

Modernisierte  
3-Zimmer Wohnung  
zentral in Tiengen

-----

ca. 69 m<sup>2</sup> WF

3.OG

Garage

Baujahr 1964

-----

Preis 185.000€



RAUM & ZEIT  
IMMOBILIEN



Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH  
Hauptstraße 2  
79793 Wutöschingen

-----

ja@rzimmobilien.com  
+49 172 658 70 43



[www.rzimmobilien.com](http://www.rzimmobilien.com)



## Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 69 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

185.000€  
Kaufpreis

Garage  
im Kaufpreis enthalten

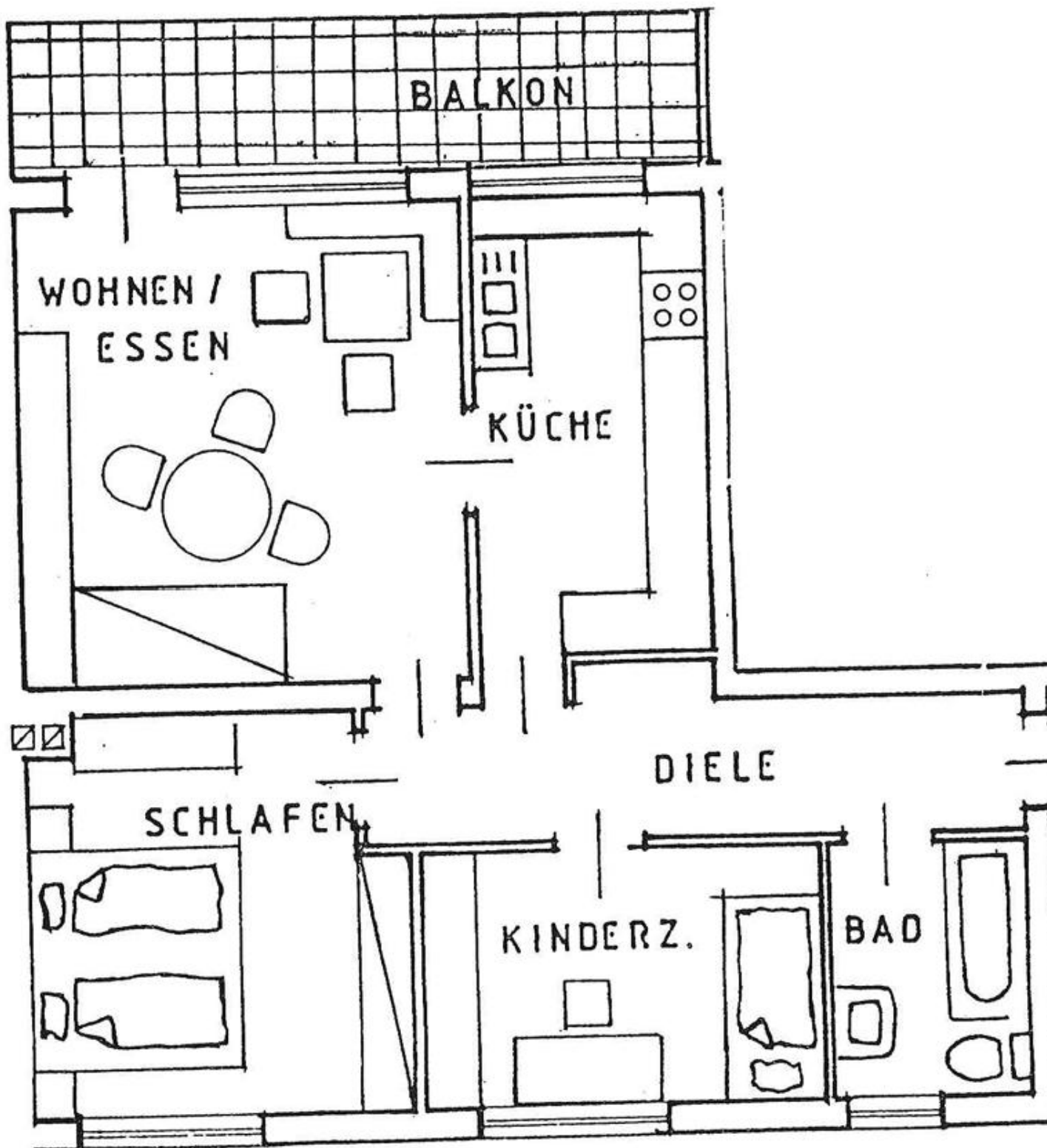
- Zentrale Lage
- Baujahr 1964
- 3 Zimmer (3.OG)
- Modernisiertes Bad mit Dusche & Fenster
- Rollläden
- Vinylboden
- Waschmaschinen Anschluss im Bad
- Küche Modern, neuwertig
- Überdachter Balkon nach Westen
- Kunststoffenster in allen Zimmern
- Kellerraum
- Großen Garten zur Mitbenutzung
- Hausgeld ca. 295 €
- Wohnung frei werdend
- Einbau Schrank im Flur
- 22 Parteien
- Keinen Aufzug
- Einzel Garage elektrische Türöffnung

