

EXPOSÉ**Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon
in Waldshut (Aarberg)****ECKDATEN**

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 79761 Waldshut-Tiengen
Baujahr: 1988
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 88,94 m²
Nebenkosten (ca.): 90,- €
Heizkosten (ca.): 190,- €
Warmmiete (ca.): 1.240,- €
Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 960,-****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

- > Etagenwohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3,5 Zimmer

- > 88,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04357



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	79761 Waldshut-Tiengen - Waldshut, Blois Straße 50
Baujahr	1988
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	88,94 m ²
Kaltmiete	960,- €
Nebenkosten (ca.)	90,- €
Heizkosten (ca.)	190,- €
Warmmiete (ca.)	1.240,- €
Kaution	2.880,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 20,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	83 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-03-29
Energieausweis gültig bis	2028-03-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1988
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Energieausweis Text	Wärmeerzeuger Baujahr: 1993
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung

Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.07.2026
verfügbar ab	01.07.2026

> Etagenwohnung
> Waldshut-Tiengen
> 3,5 Zimmer

> 88,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04357



Objektbeschreibung:

Diese einladende und hervorragend aufgeteilte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der sich ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder eine kleine Familie eignet.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der sonnenverwöhnte Balkon mit perfekter Südwest-Ausrichtung. Hier können Sie nach Feierabend die Mittagssonne und die Abendstunden in vollen Zügen genießen.

Die Wohnräume sind mit einem modernen, pflegeleichten und fußwarmen Vinylboden ausgestattet, der der Wohnung ein zeitgemäßes und gemütliches Ambiente verleiht. Die Küche sowie das Badezimmer sind klassisch und funktional gefliest.

Die Aufteilung im Überblick:

Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum einladenden Südwest-Balkon.

Küche mit praktischen Stellflächen.

Zwei flexible Zimmer, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.

Ein halbes Zimmer, perfekt geeignet als begehrter Kleiderschrank, Abstellraum oder kleiner Arbeitsbereich.

Badezimmer, welches praktischerweise direkt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss verfügt, sodass Sie Ihre Wäsche bequem in der Wohnung waschen können.

Weitere Annehmlichkeiten & Service:

Zur Wohnung gehören ein eigener, abschließbarer Kelleranteil mit reichlich Stauraum sowie ein fest zugewiesener Pkw-Außenstellplatz direkt am Haus, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart.

Für die Gemeinschaft steht im Haus ein praktischer Trockenraum zur Nutzung bereit. Auch um die Bürokratie müssen Sie sich weniger Sorgen machen: Die Müllgebühren sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

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:

- Rolläden

Lagebeschreibung:

Waldshut-Bergstadt - Ruhiges Wohnen im Grünen mit Weitblick
Die Immobilie befindet sich in der begehrten "Bergstadt" von Waldshut. Diese exklusive Höhenlage gehört zu den gefragtesten und attraktivsten Wohngebieten von Waldshut-Tiengen, da sie die perfekte Balance zwischen naturnaher Ruhe und städtischer Nähe bietet.

Natur und Erholung direkt vor der Haustür

Die Bergstadt macht ihrem Namen alle Ehre: Sie liegt erhöht über dem Rheintal und ist umgeben von Feldern, Wiesen und Waldrändern. Spaziergänger, Jogger und Naturliebhaber finden hier idyllische Wege direkt vor der Haustür. Durch die Höhenlage genießen Bewohner oft einen herrlichen Ausblick auf das Rheintal und bei klarer Sicht bis weit in die Schweizer Alpen.

Hervorragende Infrastruktur und kurze Wege

Trotz der ruhigen, fast dörflichen Idylle ist die Infrastruktur erstklassig. Das Stadtzentrum von Waldshut mit seiner historischen Fußgängerzone, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt und auch mit dem Stadtbus bequem erreichbar.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt:

Einkaufen: Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte sind schnell erreichbar.

Familie & Bildung: Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen (Gymnasien, Realschule, Berufsschulen) befinden sich direkt in Waldshut. Ein besonderer Pluspunkt auf dem Berg ist das nahegelegene Krankenhaus (Klinikum Hochrhein).

