

Großzügiges Zuhause mit Alpenpanorama, Gartenparadies & Einliegerwohnung

- Wohnfläche 270 m²
- Grundstück 1240m²
- Garten Oase
- Baujahr 1975
- Preis: 590.000 €



Scan mich

Raum & Zeit Immobilien
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

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





Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 270 m²
Wohnfläche

590.000€
Kaufpreis

1.240 m²
Grundstück

- Baujahr 1975
- 6,5 Zimmer
- Einliegerwohnung ca. 60m²
- zusätzliche 1 Zimmer Whg mit Toilette
- Hochwertig angelegter Garten
- Gewächshaus
- eingezäunter Gartenbereich für Tierhaltung

- Garage, Carport & Stellplatz
- Neues Dach
- Photovoltaik 10 kWh & Batterie 10 kWh Speicher
- Viessmann Luft-Wärmepumpe 2025
- Fern- & Alpensicht
- Holzfenster Doppelverglasst
- kleiner Teich

- Umlaufender Balkon, neu gemacht
- Massivbau
- Großes Bad mit Wanne & Bodenebene Dusche
- Kachelofen mit Sitzbank
- Offene Küche im Landhausstil
- Loft- Galerie Stil im 1.OG
- Hohe Decken

[Energieausweis](#)

[Energieausweistyp:](#)
Bedarfsssausweis

[Baujahr der Heizung:](#)
2025

[Heizungsart:](#)
Luft-Wärmepumpe

Wohnen mit Weitblick großzügiges Zuhause mit Alpenpanorama, Gartenparadies & Einliegerwohnung

In ruhiger Aussichtslage von Görwihl-Rüßwihl erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zuhause mit unverbaubarem Blick auf die Schweizer Alpen. Auf einem ca. 1.240 m² großen Grundstück vereint die massiv gebaute Immobilie rund 270 m² Wohnfläche mit moderner Energietechnik, großzügigen Räumen und einem liebevoll gestalteten Garten – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Herzstück ist die Hauptwohnung im Obergeschoss mit offenem Loft-Charakter, die mit viel natürlichem Licht, bis zu 4 m hohen Decken und einem gemütlichen Kachelofen zum Wohlfühlen einlädt. Die hochwertige Landhausküche mit separater Speise- und Abwaschküche geht fließend in den Essbereich mit integrierter Bar über, ideal für gesellige Abende. Fast jeder Raum bietet Zugang zur umlaufenden Terrasse bzw. zum Balkon mit traumhaftem Panoramablick. Das modernisierte Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche XL-Dusche sowie Badewanne, das Schlafzimmer über direkten Balkonzugang.

Der neu angelegte Garten präsentiert sich als private Wohlfühloase mit sonnigen Sitzplätzen, überdachtem Außenbereich, Hochbeeten, Gewächshaus und Gartenteich. Eine eingezäunte Wiesenfläche ermöglicht auch Kleintierhaltung, perfekt für Familien und Naturliebhaber.

Im Erdgeschoss befindet sich eine separate, ca. 60 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Aufgeteilt in Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer und ein renoviertes Bad mit großer bodenebener Dusche. Ideal als zusätzliche Einnahmequelle oder für Gäste-, Kinder-, Fitness- oder Homeoffice Bereich.

Die Immobilie wurde umfassend modernisiert: neues Dach, Viessmann-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit 10 kWp und einen Batteriespeicher mit ca. 10 kWh, sowie Regenwasserzisterne sorgen für nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen. Eine große Garage mit Hobbyraum und direktem Hauszugang, Carport sowie weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Diese besondere Immobilie vereint Weitblick, Wohnkomfort und moderne Technik in einzigartiger Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Natur und Lebensqualität schätzen.

Ruhig wohnen im Südschwarzwald, mit guter Anbindung

Rüßwihl ist ein Ortsteil der Gemeinde Görwihl im Landkreis Waldshut, eingebettet in die ruhige und naturnahe Umgebung des Südschwarzwalds. Die Region ist geprägt von Wiesen, Wäldern und einer ländlichen, authentischen Atmosphäre.

