

Moderne DHH mit traumhaftem Garten und nachhaltiger Energietechnik

- 5,5 Zimmer - 130 m²
- Großer Keller - ca. 50m²
- Garten Oase
- Baujahr 2020
- Preis: 599.000 €



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. 130 m²
Wohnfläche

599.000€
Kaufpreis

405 m²
Grundstück

- Baujahr 2020
- 5,5 Zimmer
- ca. 50m² Keller Nutzfläche
- Gäste Toilette
- Parkett Boden
- Klimaanlage
- Carport & Stellplatz
- Ladestation für E-Autos
- Photovoltaik 10 kWh & Batterie 5,2 kWh Speicher
- Moderne Küche
- Whirlpool mit Außen Dusche
- Schön angelegter Garten
- Gartenhaus für tolle Feste
- Überdachte Terrasse
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Fussläufig zum einkaufen
- Voll eingezäunt
- Rollläden

[Energieausweis](#)

Energieausweistyp:
Bedarfssausweis

Baujahr der Heizung:
2021

Heizungsart:
Gas Heizung

Moderne Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten und nachhaltiger Energietechnik

Eine neuwertige Doppelhaushälfte (Baujahr 2021), die in ruhiger Reihelage mit unverbaubarer Weitsicht, hochwertiger Ausstattung und modernster Haustechnik überzeugt. Hier verbinden sich zeitloses Design, hoher Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit praktischer Gästetoilette. Direkt anschließend befinden sich die moderne Küche sowie eine zusätzliche Nische, die sich ideal als Vorratsraum oder für zusätzlichen Stauraum eignet. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, Wohn- und Essbereich mit viel natürlichem Tageslicht, direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten. Eine Klimaanlage sorgt im Erdgeschoss auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Der Außenbereich präsentiert sich als private Wohlfühloase: Entspannen Sie im Whirlpool, genießen Sie die beruhigende Atmosphäre der stilvollen Wasserspiele oder verbringen Sie gesellige Stunden an der Grillstelle. Eine Außendusche bietet an warmen Tagen zusätzlichen Komfort. Das charmante Gartenhaus lädt zu gemütlichen Fondueabenden oder geselligen Treffen mit Familie und Freunden ein. Besonders hervorzuheben ist die unverbaubare Aussicht ins Grüne, ohne direkte Bebauung oder störende Nachbarhäuser.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit großer, bodengleicher Dusche. Edler Holzparkett-Stäbchenboden verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen beeindruckend großzügigen Raum, der aktuell als Elternschlafzimmer mit integriertem Büro genutzt wird. Der Heizraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Dank der großzügigen Platzverhältnisse besteht die attraktive Möglichkeit, ein zusätzliches Badezimmer zu realisieren und damit eine exklusive Elternsuite zu schaffen.

Ein großer Keller mit Waschmaschinenanschluss, Werkstatt und reichlich Stauraum bietet ideale Voraussetzungen für Hobby, Handwerk oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Auch technisch ist diese Immobilie bestens für die Zukunft gerüstet: Die leistungsstarke Photovoltaikanlage auf der kompletten Südwestseite des Hauses wird durch einen Batteriespeicher ergänzt und ermöglicht eine effiziente Eigenstromnutzung. Eine bereits installierte Wallbox erleichtert das komfortable Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Haus. Zum Angebot gehören außerdem ein Carport sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz.

Ein Zuhause, das modernes Wohnen mit Komfort, Nachhaltigkeit und einer einzigartigen Wohnqualität verbindet.