Freizeit: Das Hallen- und Freibad, Sportplätze und ein reges Vereinsleben bieten viel Abwechslung.

Optimale Verkehrsanbindung (auch für Grenzgänger)

Die strategische Lage im Dreiländereck macht die Bergstadt auch für Pendler äußerst attraktiv. Die Schweizer Grenze (Übergang Waldshut/Koblenz) ist in rund 5 bis 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Wohnlage ideal für Grenzgänger in die Schweiz macht.

Über die Bundesstraßen B34 und B500 besteht zudem eine hervorragende Anbindung an den Nah- und Fernverkehr in Richtung Basel, Schaffhausen/Zürich und den Schwarzwald. Der Bahnhof Waldshut bietet regelmäßige Verbindungen (Interregio-Express und S-Bahn) in Richtung Basel und Singen sowie direkt in die Schweiz.

Sonstiges:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3,5 Zimmer

- > 88,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04357



Min. Mietdauer von 1 Jahr
Die Haltung von Haustieren ist nicht gestattet.

Bitte stellen Sie uns eine Kontaktanfrage über das Portal / per E-Mail.

Bewerbungen werden ausschließlich bearbeitet, wenn die ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft mit den erforderlichen Anlagen vorliegt.

Objektbilder:



heller Wohn - und Essbereich



heller Wohn - und Essbereich (2)



charmantes Hauptschlafzimmer



Einbauküche mit Elektrogeräten (2)



charmantes Hauptschlafzimmer (2)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3,5 Zimmer

- > 88,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04357



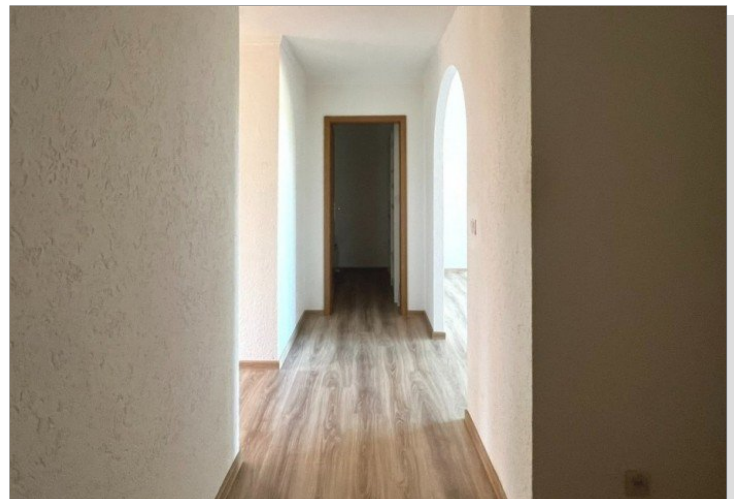
Badezimmer mit Badewanne und Dusche



freundliches Arbeits- oder Kinderzimmer (2)



Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss



Flur



freundliches Arbeits- oder Kinderzimmer



Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3,5 Zimmer

- > 88,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04357



Sonniger Balkon (süd-West-Ausrichtung)



Abstellraum mit Schrank

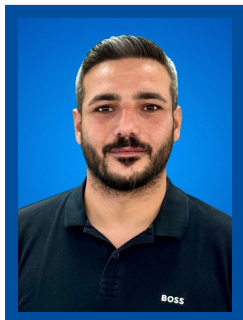
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3,5 Zimmer

- > 88,94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04357



Ansprechpartner:



Herr Aiad Khoshnaw

Telefon: +49 7751 896 73 26

Mobil: +49 151 537 468 11

E-Mail: ka@kaiser-immobilien.de

Firmendaten:

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16, 79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: 0 77 51 / 896 73 - 0

Fax: 0 77 51 / 896 73 - 10

E-Mail: info@kaiser-immobilien.de

Web: www.kaiser-immobilien.de

Handelsregister Amtsgericht Freiburg HRA 705507
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landratsamt Waldshut
Persönlich haftende Gesellschafterin: Kaiser Immobilien
Verwaltungs GmbH

Ihre Notizen:
