

Exklusive DHH in begehrter Wohnlage von Waldshut

- WF: 118m² & 108m²
- GST: 819m²
- Einlieger Wohnung
- Doppelgarage
- 3 Terrassen

- Preis: 590.000€



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. 118 m² & 108 m²
Wohnfläche

590.000€
Kaufpreis

ca. 819m²
Grundstück

- DHH mit großer Einlieger whg
- Baujahr 1971
- Kernsanierung in 1997
- Zwei Separate Eingänge
- Doppelgarage
- 3 Terrassen
- Garten
- Einlieger Whg 3,5 Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Terrasse
- Moderne Küche
- Großes helles Wohn-Esszimmer
- Große Terrasse
- Zwei Schlafzimmer
- Hauptwhg 4,5 Zimmer
- Zwei Stockwerke
- Zwei Bäder
- Zwei Terrassen
- Drei Schlafzimmer
- Tolle Aussicht
- Maklerprovision 2,5% zzgl. MwSt.

[Energieausweis](#)

Energieausweistyp:
Bedarfsausweis

Baujahr der Heizung:
1991

Heizungsart:
Öl Heizung

Doppelhaushälfte in Waldshut mit separater Einliegerwohnung

Diese exklusive Doppelhaushälfte in einer der begehrtesten Wohnlagen von Waldshut vereint Ruhe, Weitblick und außergewöhnliche Wohnqualität auf hohem Niveau. In einer ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse gelegen, bietet diese Immobilie ein Wohnumfeld, das Privatsphäre, Sicherheit und Lebensqualität in idealer Weise miteinander verbindet. Der unverbaubare Blick über die Stadt hinweg auf die umliegenden Berge sowie den Rhein schafft ein beeindruckendes Panorama, das sich täglich neu entfaltet und den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gewachsenen, familienfreundlichen Umgebung mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Haus überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die separat zugängliche Einliegerwohnung umfasst eine hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einer weitläufigen Terrasse, einem modern ausgestatteten Badezimmer sowie einer hellen und freundlichen Raumgestaltung, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Dieser Bereich bietet sich ideal für Familienangehörige, Gäste oder auch zur Vermietung an und schafft zusätzliche Flexibilität innerhalb des Gesamtkonzepts.

Die darüberliegende Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein großzügiges Raumangebot mit ca. 4,5 Zimmern. Der weitläufige, lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Einheit und überzeugt durch Offenheit und Großzügigkeit. Zwei vollwertige Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag, während zwei Terrassen den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern und einen beeindruckenden Blick auf Waldshut sowie die umliegende Landschaft bis hin nach Dogern ermöglichen. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein modernes Wohngefühl, das Funktionalität und Wohnqualität perfekt miteinander verbindet und eine besondere Atmosphäre von Ruhe und Weite entstehen lässt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine komfortable Doppelgarage, die ruhige Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr sowie den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus privilegierter Lage, vielseitigem Nutzungskonzept und hochwertiger Wohnqualität, die dieses Objekt zu einer echten Besonderheit im Immobilienmarkt von Waldshut macht.

Diese Doppelhaushälfte vereint Lage, Aussicht und Flexibilität auf einem außergewöhnlich hohen Niveau und bietet eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region. Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen oder als Kombination aus Wohnen und zusätzlicher Nutzung, hier entsteht ein Wohnort, der nicht nur überzeugt, sondern langfristig begeistert.

Lagebeschreibung

Die Stadt Waldshut, im südlichen Schwarzwald gelegen, besticht durch ihre idyllische Lage am Rhein und die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze. Als Kreisstadt des Landkreises Waldshut verbindet sie charmantes Kleinstadtfleur mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

