



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

# Zu vermieten - 4-Zimmer Wohnung mit Wintergarten in Stühlingen! 109m<sup>2</sup>

Objekt: 745TS • 79780 Stühlingen  
1.035,00 €



**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)



## Daten im Überblick

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| ImmoNr               | 745TS                      |
| Objektart            | Wohnung                    |
| Objekttyp            | Dachgeschoss               |
| Nutzungsart          | Wohnen                     |
| Vermarktungsart      | Miete                      |
| Etage                | Dachgeschosss              |
| Straße               |                            |
| Hausnummer           |                            |
| PLZ                  | 79780                      |
| Ort                  | Stühlingen                 |
| Region / Stadtteil   | Stühlingen                 |
| Wohnfläche           | ca. 109 m <sup>2</sup>     |
| Anzahl Zimmer        | 4                          |
| Anzahl Schlafzimmer  | 2                          |
| Anzahl Badezimmer    | 2                          |
| Anzahl Wohneinheiten | 3                          |
| Befeuerung           | Öl                         |
| Heizungsart          | Heizkörper, Zentralheizung |
| Etagenzahl           | 3                          |
| Fahrstuhl            | Kein Fahrstuhl             |
| Kabel Sat TV         | Ja                         |
| Balkon               | Ja                         |
| Wintergarten         | Ja                         |
| Ausstattungsqualität | Normal                     |
| Verglasung           | Doppelt verglast           |
| Dachform             | Satteldach                 |
| Bauweise             | Fachwerk                   |
| Küche                | Einbauküche                |
| Unterkellert         | Nein                       |
| Stellplatzart        | Stellplatz im Freien       |

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Baujahr                    | 1922                         |
| Zustand                    | Gepflegt                     |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis               |
| Endenergiebedarf           | 148,7 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 12.02.2031                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1922                         |
| wesentlicher Energieträger | Öl                           |
| Energieeffizienzklasse     | E                            |
| Außen-Provision            | Provisionsfrei               |
| Nebenkosten                | 170,00 €                     |
| Warmmiete                  | 1.205,00 €                   |
| Kaution                    | 2 Km incl. Mwst.             |
| Kaltmiete                  | 1.035,00 €                   |

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

## Beschreibung

Diese schöne und gepflegte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit drei Einheiten.

Die 4 Zimmer Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt: Küche, Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, Kinderzimmer/Büro mit begehbarem Kleiderschrank, Schlafzimmer, Wohnzimmer sowie ein Bad mit Wanne und ein Gästebad mit Dusche. Die Wohnungsgröße beträgt ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Grundfläche 123,50m<sup>2</sup>) inkl. Wintergarten.

Trotz der Größe eignet sich diese Wohnung nur für einen 2 bis 3 Personenhaushalt. Die Vermieter sind an einem langfristigem Mietverhältnis interessiert.

Bezug: Die Wohnung ist frei und kann nach Absprache bezogen werden.

Ein PKW-Stellplatz vor dem Haus ist im Mietpreis inbegriffen. Die Einbauküche wird den Mietern zur Nutzung überlassen.

Haustiere sind nicht erlaubt.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns gerne.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Stühlingen, einer charmanten Kleinstadt im südlichen Baden-Württemberg nahe der Schweizer Grenze. Die zentrale Umgebung bietet kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur.

Das Stadtzentrum ist in kurzer Entfernung erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie weitere Angebote für den Alltag. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergarten, Grundschule und Realschule, die sich bequem erreichen lassen. Weiterführende Bildungsangebote, darunter ein Gymnasium, befinden sich in der näheren Region.

Die Lage ist besonders interessant für Grenzgänger in die Schweiz: Durch die Nähe zur Grenze ergeben sich attraktive Möglichkeiten für Berufspendler. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gegeben; die nächste Autobahn ist in angemessener Fahrzeit erreichbar.

---

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Stühlingen überzeugt zudem durch seine naturnahe Umgebung, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und die hohe Lebensqualität des Wutachtals. Damit verbindet diese Lage ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und einer idealen Ausgangsposition für Arbeit, Alltag und Erholung.

## Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Kabel Sat TV
- Dachloggia/Wintergarten
- 1 Stellplatz im Freien
- Heizkörper
- Zentralheizung
- Öl-Befeuerung
- Belüftung im Wintergarten
- Vollautomatische Wintergartenbeschattung
- Verdunkelung für Dachfenster
- Begehbare Kleiderschrank
- Kein Keller

## 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)

---

### **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)

**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



Esszimmer



Wintergarten

---

### **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)



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH



Küche



Wohnzimmer

**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



Wohnzimmer



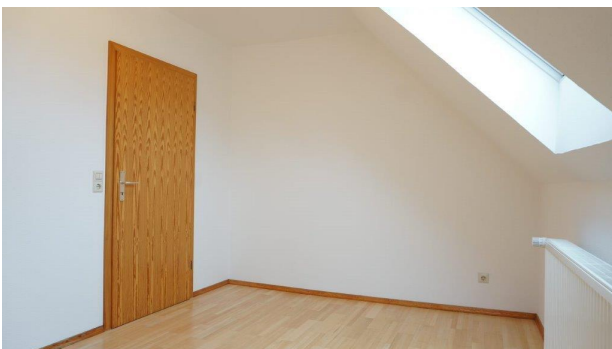
Eingang



Eingangsbereich



Kinderzimmer/Büro mit begehbarem  
Kleiderschrank



Kinderzimmer/Büro mit begehbarem  
Kleiderschrank



Schlafzimmer

**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



Schlafzimmer



Badezimmer



begehrter Kleiderschrank



Gäste Bad mit Dusche

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

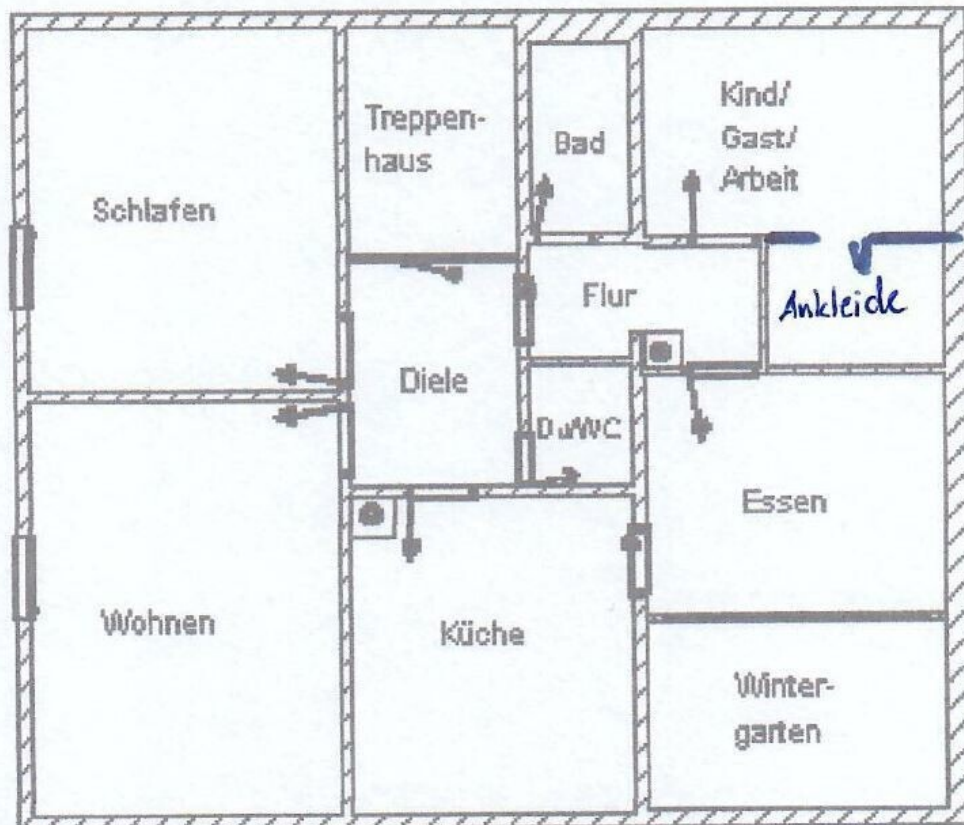
Tel.: +49 7751 886 444

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



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

## Grundriss



Grundriss



**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)