

3,5 Zimmer Wohnung in der Innenstadt von Waldshut

ca. 83 m² WF

Kaltmiete 790€

NK 200€

Warmmiete 990€



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. 83 m²
Wohnfläche

990€
Warmmiete

3,5
Zimmer

- Kernsanierung 1996
- Kaltmiete 790€
- NK 200€
- Aufzug
- 3,5 Zimmer & Galerie
- separierte Toilette
- Bad mit Dusche in der Badewanne
- Garage extern zu Mieten
- Offener Koch-Wohnbereich
- Kein Balkon
- Einbauschrank
- Bar Tisch mit Stühlen
- Abstellraum in der Wohnung
- Warmwasser Boiler
- Teppich Boden
- Fernsicht
- Dachgeschoß Wohnung
- Bezugsbereit ab dem 01.01.2026

[Energieausweis](#)

Energieausweistyp:
Verbrauchsausweis

Baujahr der Heizung:
1996

Heizungsart:
Gas Heizung

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Waldshut, mitten in der zauberhaften und historistischen Altstadt erwartet Sie ein echtes Juwel. Die wohldurchdacht sanierte und liebevoll ausgestattete Wohnung im 4. OG erreichen Sie bequem mit dem Fahrstuhl. Betreten Sie die 3,5 Zimmer über einen sorgfältig gepflegten, schicken blaugrauen Veloursteppich. Die Weiß gestrichenen Wände strahlen Großzügigkeit und Eleganz aus. Die Wohnfläche ist nach oben bis zum denkmalgeschützten Dachstuhl offen und erhält dadurch einen beeindruckenden loftartigen Flair. Die naturbelassene alte Dachstuhl wird von einer neuen Tragkonstruktion unterstützt, was dem Gesamtbild eine moderne Optik verleiht und perfekt mit der komplett sanierten und renovierten Haus- und Wohnoptik harmonisiert.

Im Eingangsbereich erwartet Sie linkerhand eine exakt angepasste, moderne, offene Küche mit reichlich Stauraum, Spülmaschine, Herd und Kühlschrank. Einen gemütlichen Essplatz der über eine Balkongaube den Blick über die Dächer der Altstadt freigibt. Rechts gelegen ein weiß gefliestes Badezimmer, mit einem an das Waschbecken angepassten Schrank, einer Dusch-/Badewanne und einem Anschluss für die eigene Waschmaschine. Sowohl das Bad wie auch alle anderen Zimmer verfügen über mindestens ein Fenster, welche nicht nur das Lüften der Wohnung, sondern auch den natürlichen Lichteinfall in allen Zimmern gewährleisten.

Anliegend das separate Gäste-WC mit Handwaschbecken. Ein weiterer Raum bietet sich als Lesezimmer, Arbeits-, oder Fernsehzimmer an. Geradeaus das Ankleidezimmer mit maßgefertigtem, geräumigem Kleiderschrank, Kommode und Spiegel. Alles ist farblich auf die Ausstattung der Wohnung abgestimmt. Eine schmale Stiege führt in den Schlafbereich unter der Dachschräge, der zum wohligen Relaxen und Ausspannen einlädt. Jeder Raum der Wohnung verfügt über Fenster und großzügig angebrachte Heizkörper.

Lagebeschreibung

Geschichte zum Anfassen, Kultur zum Erleben, Shopping für Fortgeschrittene – herzlich Willkommen im Kern der historischen Waldshuter Innenstadt. Dort, wo der südliche Schwarzwald auf den Rhein trifft, die Schweiz direkt auf der anderen Seite des Flusses zu sehen ist und die Aare in den Rhein mündet, dort liegt Waldshut-Tiengen.

Entdecken Sie die mittelalterlichen Stadtteile Waldshut und Tiengen mit ihren Toren, Türmen und Schlössern. Erobern Sie die Höhen des Südschwarzwaldes und genießen Sie als Belohnung den Blick bis weit hinein in die Schweiz und auf die Alpen.

Schippern Sie auf dem Fahrgastschiff über den gemütlich dahinfließenden Rhein, steigen Sie aufs Rad am wunderbaren Wutach Ufer oder genießen Sie ruhige Spaziergänge durch die idyllischen Wälder Waldshut-Tiengen wartet darauf, von Ihnen entdeckt und erobert zu werden.

