

Ein Haus mit Charme auf tollem Grundstück!**ECKDATEN**

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 79804 Dogern
Letzte Modernisierung: 2015
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 102,97 m²
Nutzfläche (ca.): 72,27 m²
Grundstücksfläche (ca.): 808 m²
Balkon: ja
Dachform: Satteldach

Kaufpreis
€ 410.000,-

> Einfamilienhaus

> Dogern

> 4,5 Zimmer

> 102,97 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 04346



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79804 Dogern
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	102,97 m ²
Nutzfläche (ca.)	72,27 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	808 m ²
Kaufpreis	410.000,- €
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	266,38 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-13
Energieausweis gültig bis	2036-04-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1953
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	22,62 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

> Einfamilienhaus

> Dogern

> 4,5 Zimmer

> 102,97 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 04346



Objektbeschreibung:

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Dogern präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 808 m². Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1953 in solider Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss.

Mit einer Wohnfläche von ca. 103 m² sowie zusätzlichen Nutz- und Nebenflächen von rund 72 m² bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 4,5 Zimmern. Die aktuelle Nutzung erfolgt durch die Eigentümer selbst, der Zustand ist sehr gepflegt - eine ideale Basis sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit dem Blick für Weiterentwicklung.

Bereits beim ersten Eindruck wird die attraktive Grundstückssituation deutlich: Ein großzügiger Hofbereich, ein schön angelegter Garten sowie eine klare Gebäudestruktur schaffen ein angenehmes Gesamtbild mit viel Privatsphäre.

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert. Wichtige Maßnahmen wie Fenster (2003), Heizungsanlage (2007), Leitungen sowie Innenausbau und Bäder wurden bereits erneuert.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Außenfläche mit Garten, Terrasse und Balkon.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem soliden mittleren Standard mit bereits durchgeführten Modernisierungen. Besonders hervorzuheben ist das modernisierte Badezimmer welches hell und freundlich daherkommt.

Der Wohnbereich überzeugt durch helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Es gibt großzügige Fensterflächen und direkten Zugang zum Balkon, wodurch ein offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl entsteht.

Die Küche ist modern gestaltet und mit einer Einbauküche inklusive Kochinsel ausgestattet. Dies unterstreicht den zeitgemäßen Wohncharakter und bietet zugleich funktionalen Komfort.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, Abstellflächen sowie einen vollwertigen Keller mit Waschküche, Technikräumen und zusätzlichen Nutzflächen.

Technisch ist die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung (Baujahr 2007) ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Doppelgarage welche 2015 erstellt wurde, sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Dogern, einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Waldshut. Das Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und zeichnet sich durch eine sehr ruhige, unbelastete Wohnsituation aus.

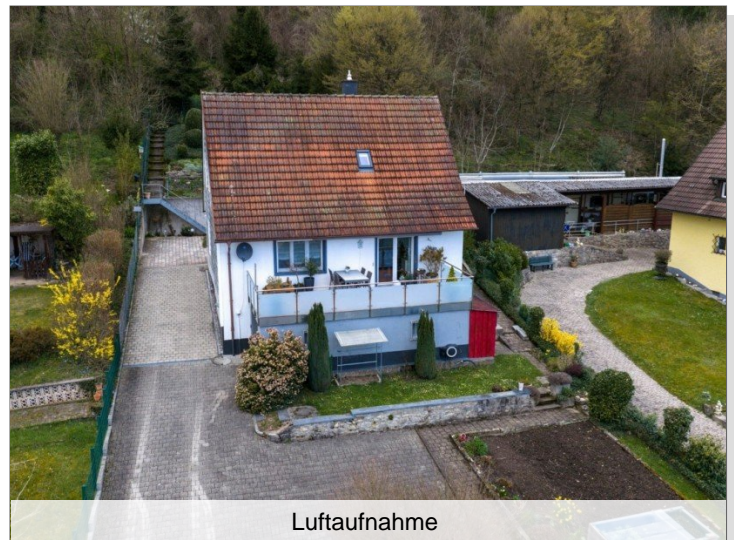
Die Infrastruktur ist für die Größe der Gemeinde überdurchschnittlich: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Bildungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraße und die Autobahn A98.

Besonders interessant ist die Nähe zu Waldshut-Tiengen sowie zur Schweizer Grenze, wodurch sich auch für Pendler attraktive Perspektiven ergeben.

Sonstiges:

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein gepflegtes Haus mit Substanz suchen und zugleich die Möglichkeit haben, individuelle Modernisierungen vorzunehmen und langfristige Werte zu schaffen.