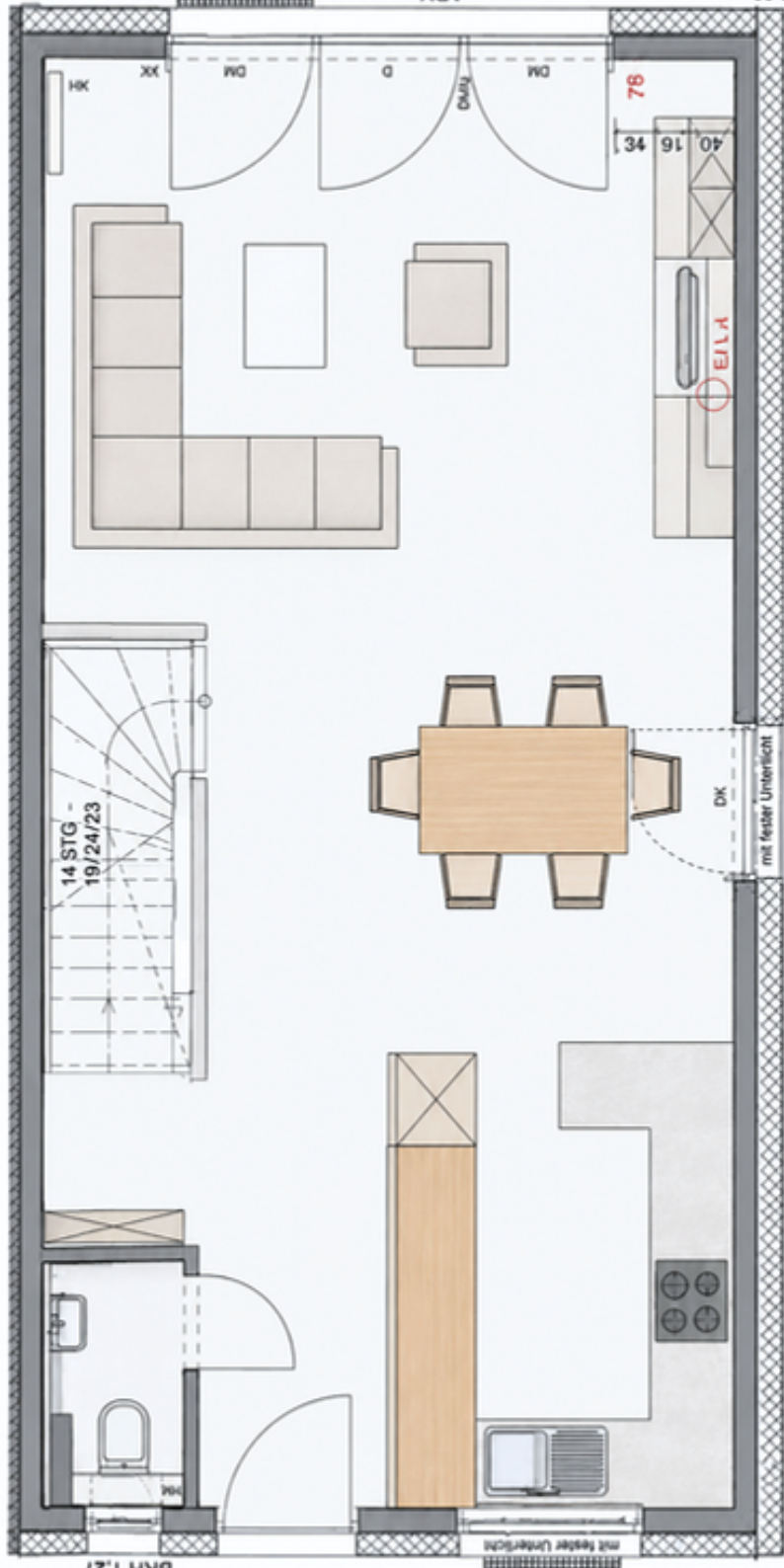


Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Erzingen, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus und nur wenige Minuten von der Schweizer Grenze entfernt. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zur Schweiz macht diesen Standort besonders attraktiv.