Machen Sie sich die Infrastruktur und eine lebhaft e Einkaufsmeile zu Eigen: Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr liegen nur wenige Meter entfernt und sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Schnell in die Schweiz zur 4,5 km entfernten Schweizer Grenze, in die Städte wie

Basel (60km),

Zürich (50km),

Bad Zurzach (9km),

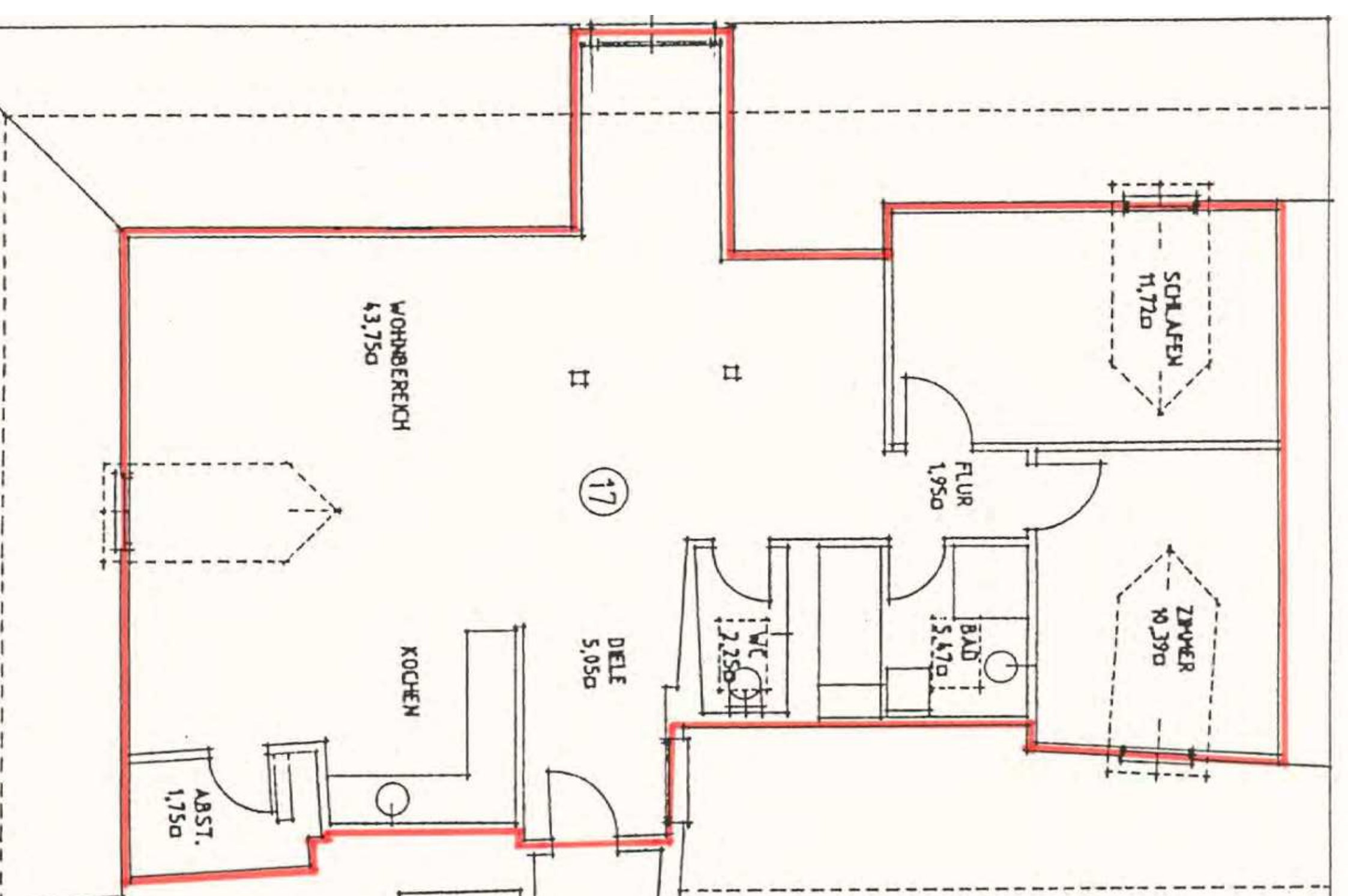
Schluchsee (30 km),

Feldberg (44 km),

Titisee (50 km),

Freiburg (78 km),

sind mit dem Auto schnell und bequem zu erreichen.



















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