

Ein Schmuckstück in Rheinheim

ca. 210 m² WF

ca. 610 m² GST

Baujahr 1997

Preis 790.000€



RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN



Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

ja@rzimmobilien.com
+49 172 658 70 43



www.rzimmobilien.com



Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 210 m²
Wohnfläche

790.000€
Kaufpreis

ca. 610m²
Grundstück

- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| • Baujahr 1997 | • Wellness Bad | • Gewächshaus |
| • 6,5 Zimmer | • Holzfenster Isolierglas | • 4 Stellplätze |
| • 2 Bäder, 1 Gästetoilette | • Jalousien | • Feuerstelle aussenbereich |
| • Pool und Whirlpool | • Einzelgarage | • 3 Stockwerke |
| • 2 Terrassen | • Warmwasser-Solarthermie | • Grosse moderne Küche mit Bartisch |
| • Kamin | • Landhausdielen Eichenparket | • Naturkeller |
| • mögliche Einliegerwohnung | • Fußbodenheizung | |

[Energieausweis](#)

[Energieausweistyp:](#)
Bedarfssausweis

[Baujahr der Heizung:](#)
2022

[Heizungsart:](#)
Stückholz-Pellets

Ein Schmuckstück in Kadelburg-Rheinheim,

das mit seiner Großzügigkeit, seinem Stil und seiner unverwechselbaren Ausstrahlung jede Erwartung übertrifft. Auf drei Ebenen entfaltet sich ein Wohngefühl, das gleichermaßen Geborgenheit, Eleganz und pure Lebensqualität vereint. Hochwertige Holzfenster mit Isolierglas und elektrischen Jalousien unterstreichen dabei den gehobenen Anspruch des Hauses und sorgen für Komfort, Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Im Obergeschoss erwarten drei Schlafzimmer sowie ein beeindruckendes Wellnessbad, dessen Großzügigkeit und Atmosphäre an ein luxuriöses Spa erinnern. Das Hauptschlafzimmer begeistert mit Klimaanlage, Deckenventilator, Platz für eine weitläufige Ankleide und einem besonderen Charme, der jeden Raummoment zu einem Erlebnis macht. Hier entstehen Nächte, die echte Erholung versprechen.

Der offene Treppenaufgang präsentiert sich als harmonisches Zentrum des Hauses: Eine elegante Linienführung, viel Licht und ein Hauch von herrschaftlichem Flair, ohne jemals überladen zu wirken, ein Treppenensemble, das verbindet und zugleich beeindruckt.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich, dessen moderne, durchlaufende Fliesen eine klare, stilvolle Atmosphäre schaffen. Sie geben den Ton an, vom Eingangsbereich über die geschmackvolle Gästetoilette bis in die große, offene Küche mit separater Abstellkammer und einer charmanten Bartheke. Das Wohn-Esszimmer setzt mit hochwertiger Landhausdielen-Eiche einen warmen, natürlichen Akzent. Ein formschöner Ofen mit beheizter Sitzfläche separiert die Bereiche dezent und sorgt für Behaglichkeit und ein Gefühl von Ankommen.

Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der Zugang zum attraktiven Freisitz vor dem Haus, eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten, der Privatsphäre und Wohlgefühl harmonisch vereint.

Das wahre Highlight offenbart sich jedoch auf der Rückseite des Hauses: Ein Refugium absoluter Privatsphäre mit überdachter Terrasse, Blick auf den eigenen Pool, eine stilvolle Hottube, Grill- und Feuerstelle, weiterer Loungefläche sowie einem Gewächshaus für den eigenen Gemüseanbau. Der direkte Zugang aus der Küche schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Abende, entspanntes Entertainment und unvergessliche Gartenfeste.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad, perfekt nutzbar als Einliegerwohnung oder komfortabler Gästebereich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Keller- und Waschraum sowie einen traditionellen Naturkeller.

Eine moderne Stückholz-Pellet-Heizung liefert nachhaltige Wärme und ermöglicht bewusstes, kosteneffizientes Heizen, ideal für alle, die den traditionellen Holzflair schätzen und gleichzeitig Energiekosten sparen möchten. Im gesamten Haus sorgt Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während die Solartermie auf dem Garagendach zusätzliche Energieeffizienz garantiert. Vor dem Haus stehen mindestens vier Stellplätze zur Verfügung, ergänzt durch eine praktische Einzelgarage, perfekt für Familien, Gäste und zusätzlichen Stauraum.

Ein Zuhause, das durchdacht geplant wurde, beeindruckt, begeistert und jeden Tag aufs Neue einlädt, das eigene Leben in vollen Zügen zu genießen.



Rheinheim – ein Ort, der Naturverbundenheit, Lebensqualität und perfekte Infrastruktur harmonisch miteinander vereint. Eingebettet zwischen Rhein, Wiesen und sanften Hügeln liegt dieser charmante Ortsteil der Gemeinde Küssaberg in einer der begehrtesten Wohnlagen des Landkreises Waldshut. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht Rheinheim besonders attraktiv für Berufspendler, Grenzgänger und alle, die die Vorteile zweier Länder genießen möchten.

