

2,5-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen, Weitblick und Tiefgaragenstellplatz

- 2,5 Zimmer mit 73m²
- TG Stellplatz
- Kein Aufzug
- Baujahr 1974
- Preis: 179.000 €



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. 73 m²
Wohnfläche

179.000€
Kaufpreis

inkl.
Tiefgarage

- Baujahr 1974
- TG Stellplatz
- 2,5 Zimmer
- Bad mit Dusche in der Wanne
- 1 Großes Schlafzimmer
- Holzparkett Boden
- Fernsicht
- Neue Kunststofffenster
- 2 Häuser á 7 Wohneinheiten
- Gepflegte Küche
- Hausgeld 332 € / Monat
- Hiervon 182 € Hausgeld und
- 150 € Rücklagen Bildung
- Neue Kunststofffenster
- Rollladen
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschmaschinen Anschluss
- 2 Balkone Süd & West

[Energieausweis](#)

Energieausweistyp:
Verbrauchsausweis

Baujahr der Heizung:
2019

Heizungsart:
Öl Heizung

Charmante 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen, Weitblick und Tiefgaragenstellplatz

Diese großzügige und helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertigem Parkettboden und einer der begehrtesten Wohnlagen in Waldshut. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender und heller Flur.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschfunktion, ein WC sowie ein Dachfenster, das den Raum mit natürlichem Licht erhält und für eine freundliche Atmosphäre sorgt.

Die separate, abschließbare Küche bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Kochen und hält den Wohnbereich angenehm ruhig und aufgeräumt.

Das großzügige Schlafzimmer lädt zum Wohlfühlen ein und bietet direkten Zugang zu einem Balkon. Von hier genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick über ganz Waldshut bis hin zur Schweiz und der umliegenden Berglandschaft, ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Esszimmer. Dank der großzügigen Fensterflächen wirkt der Raum besonders hell und freundlich. Ein weiterer Zugang führt auf den sonnigen Westbalkon, der perfekte Ort, um den Feierabend bei einem Glas Wein zu genießen und die Abendsonne ausklingen zu lassen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen praktischen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Gebäude wurde bereits modernisiert: Das Dach wurde erneuert und neue Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und zeitgemäßen Wohnkomfort.



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.

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

FERTIGTEILE

BRÜSTG. STÜTZEN S.B.
ROLLADEN - ROLLOILADEN FERTIGTEILE

ESSPLATZ

KÜCHE
R.B. 5.34

BAD
R.B. 5.34

VORMAUERUNG 120 HOCH

OBERLICHT WÄNDE 205 HOCH

SCHLAFEN
R.B. 5.36
TEPPICH

TREPPENHAUS
R.B. - BES. DETAIL

WOHNEN

OHNE BRÜSTG.
AL AUGISLE

DACHAUSSCHNITT
GEHBELEG - DECKE = 12 cm
OK RB = 5.30

TERRASSENABLAUF

BODEN + WÄNDE
35 ISOTEX

ABSTELLR.



















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



RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN

Immobilienverkauf & Hausverwaltung

Zwei Leistungen. Ein verlässlicher Partner.

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

Immobilie verkaufen - vermieten

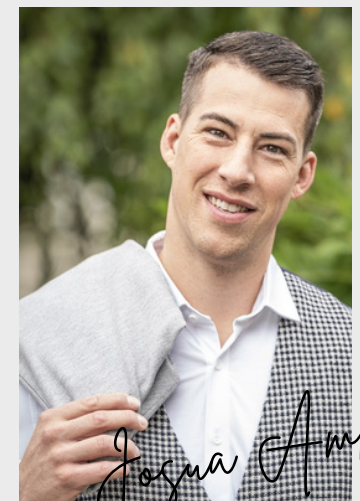
Wir begleiten Sie von der Bewertung,
bis zum erfolgreichen Abschluss.

Hausverwaltung

Zuverlässige kaufmännische und
technische Verwaltung Ihrer Immobilie.



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



Josua Ambühl