

Mediterranes Traumhaus mit großzügigem Außenbereich

- 5,5 Zimmer
- 660 m² Grundstück
- 150m² Wohnfläche
- Doppelgarage
- Modernisiert
- Baujahr 1958
- Preis: 495.000 €



Scan mich



Raum & Zeit Immobilien Treuhand
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

info@rzimmobilien.com
+49 7746 711 93 90
www.rzimmobilien.com



Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 150 m²
Wohnfläche

495.000€
Kaufpreis

ca. 660m²
Grundstück

- Ursprüngliches Baujahr 1958
- Komplet Sanierung 2000-2025
- 5,5 Zimmer
- Bad mit Dusche und Wirlpoolwanne
- 3 Schlafzimmer
- Dachboden voll ausgebaut
- Garten mit Privatsphäre
- Schwedenofen
- Wintergarten
- Neues Dach mit Isolierung
- Moderne große Küche
- Überdachter Freisitz
- 2 Garten Häuschen
- Komplet eingezäunt
- Kunststofffenster 3fach. Verglast
- 2 Garagen autom. Türöffner
- Voll unterkellert
- weitere Garage im Haus
- Glasfaseranschluss
- Hofplatz
- Maklerprovision nur 2,5% zzgl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweistyp:
Bedarfsausweis

Baujahr der Heizung:
2022

Heizungsart:
Öl Heizung +
Wärmepumpe

Mediterranes Traumhaus mit großzügigem Außenbereich

Dieses freistehende Einfamilienhaus im mediterranen Stil besticht durch seinen charmanten Außenbereich und die harmonische Kombination von Wohlfühlatmosfera und praktischen Details. Vor dem Haus erwartet Sie eine Doppelgarage, die bequem Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Rund um das Haus erstreckt sich eine weitläufige Grünfläche, die ideal zum Entspannen und Spielen geeignet ist. Ein Geräteschuppen bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte wie Rasenmäher und Co.

Der Außenbereich hält gleich mehrere Highlights bereit: Im nördlichen Teil des Hauses befindet sich eine überdachte Terrasse, die direkt von der Küche aus zugänglich ist – perfekt für ein gemütliches Frühstück im Freien. Auf der großzügigen Wiesenfläche im Süden des Grundstücks ist genügend Platz für eine einladende Sitzgruppe. Hier lädt auch eine stilvolle Outdoor-Dusche zu einer erfrischenden Abkühlung an warmen Sommertagen ein.

Zum Eingangsbereich führen etwa sechs Stufen hinauf. Schon beim Betreten des Hauses versetzt das mediterran gestaltete Gäste-WC mit seinen lebhaften Farben und eleganten Details in Urlaubsstimmung. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohn- und Esszimmer, das entweder über die Öl-Zentralheizung oder den Kamin beheizt werden kann. Der angrenzende Wintergarten mit eigenem Kamin sorgt ganzjährig für Gemütlichkeit und bietet direkten Zugang zu einer weiteren Terrasse, von der aus man die Weite des Gartens in vollen Zügen genießen kann.

Die große Küche mit reichlich Stauraum lässt keine Wünsche offen und rundet das Raumangebot im Erdgeschoss perfekt ab. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer, die als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können. Das Hauptbad ist mit einer modernen Dusche und einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der großzügige, unterkellerte Bereich. Dieser bietet reichlich Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Abstellraum für Fahrräder und Motorräder oder als Werkstatt für Hobbybastler.

Abgerundet wird das Raumangebot durch den ausgebauten Dachboden, der sich ideal als privater Rückzugsort eignet. Hier können Sie Ihre Ruhe genießen und einen ungestörten Bereich für sich selbst gestalten.