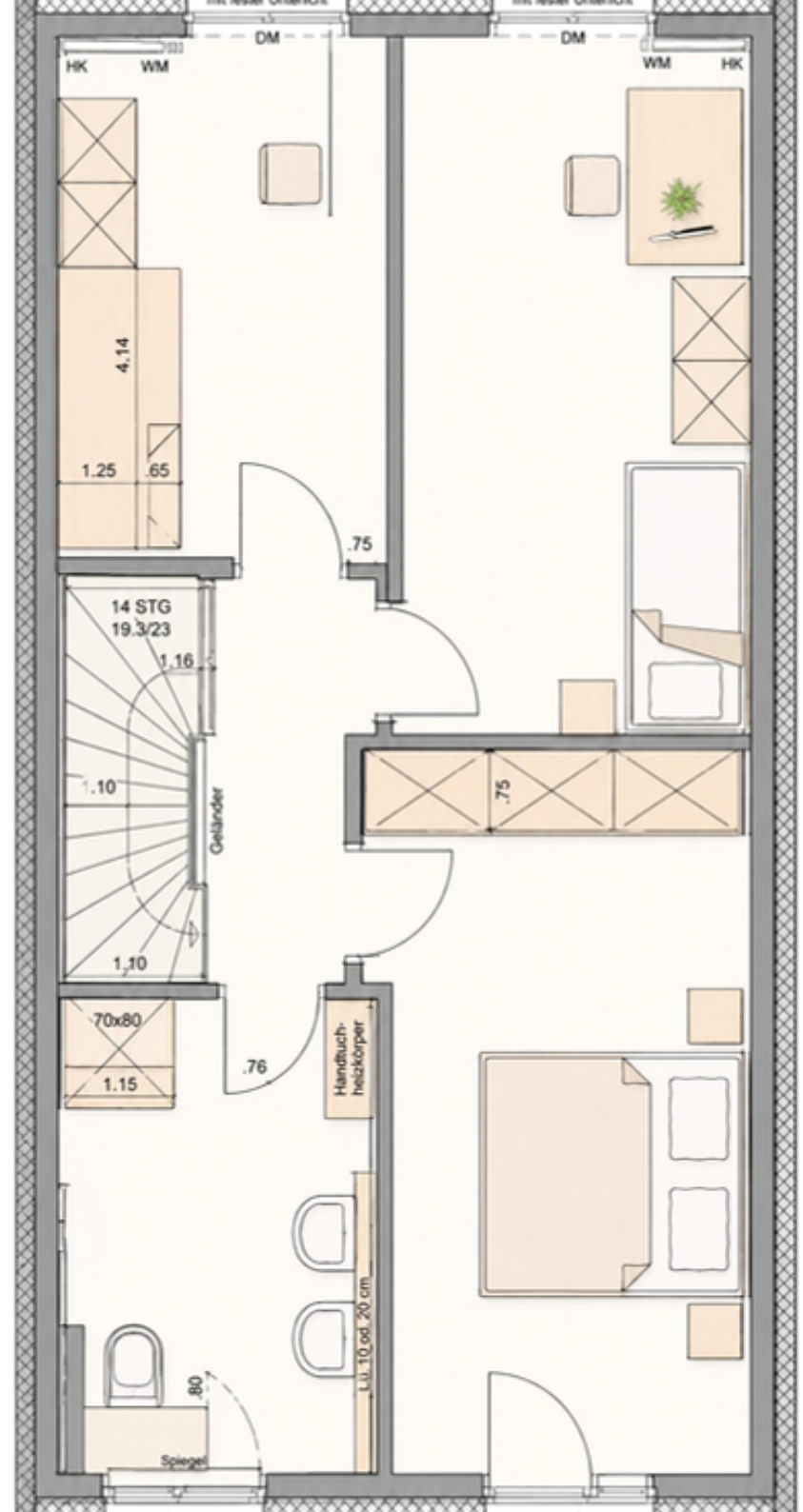
Der Bahnhof Erzingen bietet eine ausgezeichnete Anbindung in Richtung Schaffhausen, Waldshut, Basel und Singen. Insbesondere für Berufspendler und Grenzgänger eröffnet sich hier ein hohes Maß an Flexibilität und Komfort. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA, DM und Action sowie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und eine vielfältige Gastronomie sind bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die von malerischen Weinbergen geprägte Umgebung verleiht Erzingen ihren besonderen Charme. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein, während regionale Weingüter und gemütliche Straußwirtschaften das genussvolle Lebensgefühl der Region widerspiegeln. Beliebte Ausflugsziele wie der Rheinfall, der Schwarzwald, der Bodensee sowie die nahe gelegene Schweiz erweitern das Freizeitangebot und machen die Region zu einem Wohnort mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