Objektbilder:



Luftaufnahme

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dogern
- > 4,5 Zimmer

- > 102,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04346



Luftaufnahme



Parpklätze



Eingangsbereich



Balkon



Hof mit großer Doppelgarage



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dogern
- > 4,5 Zimmer

- > 102,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04346



Wohnzimmer



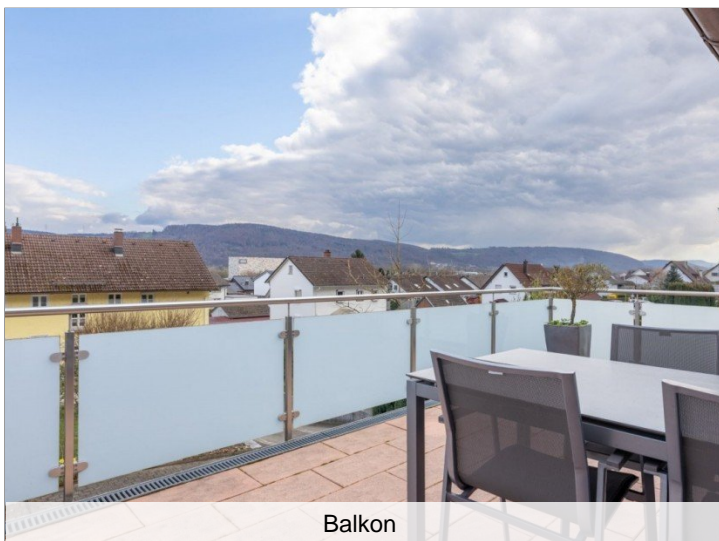
Balkon



Wohnzimmer



Essbereich



Balkon



Küche mit Einbauküche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dogern
- > 4,5 Zimmer

- > 102,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04346



Einbauküche



Flur



Kochinsel



Diele



Schlafzimmer

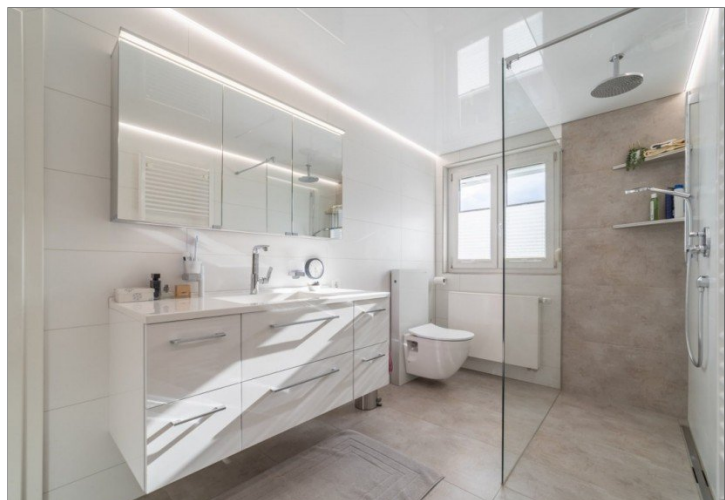


Gäste WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dogern
- > 4,5 Zimmer

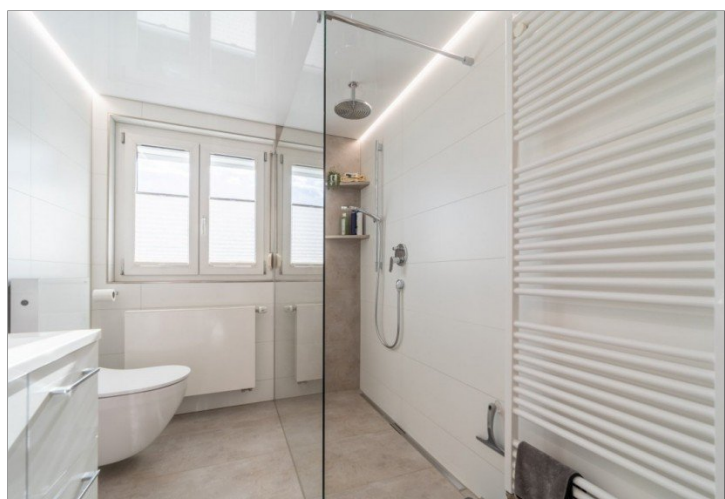
- > 102,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04346