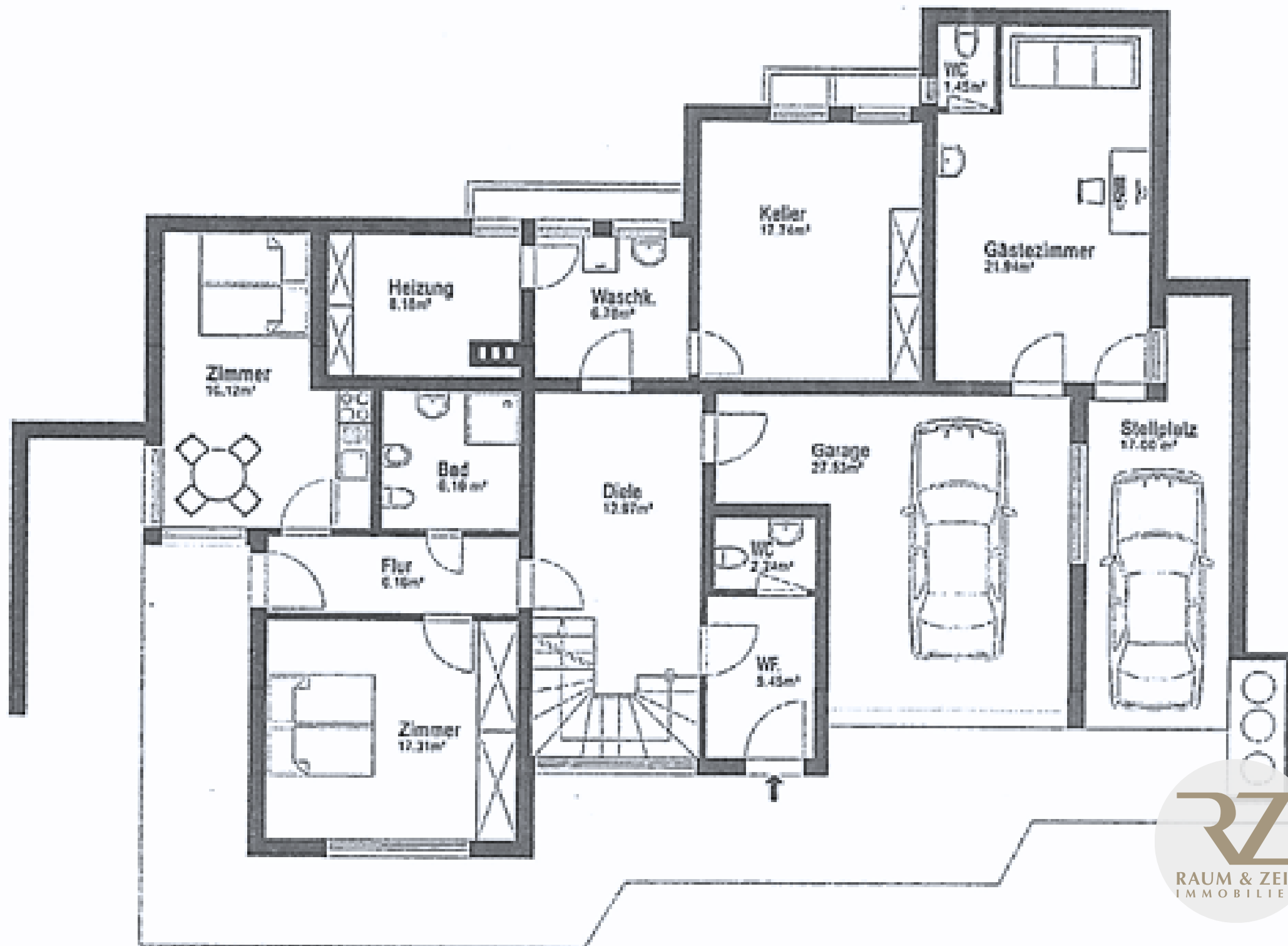
Trotz der ruhigen Lage bietet Rüßwihl eine gute Anbindung an die umliegenden Städte: Zürich ist in ca. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar Basel in ca. 50 Minuten Freiburg in ca. 70 Minuten Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden Görwihl, Laufenburg, Albbruck und Waldshut-Tiengen, jeweils innerhalb von 10 bis 20 Autominuten. Die Umgebung eignet sich ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