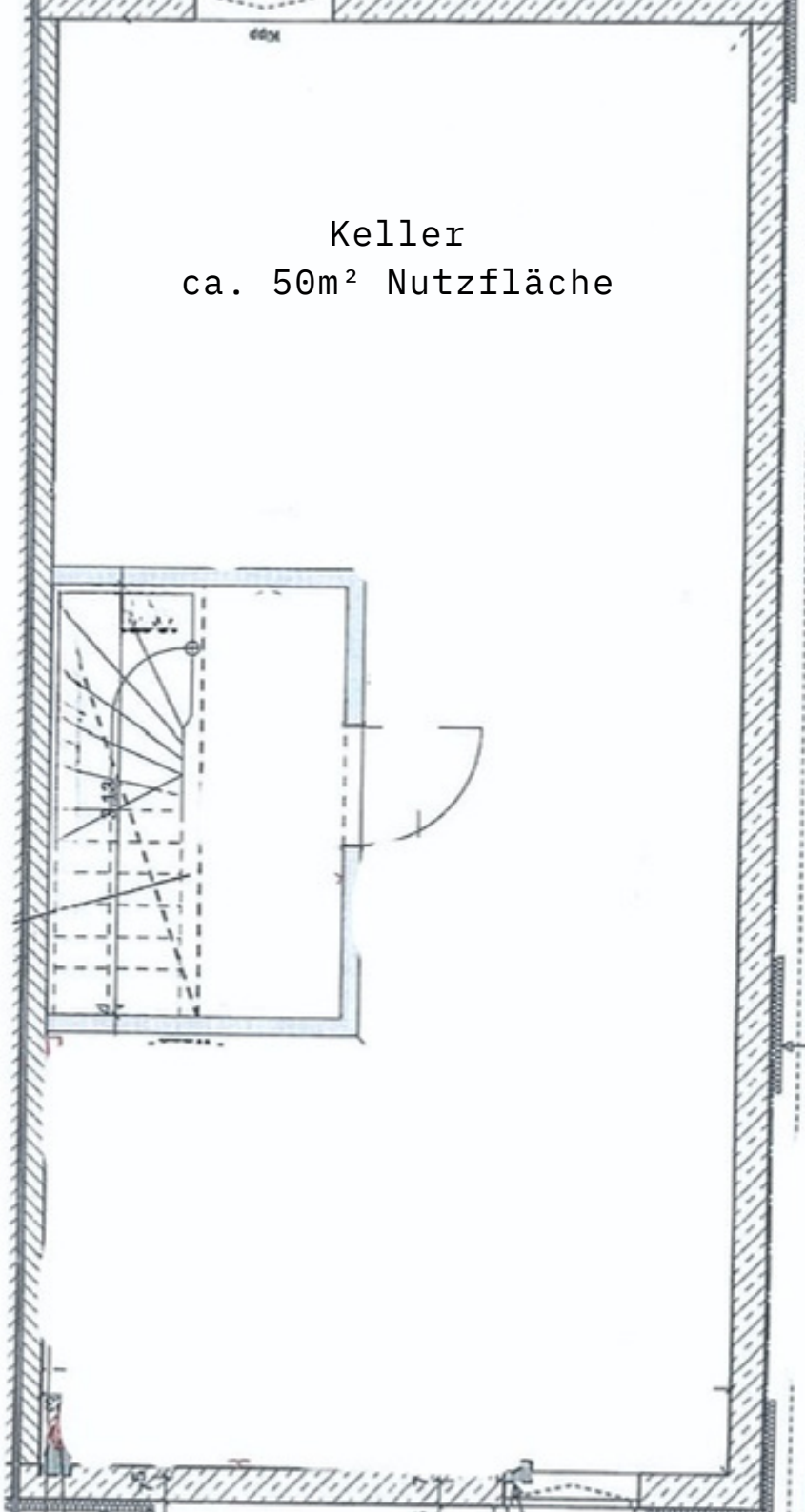
Hier verbinden sich naturnahe Ruhe, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten zu einem Wohnumfeld, das höchste Ansprüche an Lebensqualität erfüllt.