[Energieausweis](#)

*Energieausweistyp:*  
Verbrauchsausweis

*Baujahr der Heizung:*  
2025

*Heizungsart:*  
Öl Heizung



### 3-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	19,21 qm
Schlafen	13,77 qm
Küche	9,90 qm
Kinderzimmer	8,96 qm
Bad/WC	4,98 qm
Diele	7,93 qm
Balkon	<u>6,16 qm</u>
	70,91 qm
./. 3 % Putz	<u>2,13 qm</u>
	<u><u>68,78 qm</u></u>



## Modernisierte 3-Zimmer Wohnung zentral in Tiengen

Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und die attraktive Lage in Tiengen. Der helle Wohnbereich ist mit stilvollem Vinylboden in Holzoptik ausgestattet und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten, westlich ausgerichteten Balkon – ideal für entspannte Abendstunden in der Sonne.

Die neue, zeitgemäße Einbauküche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche sowie Tageslicht durch ein Fenster. Auch das moderne Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Es verfügt über ein Fenster, einen Waschmaschinenanschluss, eine großzügige Dusche sowie einen ansprechenden Waschtisch mit Unter- und Oberschrank.

Zwei weitere Zimmer mit Ost-Ausrichtung sorgen für angenehme Morgensonne und lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro gestalten. Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Einbauschränk im Flur sowie ein separater, uneinsehbarer Kellerraum. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage mit elektrisch betriebenem Tor. Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten und verfügt über einen großzügigen Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht.

Die Lage ist ideal für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Damit eignet sich diese Wohnung gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.



## Lagebeschreibung

Tiengen, ein Stadtteil der Doppelstadt Waldshut-Tiengen, besticht durch seine idyllische Lage am Hochrhein und die Nähe zur Schweizer Grenze. Die charmante Altstadt mit ihren historischen Gebäuden, wie dem Tiengener Schloss und dem Storchenturm, verleiht dem Ort ein besonderes Flair.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Naherholungsgebiete des Schwarzwaldes als auch die Schweizer Städte Zürich und Basel schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Infrastruktur.

Die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Wassersport. Tiengen ist damit sowohl für Familien als auch für Pendler ein attraktiver Wohnort, der eine gelungene Mischung aus historischem Charme, moderner Infrastruktur und naturnaher Erholung bietet.











LR18F2  
23  
HUMMEL











13

WT VW 800

## 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](mailto:ja@rzimmobilien.com)

**Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH**

**Hauptstraße 2**

**79793 Wutöschingen**

-----

**+49 (0) 7746 711 93 90**

**[info@rzimmobilien.com](mailto:info@rzimmobilien.com)**



[www.rzimmobilien.com](http://www.rzimmobilien.com)