Jestetten - helle 4-Zimmerwohnung mit Balkon - 95 m²

Objekt: 750TS • 79798 Jestetten
489.000,00 €



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	750TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Dachgeschosss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79798
Ort	Jestetten
Region / Stadtteil	Jestetten
Grundstücksgröße	ca. 709 m^2
Bodenrichtwert ”BORIS”	245,00
Wohnfläche	ca. 95 m^2
Nutzfläche	ca. 14 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	7
Befeuerung	Pelletheizung
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Zugang zur Wohnung per Aufzug, Barrierefreies Duschbad, Breite Türöffnungen (≥ 90 cm)
Ausstattungsqualität	Gehoben
Verglasung	Dreifach verglast

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Gäste WC	Ja
Baujahr	2015
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	195,2 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	18.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	489.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Hausgeld	296,00 €

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Beschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung in Jestetten bietet auf ca. 95 m^2 Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit gehobener Ausstattung. Die Wohnung befindet sich in einem massiv erbauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2016 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsdetails und eine attraktive Wohnlage in Jestetten.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für ein angenehmes Wohnambiente. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und schafft praktische Voraussetzungen für den Alltag. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Ein besonderer Komfort sind die zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC, wodurch die Wohnung auch für Familien oder Paare mit Platzbedarf bestens geeignet ist. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet eine schöne Möglichkeit, entspannte Stunden im Außenbereich zu genießen.

Zur Wohnung gehört zudem eine Nutzfläche von ca. 14 m^2. Das Gebäude ist unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Hausgeld beträgt derzeit 296,00 € monatlich. Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung.

Mit ihrer modernen Bauweise, der gehobenen Ausstattung und der beliebten Lage in Jestetten eignet sich diese Eigentumswohnung ideal für Eigennutzer, die ein komfortables Zuhause suchen, ebenso wie für Kapitalanleger mit Interesse an einer werthaltigen Immobilie.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage in Jestetten, einer gefragten Gemeinde nahe der Schweizer Grenze. Das Ortszentrum ist in kurzer Distanz erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv ist die Lage für Berufspendler und Grenzgänger: Die Nähe zu Schaffhausen sowie die gute Erreichbarkeit des Großraums Zürich schaffen ideale Voraussetzungen für alle, die grenznah wohnen und gleichzeitig von der Infrastruktur der Schweiz profitieren möchten. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist komfortabel; die nächste Autobahn ist in etwa 15 km erreichbar.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Kindergarten und Grundschule befinden sich jeweils in ca. 0,5 km Entfernung. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind in der Umgebung gut erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und der Nähe zur Schweiz macht diesen Standort besonders interessant für Paare, Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Ausstattung Beschreibung

- Gäste-WC mit Dusche
- Einbauküche
- Kabel-/Sat-TV
- Balkon
- Ein Stellplatz
- Garage
- Unterkellert
- Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Pelletheizung

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.: +49 7751 886 444

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

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.