Modernisiertes Bad



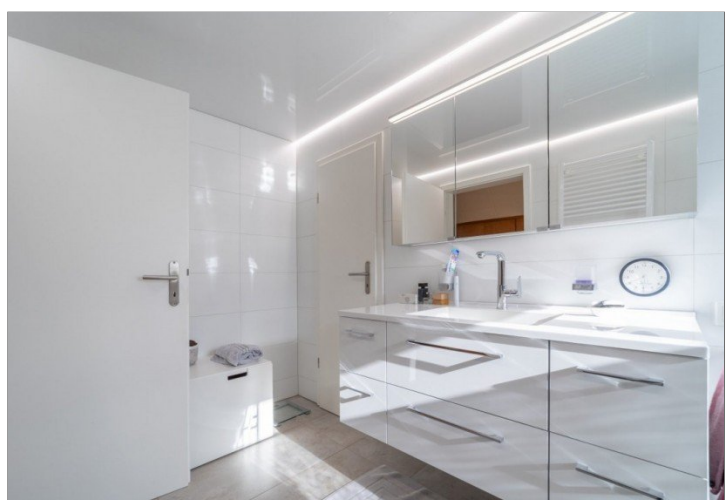
Zimmer



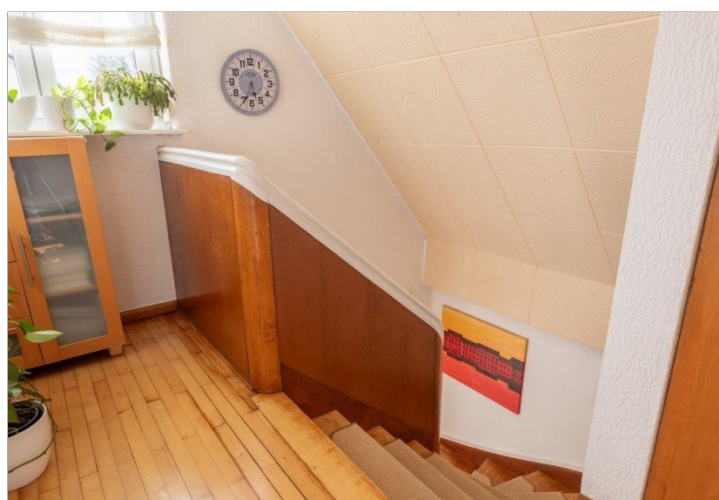
Bad



Flur Obergeschoss



Bad

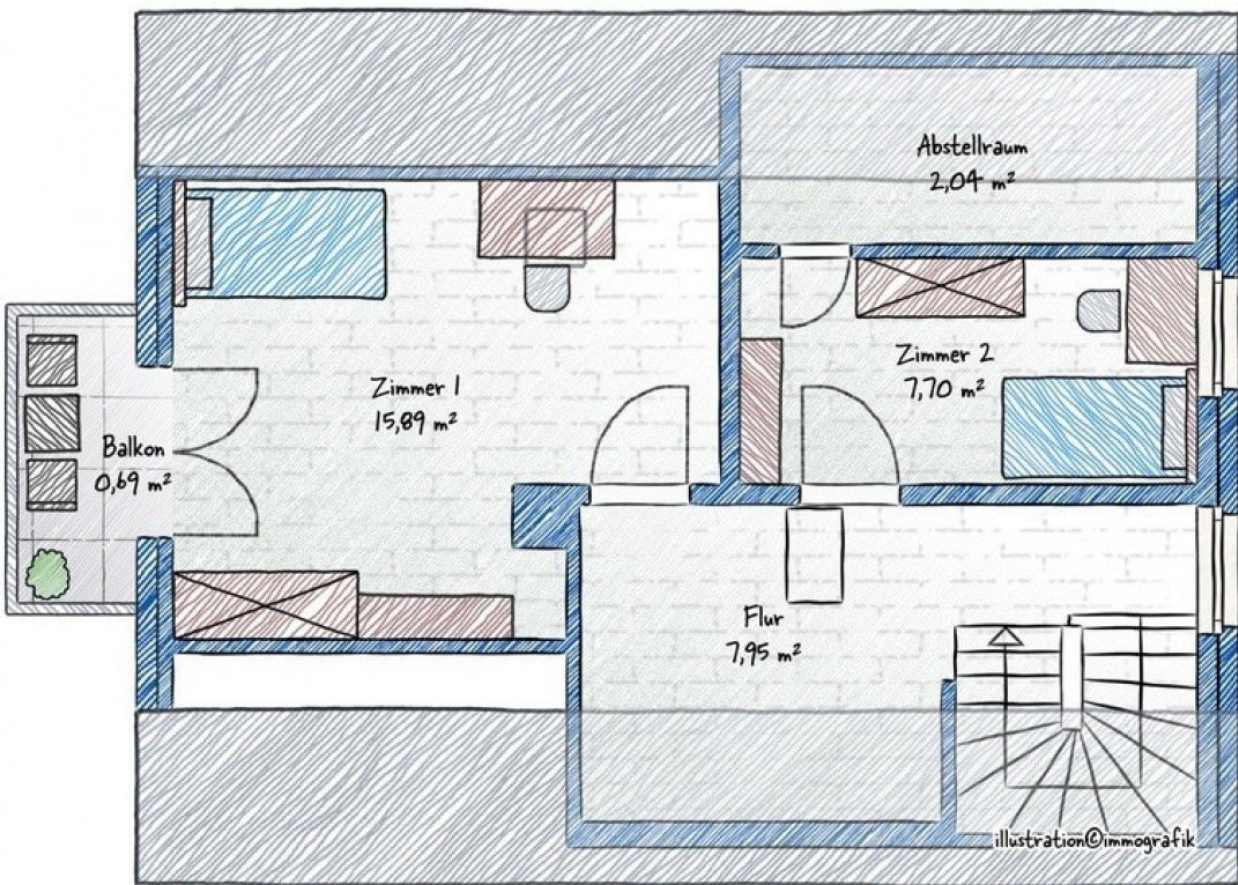


Treppe

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dogern
