

Wohnen mit Komfort und Gartenidylle in gefragter Lage

ca. 91 m² WF

3.UG

Garage

Baujahr 1993

Preis 249.000€



Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

ja@rzimmobilien.com
+49 172 658 70 43

RZ
RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN



www.rzimmobilien.com



Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 91 m²
Wohnfläche

249.000€
Kaufpreis

Garage
im Kaufpreis enthalten

- Gefragte Lage
- Baujahr 1993
- 3,5 Zimmer (3.UG)
- Modernisiertes Bad mit Wanne
- Waschmaschinen Anschluss im Bad
- Sep. Gästetoilette mit Dusche
- Vinylboden in Holz Optik

- Moderne Küche mit Durchreiche
- Leicht abgetrennter Essbereich
- Überdachte Terrasse
- Eigener Garten
- Holzfensterfenster 2-Fachverglast
- Jalousien
- Kellerraum

- Hausgeld ca. 443 €
- Wohnung vermietet 625€ kalt, 325€ NK
- Große Tiefgarage
- 14 Parteien
- Keinen Aufzug
- Vario Parker

Energieausweis

Energieausweistyp:
Verbrauchsausweis

Baujahr der Heizung:
1994

Heizungsart:
Gas Heizung

3 1/2 ZIMMER-WOHNUNG
EBENE -3

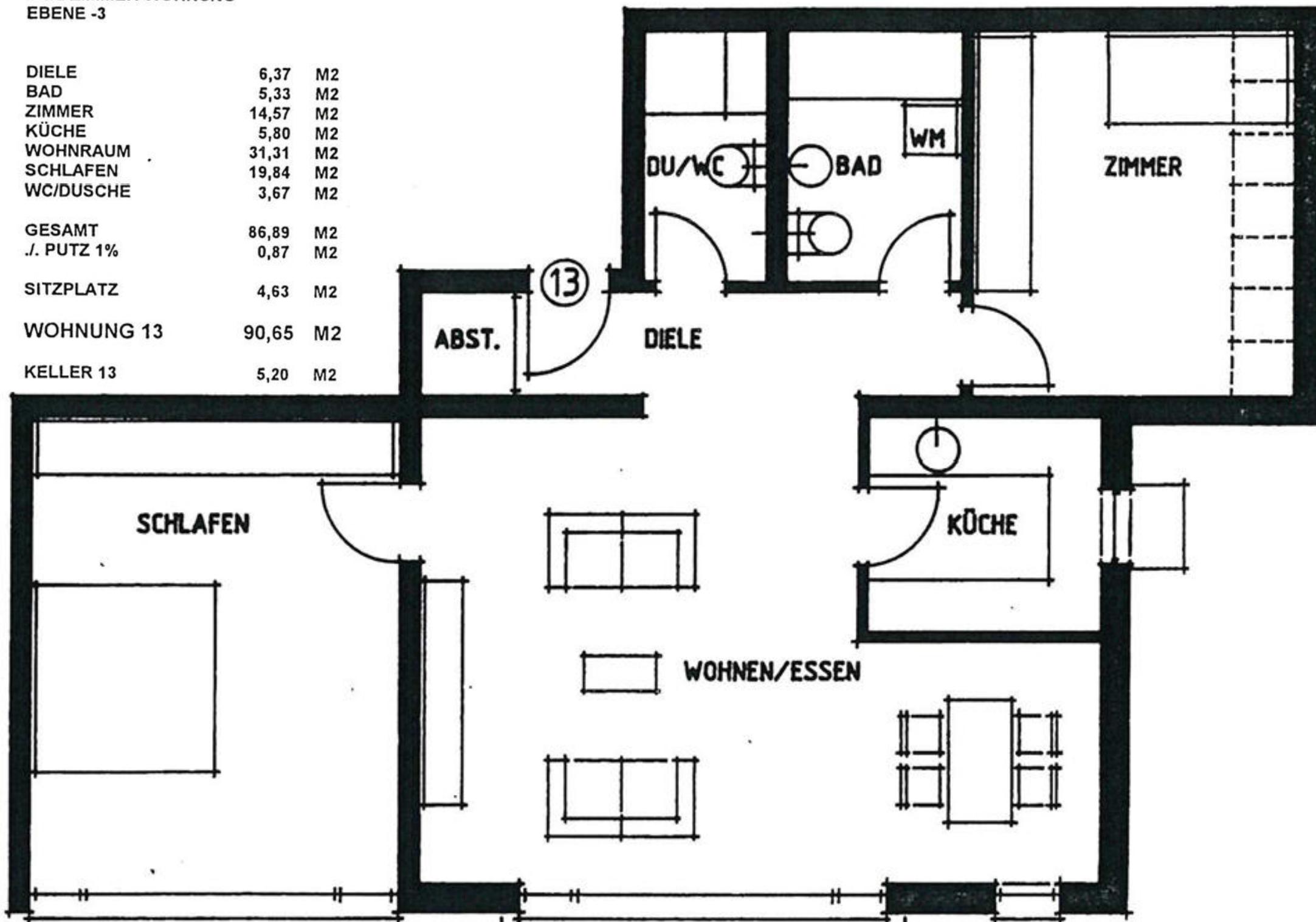
DIELE	6,37	M2
BAD	5,33	M2
ZIMMER	14,57	M2
KÜCHE	5,80	M2
WOHNRAUM	31,31	M2
SCHLAFEN	19,84	M2
WC/DUSCHE	3,67	M2