Impressionen



Straßenansicht



Straßenansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Küche



Wohnbereich

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Dachterrasse



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Dachboden ausgebaut

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Gäste WC



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

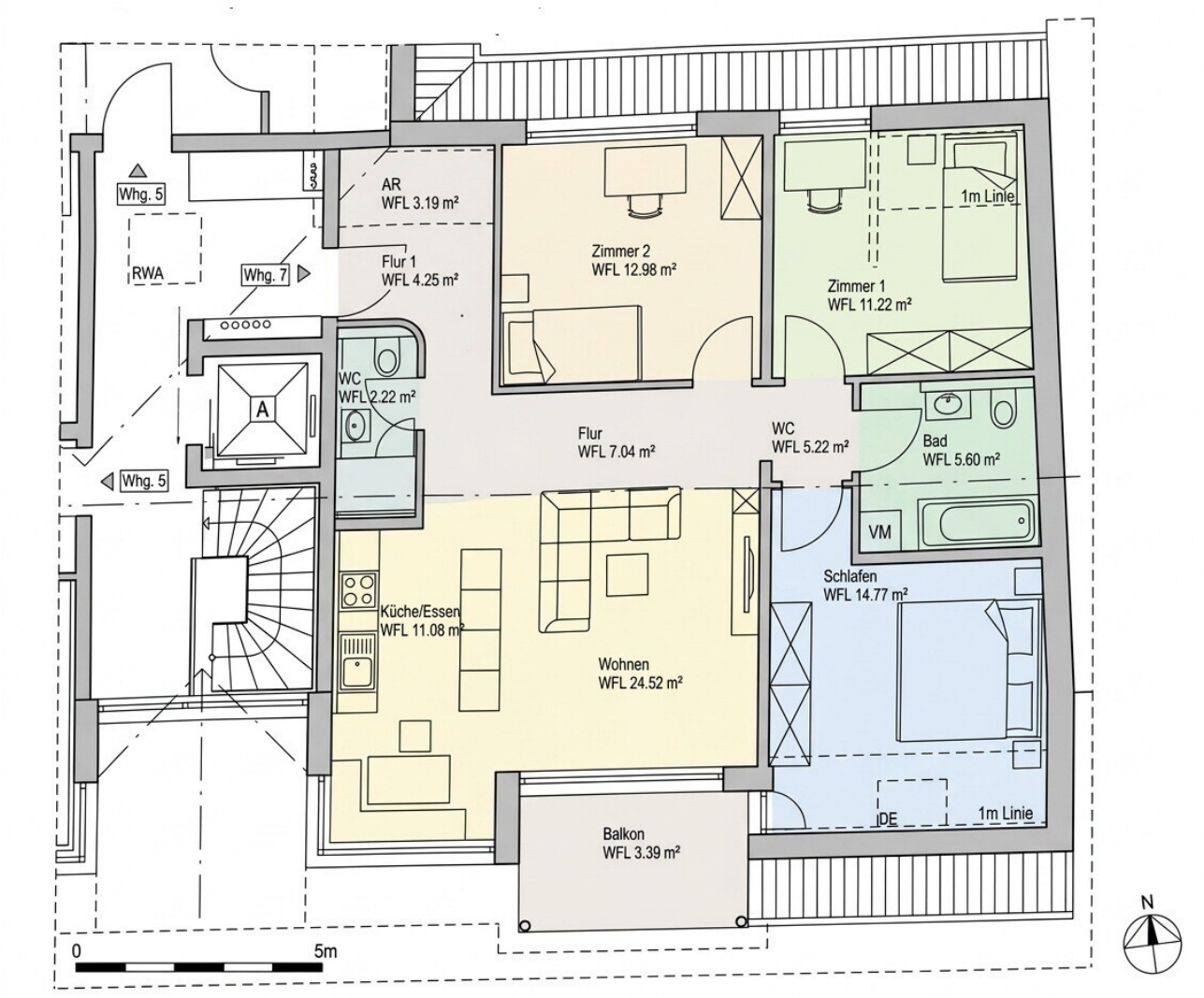
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Grundriss