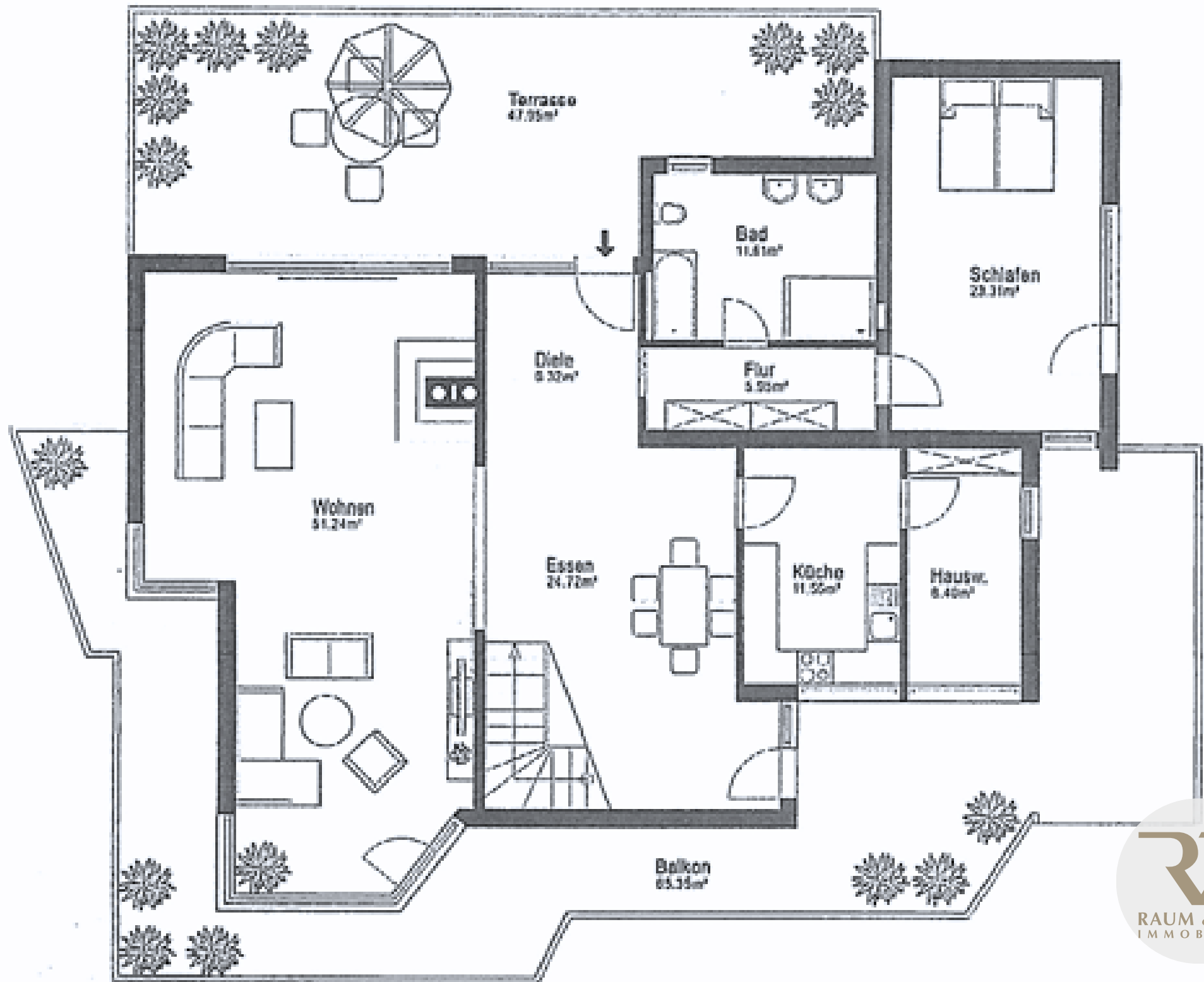
Eingebettet in die sanften Hügel des Südschwarzwalds befindet sich der malerische Ortsteil Rüsswihl, ein wahres Juwel der Gemeinde Görwihl im Landkreis Waldshut. Die Adresse repräsentiert mehr als nur einen Punkt auf der Landkarte, sie verkörpert einen Rückzugsort, der durch Naturverbundenheit und ein authentisches ländliches Lebensgefühl besticht. Hier, wo sich Wälder, Wiesen und kleine Bachläufe harmonisch vereinen, spürt man sofort die Gelassenheit und Ursprünglichkeit des Schwarzwaldes. Die Region zeichnet sich durch intakte Natur, frische Höhenluft und ein Panorama aus, das zu jeder Jahreszeit verzaubert, sei es im satten Grün des Sommers, im goldenen Licht des Herbstes oder unter einer sanften Schneedecke im Winter.

Rüsswihl selbst kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und bewahrt bis heute seinen dörflichen Charakter mit charmanten Fachwerkhäusern, herzlichen Bewohnern und einer Atmosphäre, die jeden sofort willkommen heißt.

Die Nähe zur Schweizer Grenze sowie zu renommierten Schwarzwaldorten macht diesen Ort zudem zum idealen Ausgangspunkt für Erkundungen in alle Richtungen, sei es beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Genießen der Stille.

Wer hier lebt oder verweilt, findet nicht nur Erholung, sondern auch ein Gefühl von Heimat. Rüsswihl symbolisiert das, was diesen Ort ausmacht: ein Zuhause inmitten der Natur, geprägt von echtem Charakter und herzlicher Bodenständigkeit.



















Ich spüre
die **MACHT** in mir
kann aber auch
HUNGER sein.



















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

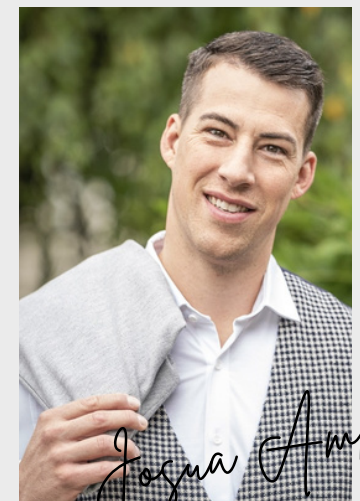
Wir begleiten Sie von der Bewertung,
bis zum erfolgreichen Abschluss.

Hausverwaltung

Zuverlässige kaufmännische und
technische Verwaltung Ihrer Immobilie.



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



Josua Ambühl