GESAMT
.1. PUTZ 1%
86,89 M2
0,87 M2

SITZPLATZ
4,63 M2

WOHNUNG 13
90,65 M2

KELLER 13
5,20 M2





Wohnen mit Komfort und Gartenidylle in gefragter Lage

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 90,65 m² Wohnfläche begeistert durch großzügige Räume, eine helle Atmosphäre und ein rundum modernisiertes Wohngefühl. Der durchdachte Grundriss schafft ein offenes, wohnliches Ambiente mit viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Große Holzfenster mit zweifacher Verglasung lassen reichlich Tageslicht herein und unterstreichen den freundlichen Charakter der Wohnung.

Die hochwertigen Vinylböden in moderner Holzoptik verleihen allen Wohnräumen eine warme und zugleich zeitgemäße Ausstrahlung. Küche, Böden und Bäder wurden umfassend renoviert und präsentieren sich in einem gepflegten, modernen Zustand. Das Hauptbad ist mit einer komfortablen Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Gästetoilette mit Dusche – ideal für Besucher oder den täglichen Komfort.

Ein besonderes Highlight bildet die Terrasse mit eigenem Gartenanteil – ein privater Rückzugsort im Grünen, der zum Entspannen, Sonnen und Genießen einlädt. Der direkt neben der Wohnung befindliche Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum und kurze Wege.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 umfasst insgesamt 14 Wohneinheiten und wird über eine Erdgas-Zentralheizung aus dem Jahr 1994 beheizt. Ende Dezember 2025 wurden sämtliche Balkone und Terrassen am Gebäude umfassend saniert und präsentieren sich in neuem Glanz.

Die gefragte Lage, die großen Zimmer, die moderne Ausstattung sowie das helle und gemütliche Wohnambiente machen diese Wohnung zu einem äußerst attraktiven Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor.



Lagebeschreibung

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 Kleinstadtflair 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.

Waldshut liegt strategisch günstig im Dreiländereck und bietet kurze Distanzen zu wichtigen Städten in der Region:

- Schaffhausen: ca. 35 km, rund 35 Minuten mit dem Auto
- Zürich: ca. 45 km, rund 45 Minuten mit dem Auto
- Basel: ca. 50 km, etwa 50 Minuten mit dem Auto
- Freiburg im Breisgau: ca. 70 km, etwa 1 Stunde Fahrzeit

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



























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