Tiengen - 4-Zimmerwohnung - 121 m^2 - vermietet

Objekt: 690TS_6 • 79761 Waldshut-Tiengen / Tiengen
459.800,00 €



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	690TS_6
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen / Tiengen
Region / Stadtteil	Tiengen
Grundstücksgröße	ca. 2.384 m^2
Wohnfläche	ca. 121 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Blockheizkraftwerk
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
PV-Anlage	mit Batterie
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Zugang zur Wohnung per Aufzug, Barrierefreies Duschbad, Breite Türöffnungen (≥ 90 cm), Bewegungsfläche im Bad geeignet
Ladesäule Elektroauto/Wallbox	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Dreifach verglast
Fahrradraum	Ja

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Dachform	Flachdach
Bauweise	Holz
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Gäste WC	Ja
Baujahr	2021
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	39,7 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	22.11.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2021
wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieeffizienzklasse	A
Jahr der letzten Modernisierung	2021
Kaufpreis	459.800,00 €
Außen-Provision	2,98 % inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Hausgeld	223,06 €
Mieteinnahmen pro Monat	1.575,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	1.575,00 €

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 Etagenwohnung aus dem Baujahr 2021 befindet sich in Waldshut-Tiengen, Ortsteil Tiengen, und bietet auf ca. 121 m^2 Wohnfläche im 1. Obergeschoss ein durchdachtes Raumangebot mit insgesamt 4 Zimmern. Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, da sie derzeit vermietet ist und somit eine attraktive Möglichkeit zur langfristigen Wertanlage in einer gefragten Wohnlage darstellt.

Die moderne Holzbauweise sorgt für ein angenehmes Wohnklima und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter des Objekts. Nachhaltiges und hochwertiges Wohnen in Ökologischer Bauweise. Drei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Homeoffice oder Gäste. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, das den Alltag spürbar komfortabler macht.

Ein Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Raum für entspannte Stunden. Das Gebäude umfasst insgesamt 5 Etagen; zudem ist die Immobilie unterkellert und bietet damit zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht einem gepflegten, soliden Standard. Das monatliche Hausgeld beträgt 223,06 €.

Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung.

Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage im Stadtteil Tiengen der Doppelstadt Waldshut-Tiengen. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, kurzen Wegen und einer sehr guten Alltagsinfrastruktur. Das Stadtzentrum ist in rund 1 km erreichbar und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie weitere Dienstleistungen.

Familien profitieren von der guten Erreichbarkeit mehrerer Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) liegen jeweils in etwa 1 km Entfernung und sind damit bequem erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Die nächste Autobahnanbindung befindet sich in ca. 25 km Entfernung, wodurch eine gute regionale Erreichbarkeit gegeben ist.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Schweizer Grenze. Die Lage eignet sich damit insbesondere auch für Grenzgänger, die eine ruhige Wohnumgebung mit guter Anbindung und kurzen Wegen in Richtung Schweiz schätzen. Zudem bietet die Umgebung einen hohen

Freizeitwert mit Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung in der natur- und flussnahen Region.

Ausstattung Beschreibung

- Gäste-WC
- Balkon
- Kabel-/Sat-TV
- Glasfaser
- Dreifachverglasung
- zuzgl. Tiefgaragenstellplatz 25.000 Euro
- Unterkellert
- Fußbodenheizung
- Blockheizkraftwerk
- PV-Anlage
- KFW 40 Standard plus

Sonstige Angaben

- Verkehrsberuhigtes Quartier mit Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit, innovativem Mobilitäts- und Energiekonzept, einschließlich Elektroauto Lademöglichkeiten und E-Car Sharing
- Ausreichend PKW Stellplätze, durch eine mit den Gebäuden verbundene Tiefgarage inkl. Wallbox Nachrüstmöglichkeiten
- Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug, Lüftungsanlage mit n Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlage, zentrales und Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk
- Professionelle Hausverwaltung sowie Hausmeisterservice für das Gesamtquartier vorhanden

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.

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



Straßenansicht



Eingangsbereich

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Grünfläche



Balkon



Küche



Wohnzimmer



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

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

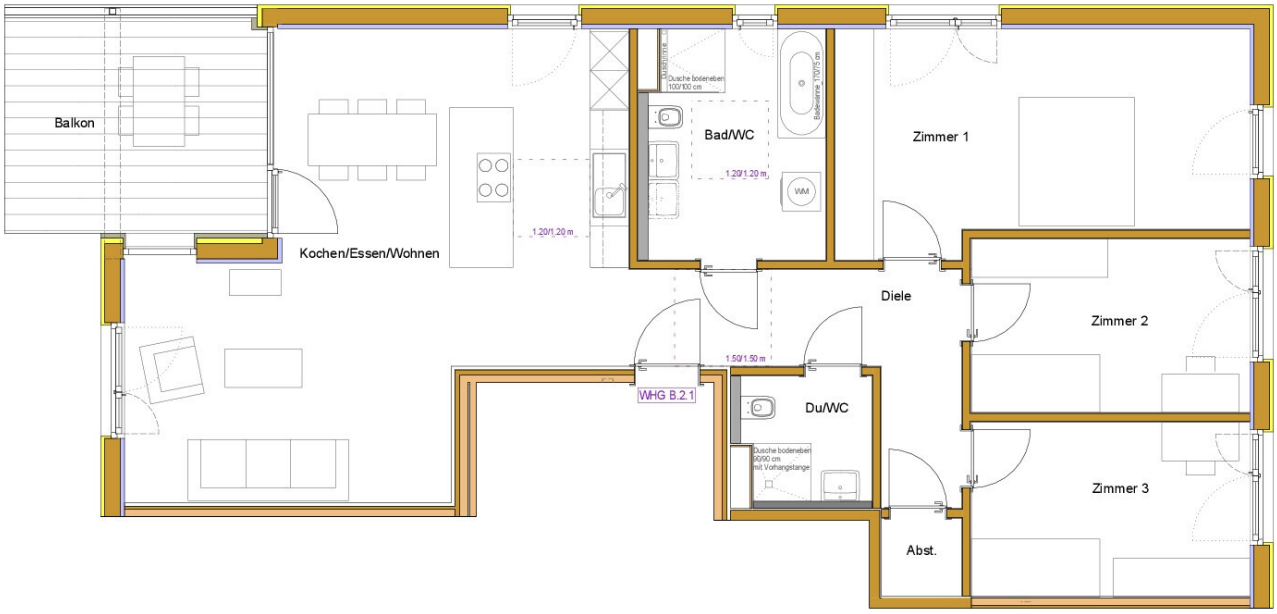
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Grundriss



