

EXPOSÉ

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung - Erdgeschoss,
Terrasse, komfortabel - in Waldshut-Bergstadt

**ECKDATEN**

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 79761 Waldshut-Tiengen
Baujahr: 1992
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 62,60 m²
Nebenkosten (ca.): 80,- €
Heizkosten (ca.): 120,- €
Warmmiete (ca.): 950,- €

Kaltmiete
€ 750,-

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG

Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen ° Tel.: 07751 / 89673-0

Fax: 07751 / 89673-10 ° info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

> Erdgeschosswohnung

> 62,60 m² Wohnfläche

> Waldshut-Tiengen

> Objektnummer: 04344

> 2 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	79761 Waldshut-Tiengen, Ahornstraße 10
Baujahr	1992
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,60 m ²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	80,- €
Heizkosten (ca.)	120,- €
Warmmiete (ca.)	950,- €
Kaution	2.250,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	132 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-09-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Seniorenerecht	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	01.06.2026
verfügbar ab	01.06.2026

- > Erdgeschosswohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 2 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04344



Objektbeschreibung:

In der charmanten Stadt Waldshut-Tiengen bieten wir eine attraktive Erdgeschosswohnung an, die sich durch ihre praktische und komfortable Ausstattung auszeichnet. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 62,6 Quadratmetern und ist somit ideal für Singles oder Paare, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen. Der Massivbau aus dem Jahr 1992 ist gepflegt und bietet eine solide Basis für ein angenehmes Wohnen. Die Wohnung ist barrierefrei und seniorengerecht, was sie zu einer hervorragenden Option für ältere Menschen oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen macht. Das Bad wurde mit einer bodenebenen Dusche umgebaut.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die Anwesenheit eines Personenaufzugs, der den Zugang zu den Wohnungen bequem und einfach macht, auch wenn Sie in den Keller oder die Tiefgarage möchten. Die Wohnung selbst verfügt über zwei Zimmer, ein Badezimmer mit bodenebene Dusche und eine praktische Einbauküche. Diese Einbauküche wird gegen eine Ablösesumme von 500 € an den Mieter verkauft; nicht enthalten sind jedoch Backofen und Kühlschrank, die der Mieter selbst mitbringen muss. Darüber hinaus gehört zu dieser Wohnung ein Kellerraum der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Freien kann man sich auf der Terrasse entspannen und die frische Luft genießen.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist optional erhältlich, was das Parken in der Nähe der Wohnung bequem und sicher macht. Die Wohnung ist frei und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

- Min. Mietdauer von einem Jahr
- Hauskatzen sind erlaubt, aber Hunde sind nicht gestattet.

Gesucht werden Mieter mit Interesse an einem langfristigen Mietverhältnis. Bitte stellen Sie uns eine Kontaktanfrage über das Portal / per E-Mail. Bewerbungen werden ausschließlich bearbeitet, wenn die ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft vorliegt. Bitte schicken Sie die Selbstauskunft an die folgende Mail - Adresse: ka@kaiser-immobilien.de

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- überdachte Terrasse
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Badezimmer mit bodenebene Dusche
- Terrasse
- Parkett, Fliesen und Vinly-Boden mit Holzoptik
- Kellerraum
- Waschmaschinenstellplatz im Keller

- Fahrradkeller
- Trockenraum

Lagebeschreibung:

Waldshut-Tiengen, eine charmante Doppelstadt im Südwesten Baden-Württembergs, direkt an der Schweizer Grenze, bietet eine ideale Umgebung für ein entspanntes Wohnen. Als Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Waldshut, ist sie ein wichtiger Mittelpunkt für die umliegenden Gemeinden. In dieser ruhigen Kleinstadt, mit etwa 24.202 Einwohnern.

Die Immobilie liegt in einer sehr verkehrsgünstigen und ruhigen Lage, auf dem Waldshuter Aarberg direkt vor der Haustür befindet sich die Bushaltestelle Ahornstraße.

Sonstiges:

- Min. Mietdauer von einem Jahr
- Hauskatzen sind erlaubt, aber Hunde sind nicht gestattet.

Gesucht werden Mieter mit Interesse an einem langfristigen Mietverhältnis. Bitte stellen Sie uns eine Kontaktanfrage über das Portal / per E-Mail. Bewerbungen werden ausschließlich bearbeitet, wenn die ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft vorliegt. Bitte schicken Sie die Selbstauskunft an die folgende Mail - Adresse: ka@kaiser-immobilien.de

Objektbilder:



Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 2 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04344



bodenebene Dusche



Schlafzimmer mit neuem Vinly Boden



Dusche mit Fenster



Einbauküche mit Elektrogeräten



gemütliches Schlafzimmer



Einbauküche mit Elektrogeräten

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 2 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04344



helles Wohn - und Esszimmer



Große Terrasse



helles Wohn - und Esszimmer (2)



Hauseingang



Große Terrasse (2)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 2 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04344