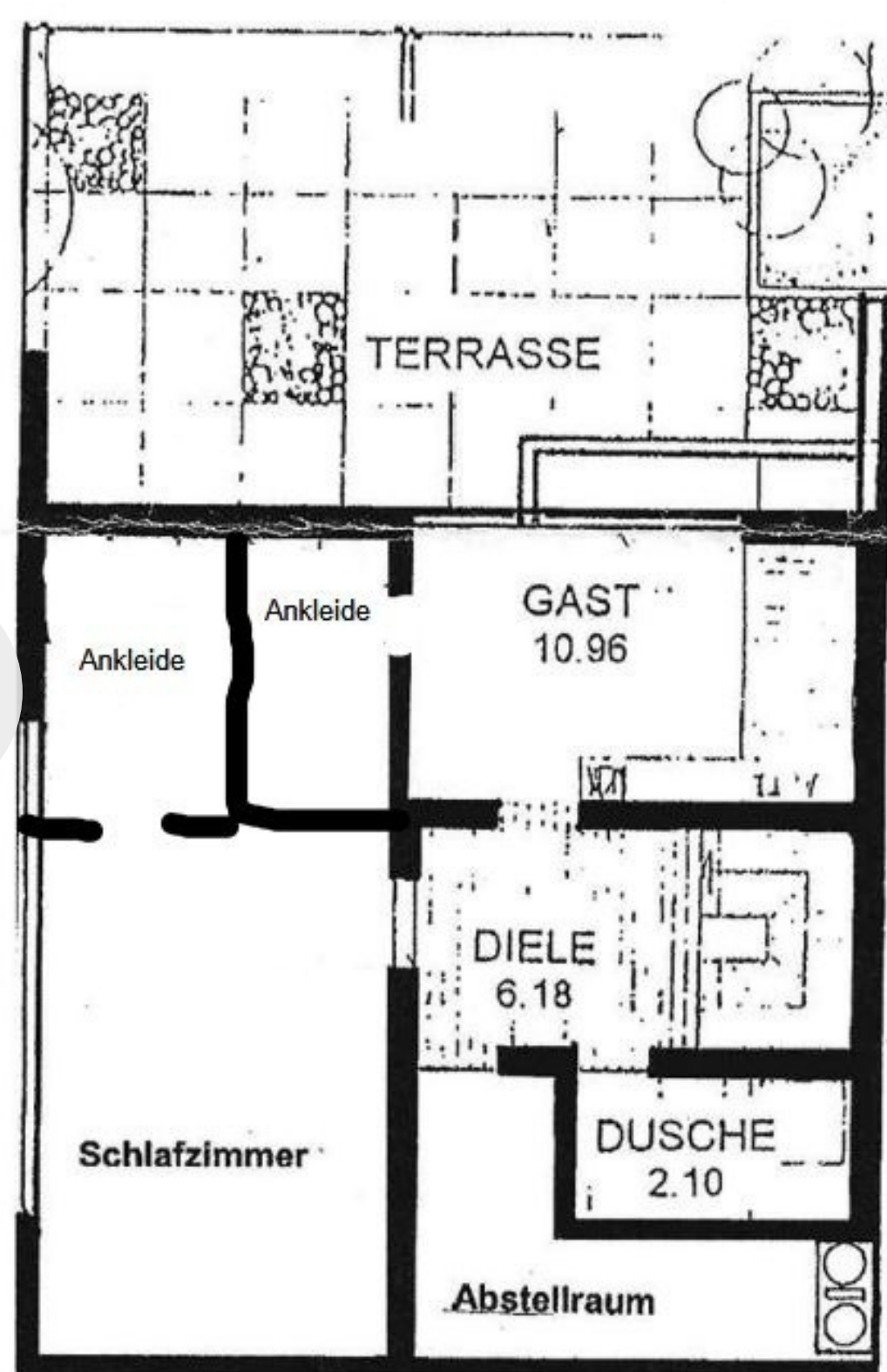
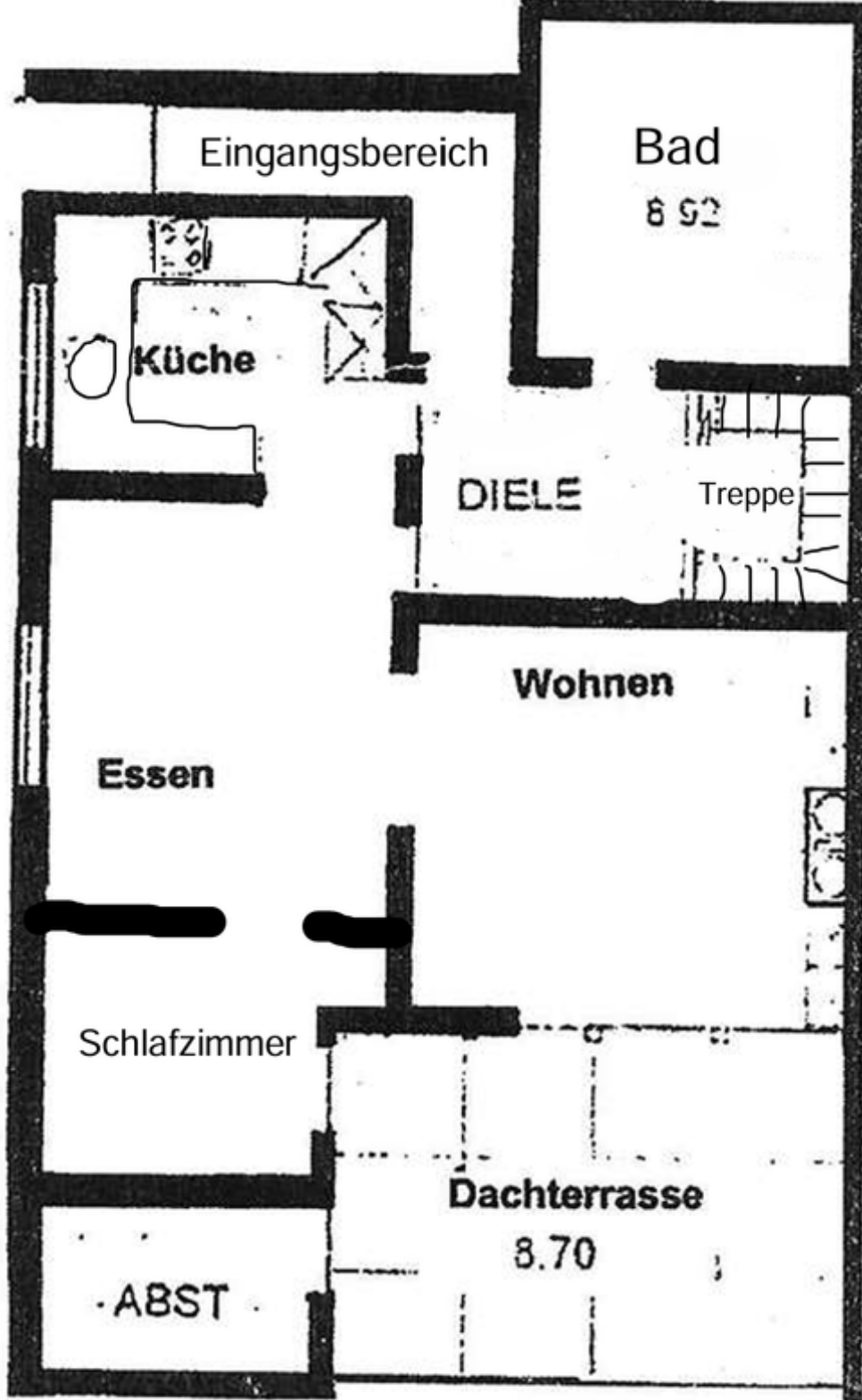
Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen, Fachwerkhäusern und dem mittelalterlichen Kaiser-Tor lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bieten eine hohe Lebensqualität. Darüber hinaus gibt es in Waldshut ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und kulturellen Veranstaltungen.

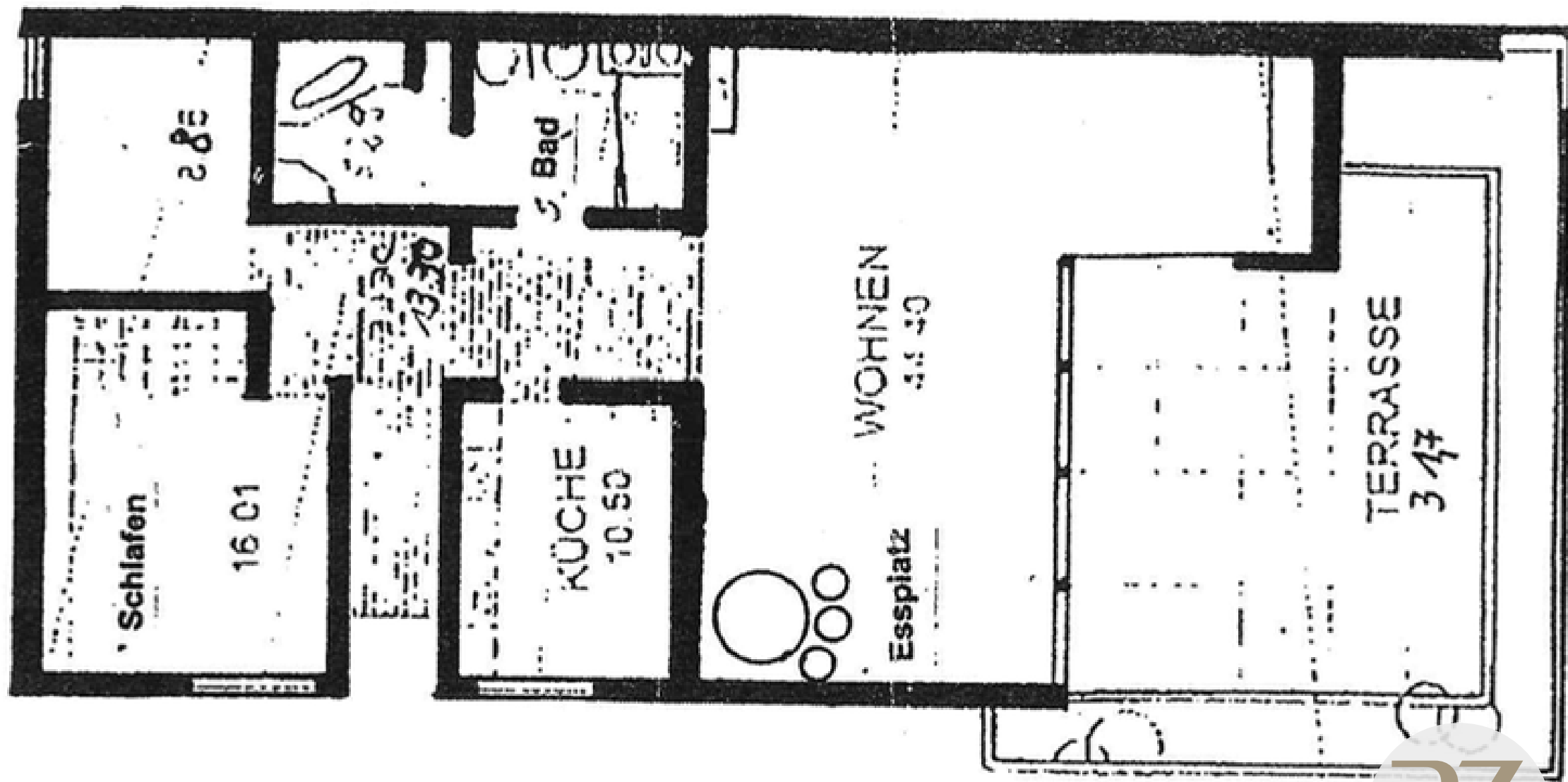
Natur- und Sportbegeisterte finden in der Umgebung von Waldshut zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wander- und Radwege im Schwarzwald, Wassersport am Rhein oder Ausflüge in die nahe Schweiz bieten Erholung und Abenteuer gleichermaßen. Zudem punktet die Stadt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, sowohl über die Bundesstraße B34 als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr. Waldshut ist damit ein idealer Wohnort für alle, die eine Mischung aus Ruhe, Natur und urbaner Lebensqualität suchen.

Waldshut liegt strategisch günstig im Dreiländereck und bietet kurze Distanzen zu wichtigen Städten in der Region:

- Schaffhausen: ca. 35 km, rund 35 Minuten mit dem Auto
- Zürich: ca. 45 km, rund 45 Minuten mit dem Auto
- Basel: ca. 50 km, etwa 50 Minuten mit dem Auto
- Freiburg im Breisgau: ca. 70 km, etwa 1 Stunde Fahrzeit

Diese zentrale Lage macht Waldshut zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler und Reisende.



























RZ
RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN







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

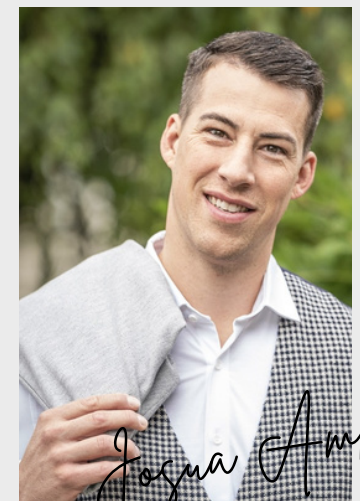
Wir begleiten Sie von der Bewertung,
bis zum erfolgreichen Abschluss.

Hausverwaltung

Zuverlässige kaufmännische und
technische Verwaltung Ihrer Immobilie.



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



Josua Ambühl