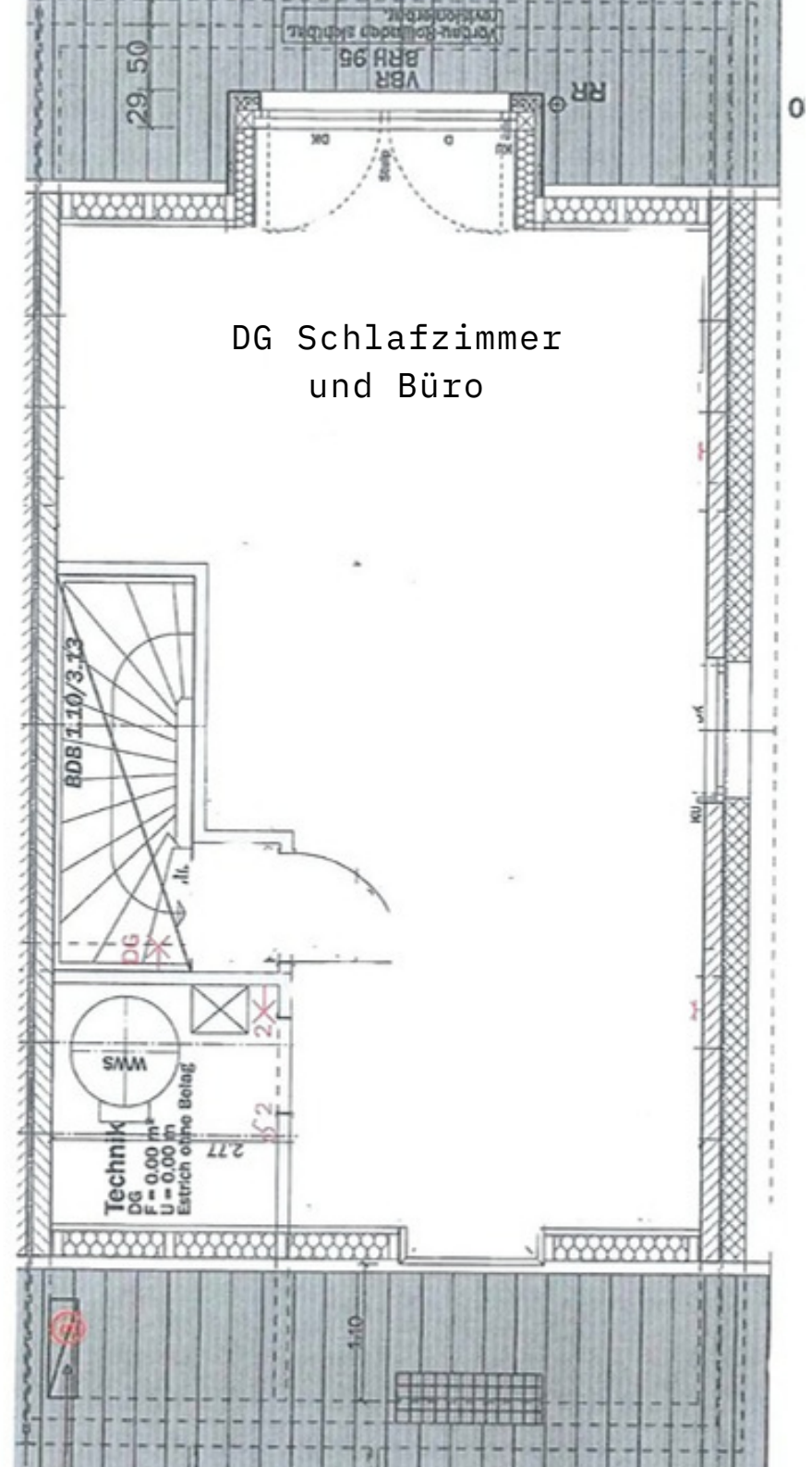
ARH 0
BRH 0



Keller
ca. 50m² Nutzfläche



DG Schlafzimmer
und Büro

























Zuhause ist
wo die Liebe
verweilt.
Erinnerungen
geboren werden.
Freunde immer
willkommen sind
und immer
Lächeln
und dich warten...





RZ
RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN











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

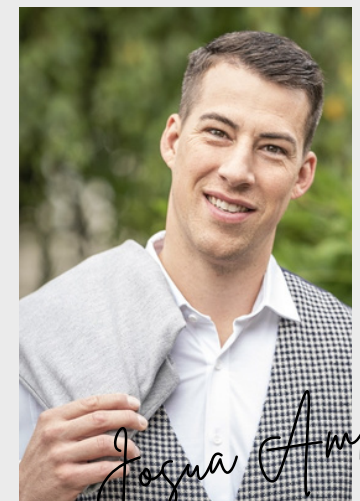
Wir begleiten Sie von der Bewertung,
bis zum erfolgreichen Abschluss.

Hausverwaltung

Zuverlässige kaufmännische und
technische Verwaltung Ihrer Immobilie.



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



Josua Ambühl