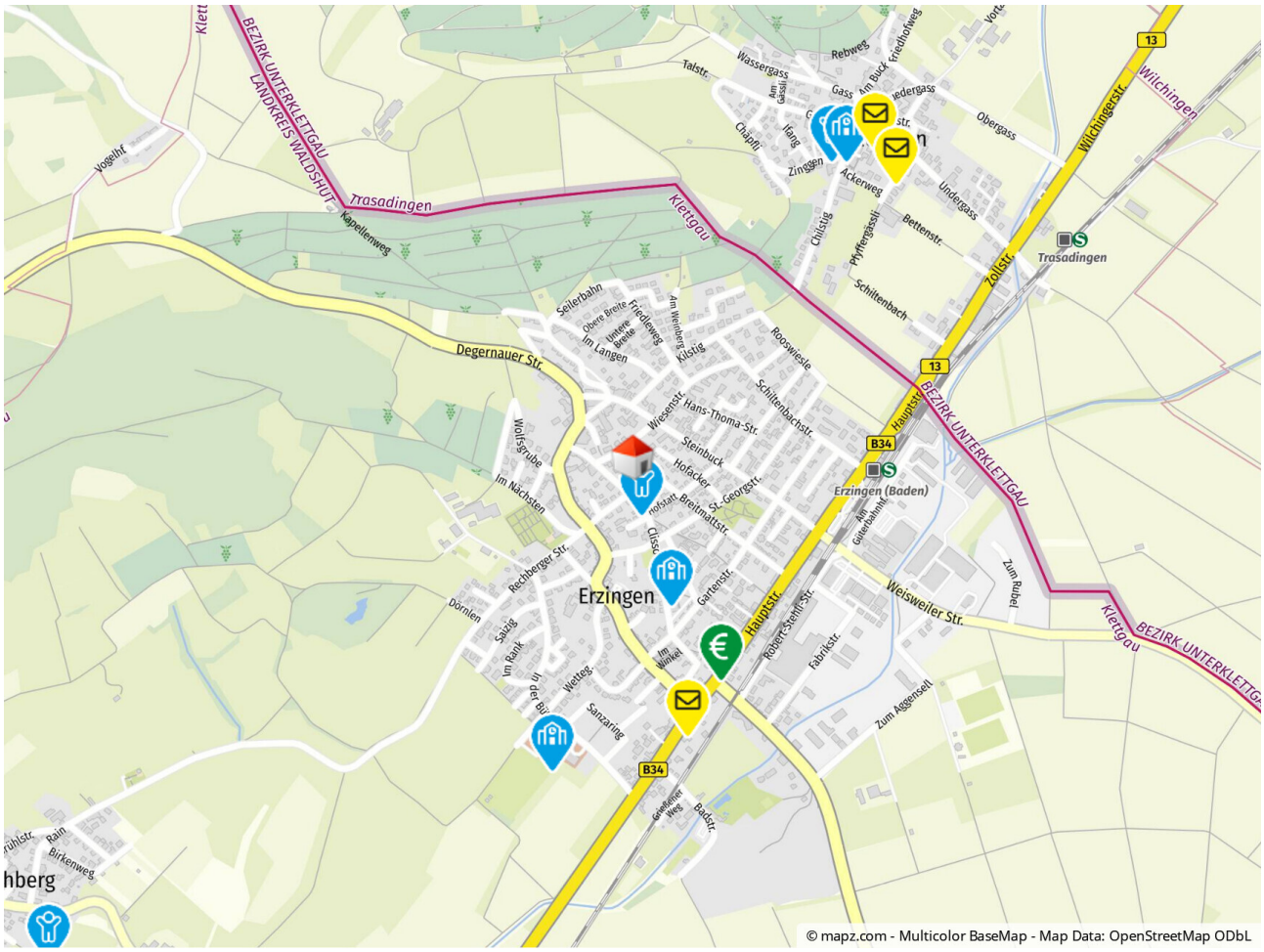
**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

# Lageplan



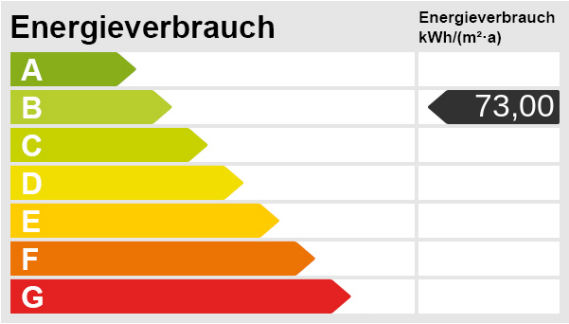

Geolyzer Kartenausschnitt

**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**

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.