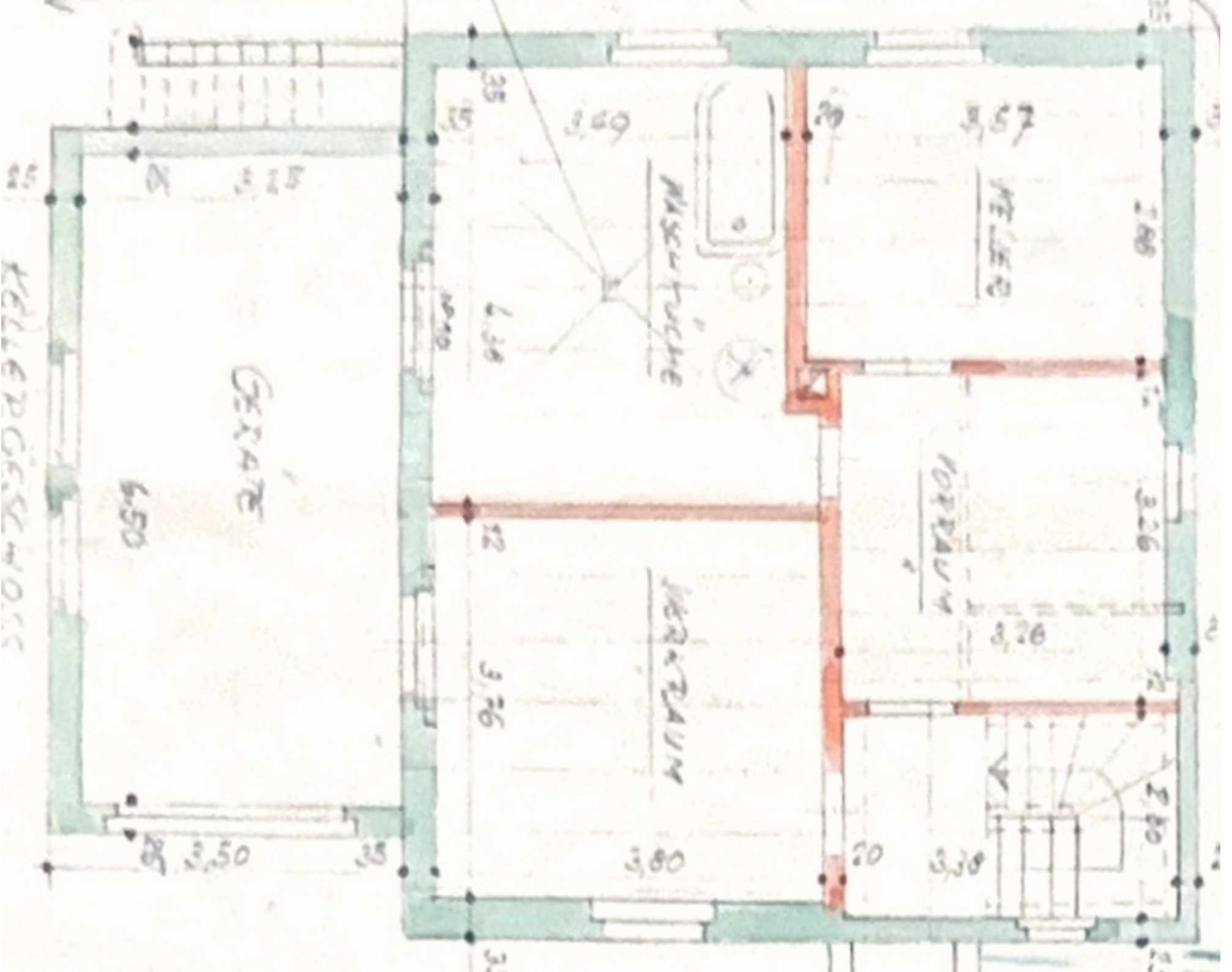
Lagebeschreibung Grießen / Erzingen

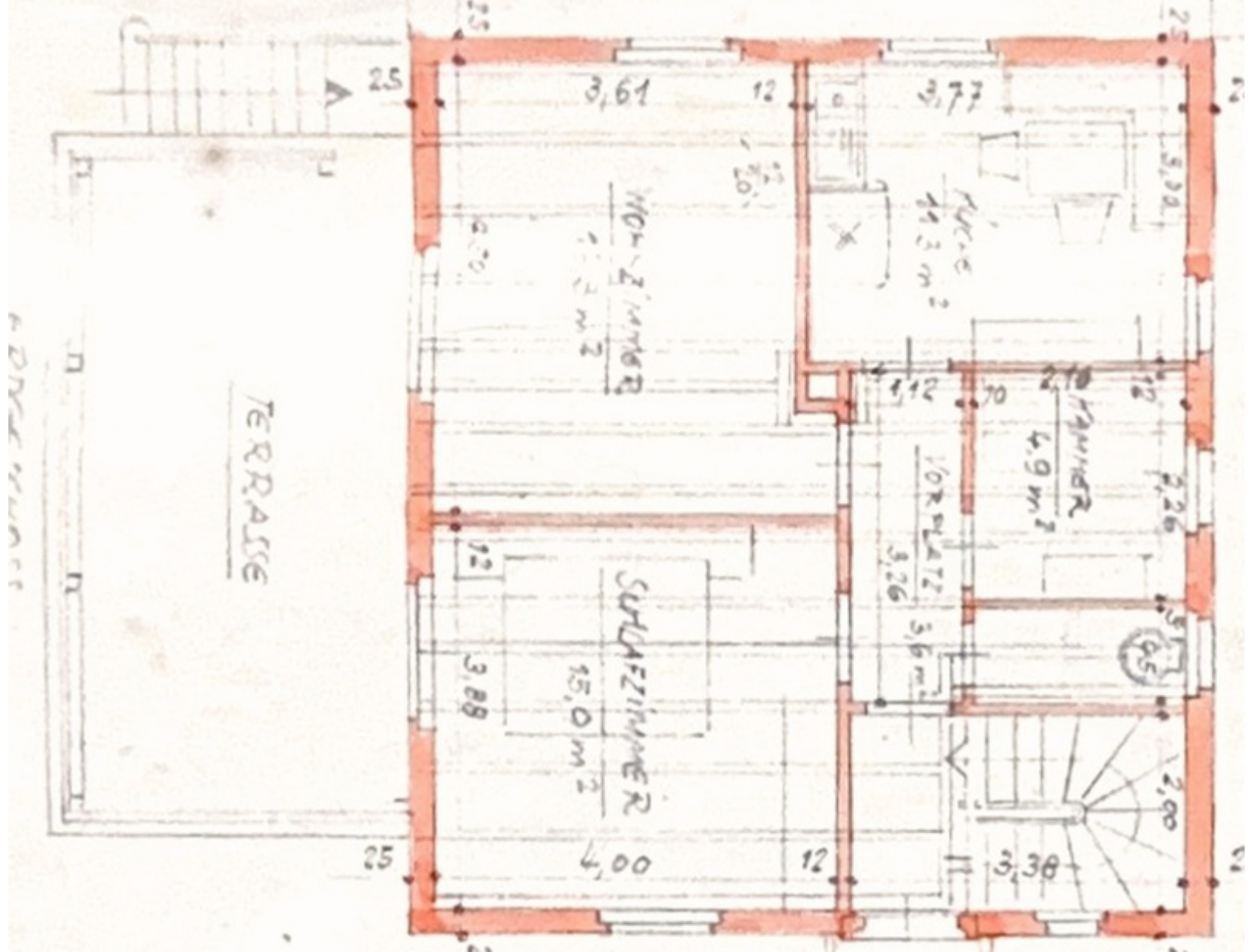
Die Ortschaft Grießen, ein traditionsreicher Ortsteil der Gemeinde Klettgau, verbindet ländliche Idylle mit einer hervorragenden Infrastruktur im südlichen Landkreis Waldshut. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus, nahe der Schweizer Grenze, überzeugt Grießen durch seine ruhige Wohnlage, den hohen Freizeitwert sowie die schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

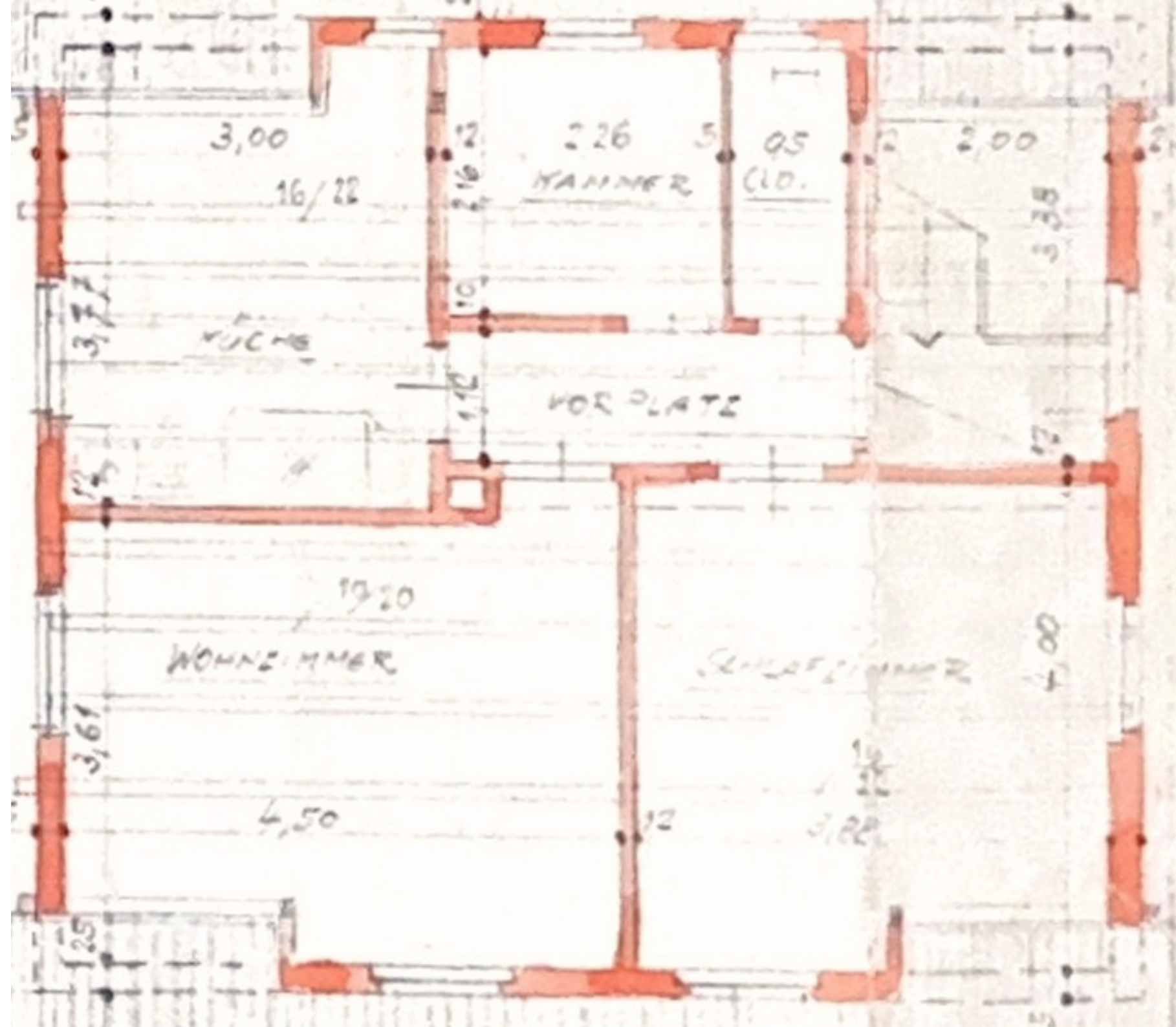
Der benachbarte Hauptort Erzingen bildet das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum der Gemeinde Klettgau. Zwischen Grießen und Erzingen besteht eine enge Verbindung, sowohl geografisch als auch im täglichen Leben. In wenigen Minuten erreicht man von Grießen aus Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie den Bahnhof Erzingen mit sehr guten Bahnverbindungen in Richtung Waldshut, Basel, Schaffhausen und Singen. Besonders Berufspendler profitieren von der Nähe zur Schweiz sowie der direkten Anbindung an die B34 und die Hochrheinbahn.