Grundriss

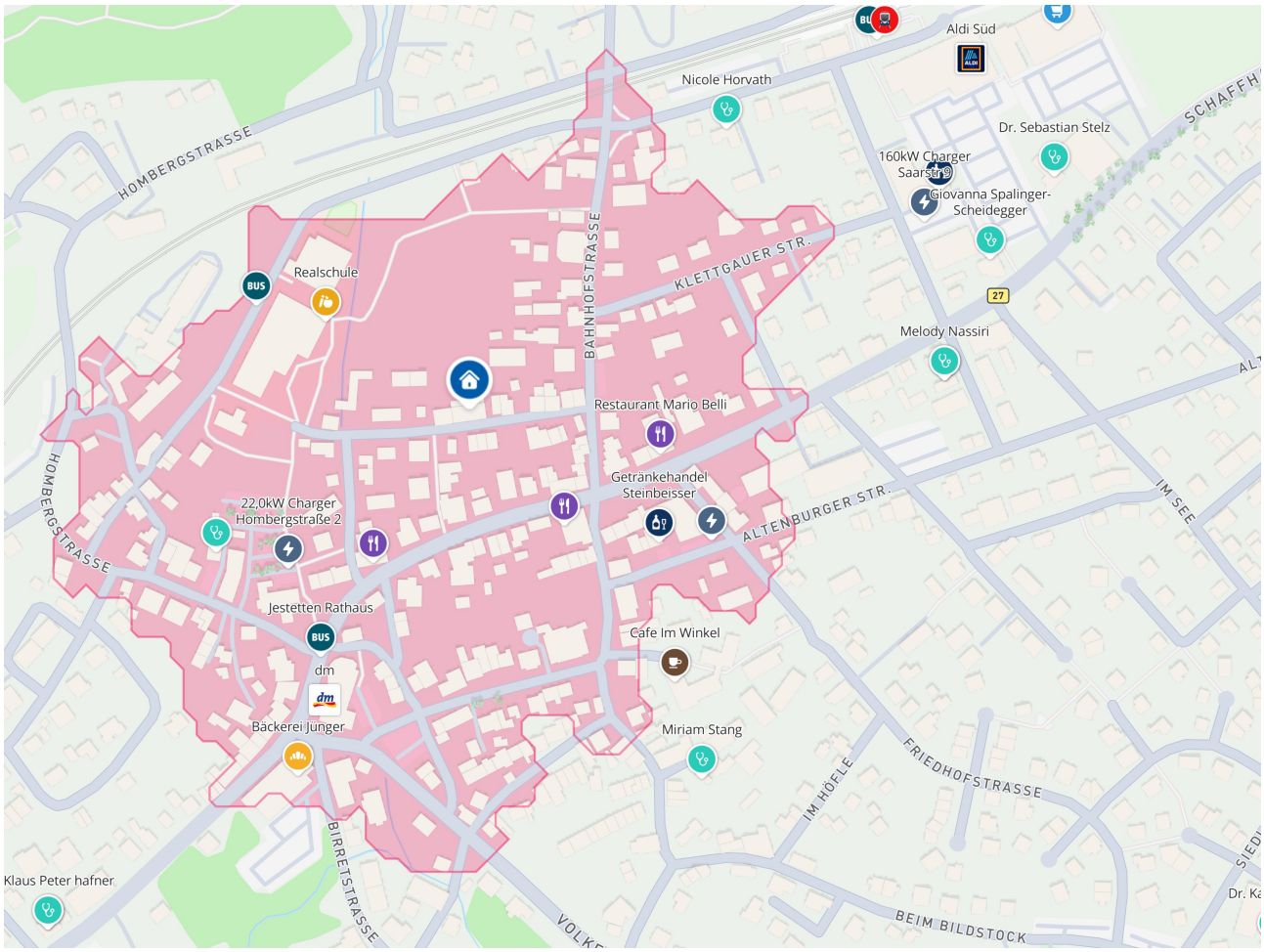
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Lageplan



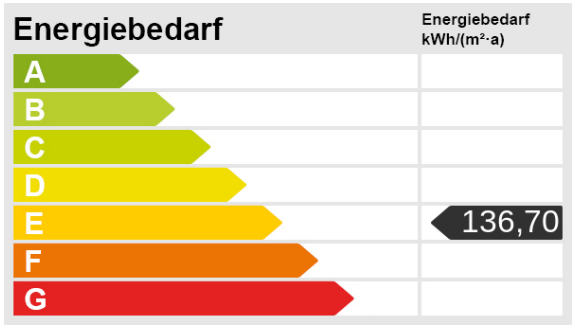
Lageplan_W8_Übersicht_Fuß_5min_4x3.jpg

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.