



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Hohentengen - 3-Familienhaus mit großem Garten zu verkaufen

Objekt: 772TS • 79801 Hohentengen
399.000,00 €



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	772TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79801
Ort	Hohentengen
Region / Stadtteil	Hohentengen
Grundstücksgröße	ca. 1.133 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	147,00
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Wohnung 1	ca. 64 m ²
Wohnung 2	ca. 64 m ²
Wohnung 3	ca. 44 m ²
Nutzfläche	ca. 67 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper, Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Kapazität PV-Anlage	gegeben
Ausstattungsqualität	Einfach

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Verglasung	Doppelt verglast
Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Baujahr	1960
Zustand	Sanierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	318,51 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	31.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2001
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Jahr der letzten Modernisierung	2020
Kaufpreis	399.000,00 €
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

Dieses sanierungsbedürftige Dreifamilienhaus in Hohentengen bietet eine attraktive Grundlage für Käufer, die ein Haus mit viel Potenzial und einem großzügigen Grundstück suchen. Das im Jahr 1960 in massiver Bauweise errichtete Gebäude verfügt über ca. 170 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, sowie zusätzlich ca. 67 m² Nutzfläche. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, und 2 Badezimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Das Dachgeschoss ist zu einem kleinen Apartment ausgebaut worden.

Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.133 m² Fläche und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich. Eine Terrasse sowie ein Balkon und ein massiv gebautes Gartenhaus mit Kamin und Strom ergänzen das Wohnangebot und schaffen angenehme Aufenthaltsbereiche im Freien.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie praktische Nutzflächen für Hobby, Vorrat oder Technik. Die Ausstattung ist einfach gehalten, der Gesamtzustand des Hauses ist sanierungsbedürftig. Gleichzeitig bietet dies die Chance, das Objekt nach eigenen Vorstellungen umfassend zu modernisieren und individuell zu gestalten. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2020.

Dieses Zweifamilienhaus in Hohentengen überzeugt durch seine solide Massivbauweise, die großzügige Grundstücksgröße und das vielseitige Nutzungspotenzial. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten in gefragter Lage suchen.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Die Immobilie befindet sich in Hohentengen am Hochrhein, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Waldshut in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Die Lage ist besonders interessant für Grenzgänger, die eine ruhige Wohnumgebung in Deutschland mit einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsorten in der Schweiz verbinden möchten.

Hohentengen bietet eine angenehme Mischung aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung sind in der Umgebung vorhanden. Die landschaftlich reizvolle Umgebung am Hochrhein lädt zu Spaziergängen, Radtouren und

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Durch die Nähe zu Grenzübergängen in die Schweiz sowie die gute Anbindung an umliegende Gemeinden und Städte eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler. Die ruhige, grenznahe Wohnlage macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für alle, die ein Zuhause mit guter Erreichbarkeit, naturnahem Umfeld und stabiler regionaler Infrastruktur suchen.

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Glasfaser
- Terrasse
- Balkon
- Garage
- Außenstellplatz
- Keller
- Heizkörper
- Öl-Zentralheizung (2001)

Sonstige Angaben

Modernisierungen:

- 2020 Kunststofffenster teilweise 2-Fach Verglast
- 2020 neu Einbauküche (1. OG)
- 2020 Fußboden neu (1. OG)
- 2001 Ölheizung
- 1995 Giebelseite verlängert
- 1995 Massives Gartenhaus

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.