Grießen selbst besticht durch seinen gewachsenen Ortskern, seine familiäre Atmosphäre und die naturnahe Umgebung. Zahlreiche Wander- und Radwege, die Weinlandschaft des Klettgaus sowie die Nähe zum Rhein und zum Schwarzwald bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Anbindung an Erzingen dafür, dass Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen und moderner Infrastruktur ideal kombiniert wird.

Die Gemeinde Klettgau gilt insgesamt als attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen, ruhig gelegen und dennoch bestens vernetzt.





















Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Angaben und Daten basieren auf Informationen des Auftraggebers oder Dritter und wurden durch eine persönliche Begehung der Immobilie auf Plausibilität geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die gemachten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Haftung für unrichtige oder unvollständige Angaben wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Dies gilt auch für etwaige Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Rechtsverbindlich ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Maklerprovision

Gemäß § 656c BGB wird die Maklerprovision zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Die Provision ist erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags fällig und verbindlich.

Datenschutz

Wir versichern, dass Ihre Daten ausschließlich intern genutzt und nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit der Übermittlung Ihrer Angaben erklären Sie sich einverstanden, dass diese gespeichert und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden.

Widerrufsbelehrung

Sollten Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein, steht Ihnen bei Abschluss eines Maklervertrags ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in unserer separaten Widerrufsbelehrung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage



RZ
RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN

+49 172 658 70 43

ja@rzimmobilien.com

Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH

Hauptstraße 2

79793 Wutöschingen

+49 (0) 7746 711 93 90

info@rzimmobilien.com



www.rzimmobilien.com

RZ

RAUM & ZEIT IMMOBILIEN

Immobilienverkauf & Hausverwaltung

Zwei Leistungen. Ein verlässlicher Partner.

Wir unterstützen Eigentümer, Investoren und Gemeinschaften mit zwei starken Leistungsbereichen:

Immobilie verkaufen - vermieten

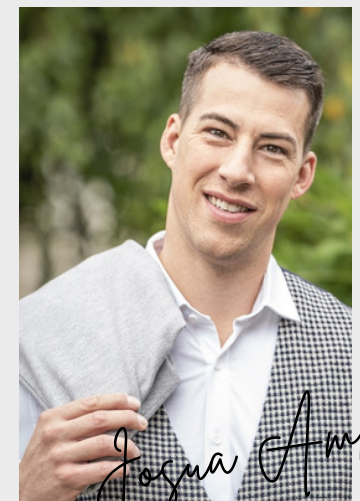
Wir begleiten Sie von der Bewertung,
bis zum erfolgreichen Abschluss.

Hausverwaltung

Zuverlässige kaufmännische und
technische Verwaltung Ihrer Immobilie.



www.rzimmobilien.com
+49 (0) 7746 711 93 90
info@rzimmobilien.com



Josua Ambühl