Der Rhein prägt das Lebensgefühl: Spazier- und Radwege entlang des Wassers, versteckte Naturpfade und ein Panorama, das jeden Tag wie Urlaub wirken lässt. Gleichzeitig überzeugt Rheinheim mit einer ausgezeichneten Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung – viele davon bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Die Städte Waldshut-Tiengen, Bad Zurzach und die nordschweizer Ortschaften liegen nur wenige Minuten entfernt und erweitern das Angebot um Arbeitsplätze, Freizeitmöglichkeiten und hochwertige gastronomische Erlebnisse.

Besonders hervorzuheben ist die vielseitige Sportanlage des Ortes – ein echter Treffpunkt für Aktive jeden Alters. Ob Basketball, Tennis, Fußball, Skatepark, Calisthenics-Parcours oder Minigolf: Rheinheim bietet ein Sport- und Freizeitareal, das in der Region seinesgleichen sucht und für abwechslungsreiche Bewegung im Alltag sorgt.

Die ruhige Wohnatmosphäre, die gepflegte Nachbarschaft und die naturnahe Umgebung schaffen ein Umfeld, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare begeistert. Rheinheim steht für entspanntes Wohnen, kurze Wege und ein Umfeld, das jeden Tag lebenswert macht.













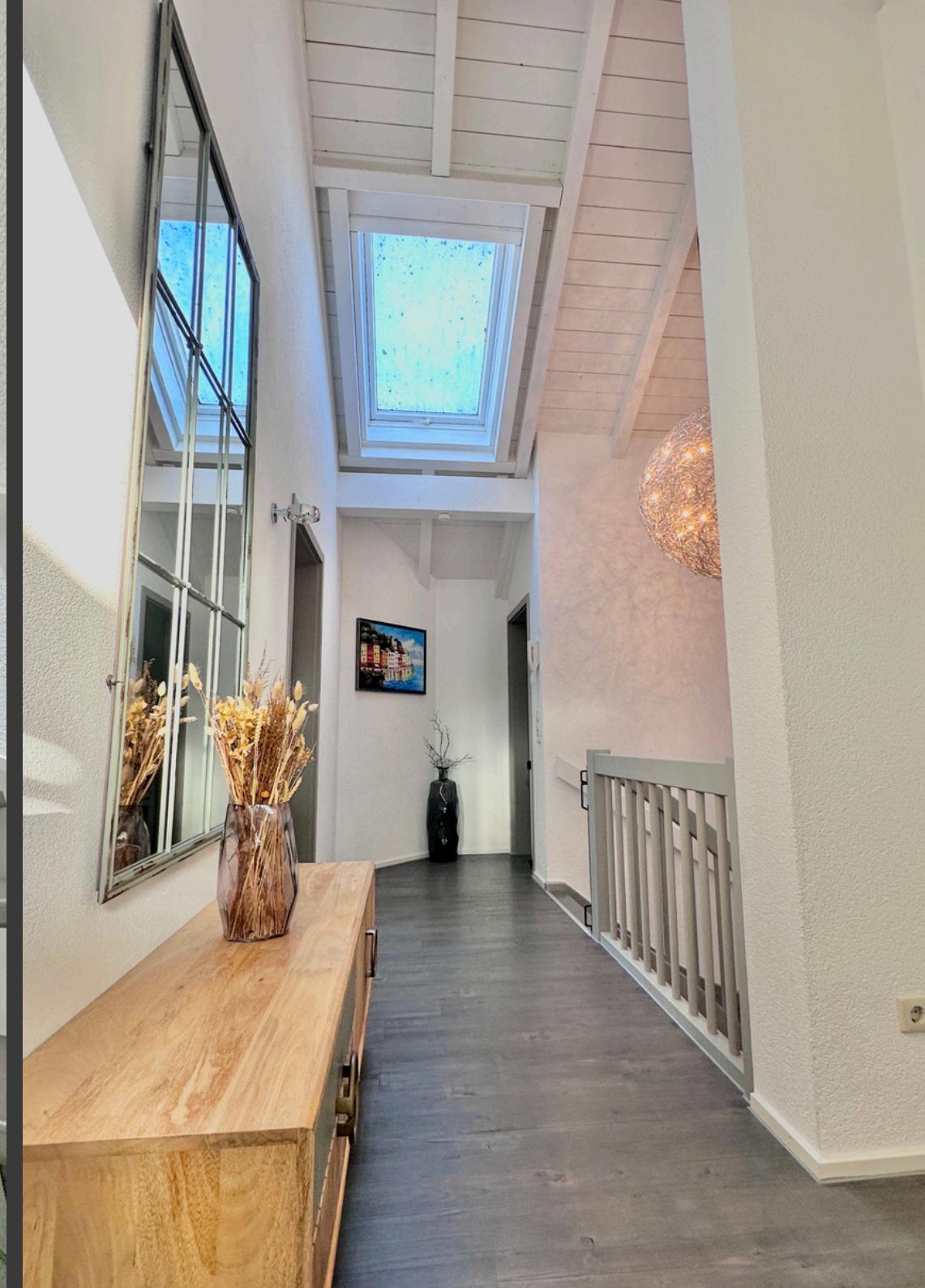


























Haftungsausschluss

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



Josua Ambühl

+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