B.2.1_Grundriss

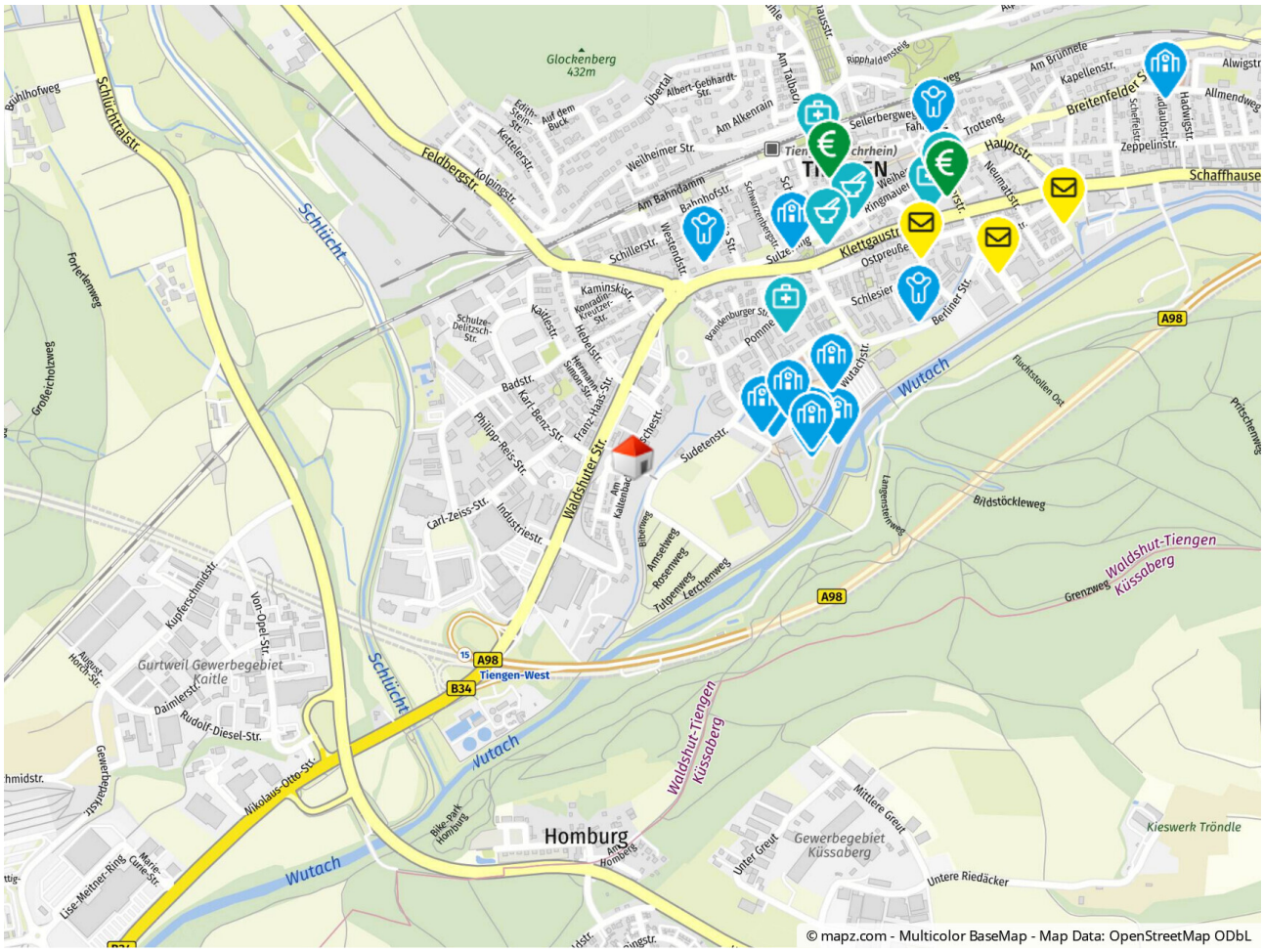
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Lageplan



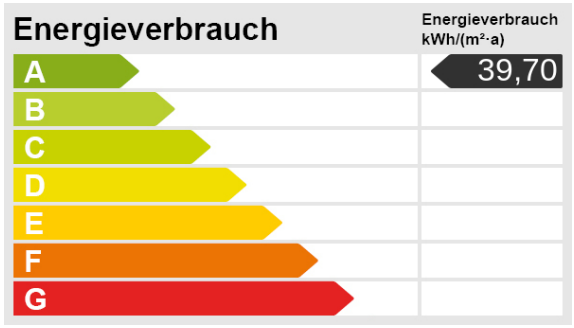
Geolyzer Kartenausschnitt

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.