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



Seitenansicht



Seitenansicht

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



Vorderansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Rückansicht



Garten



Zimmer 2 EG



Badezimmer EG



Küche EG



Flur EG



Zimmer 1 EG



Küche OG



Badezimmer OG



Balkon OG



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Grundriss



Grundriss EG und OG

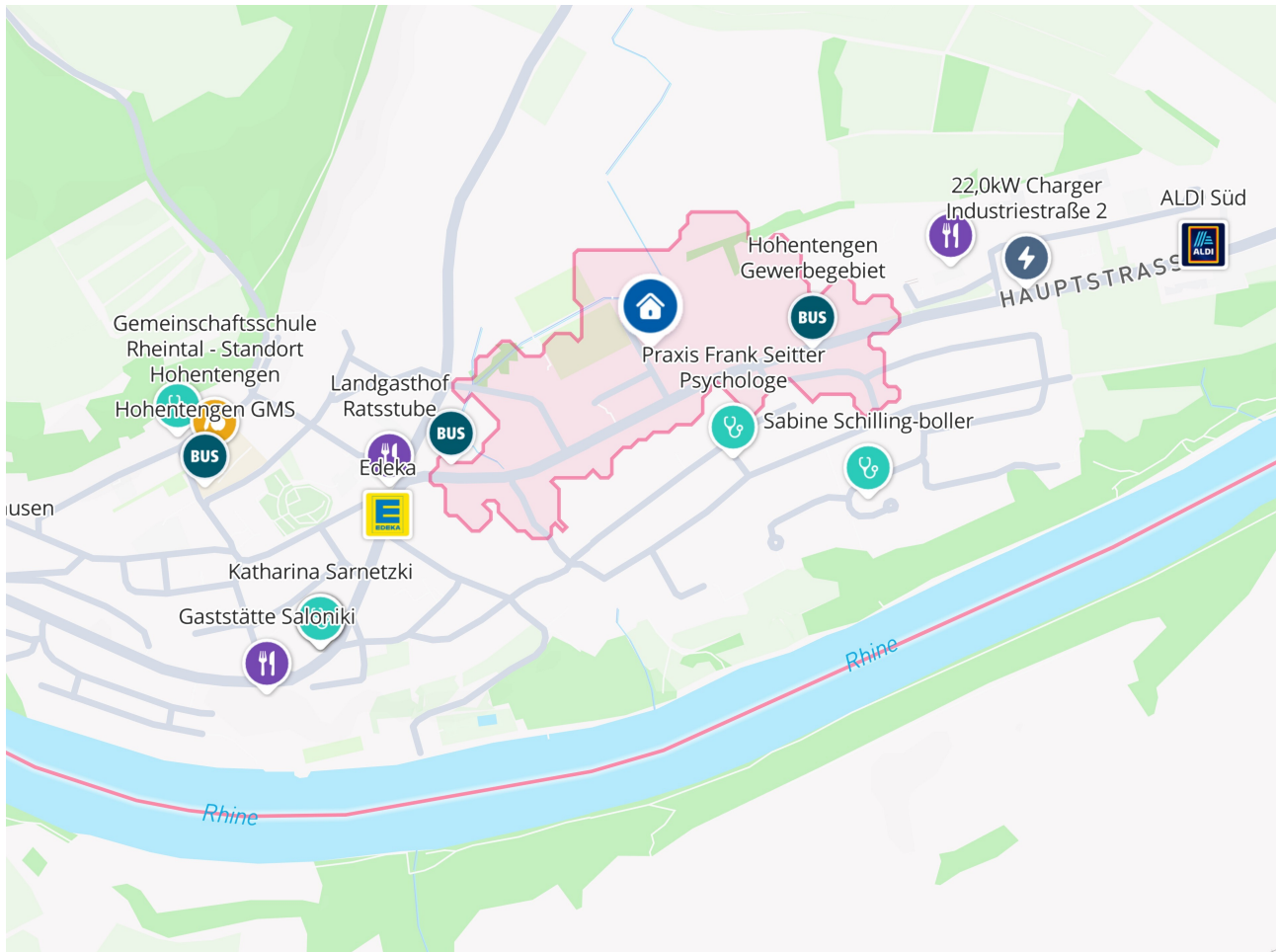
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

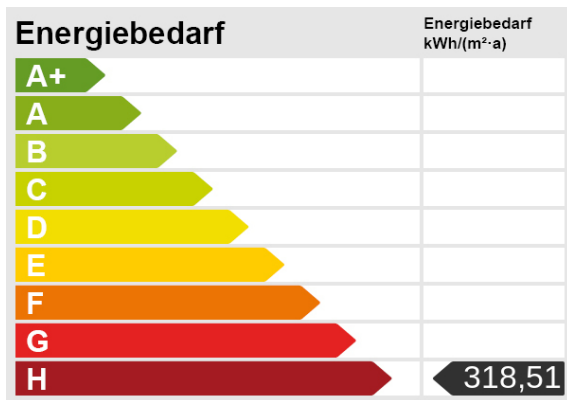
Lageplan



Lageplan_E6_Karte-konfigurieren_Fuß_5min_4x3.jpg



**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