- > 4,5 Zimmer

- > 102,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04346



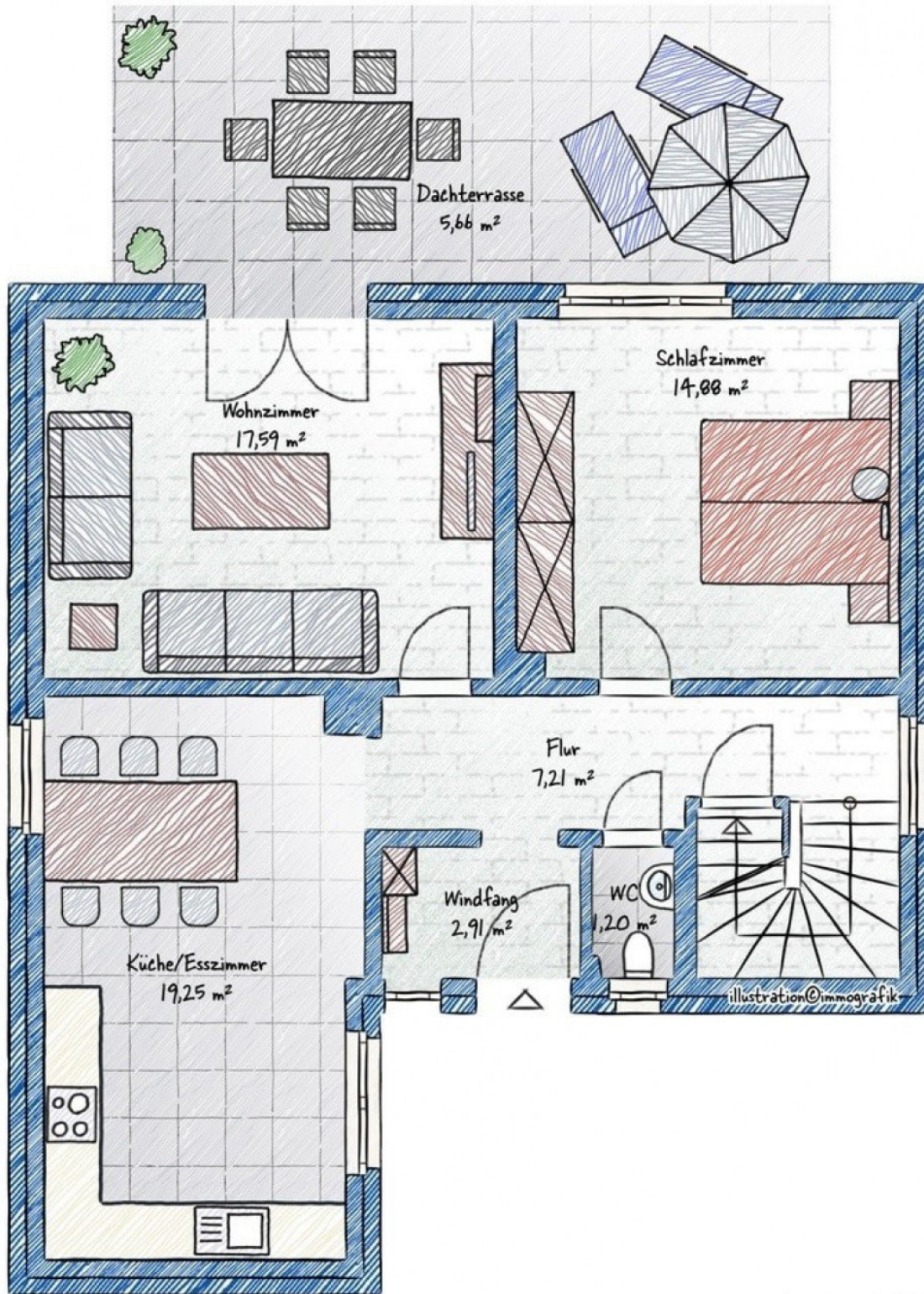
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dogern
- > 4,5 Zimmer

- > 102,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04346



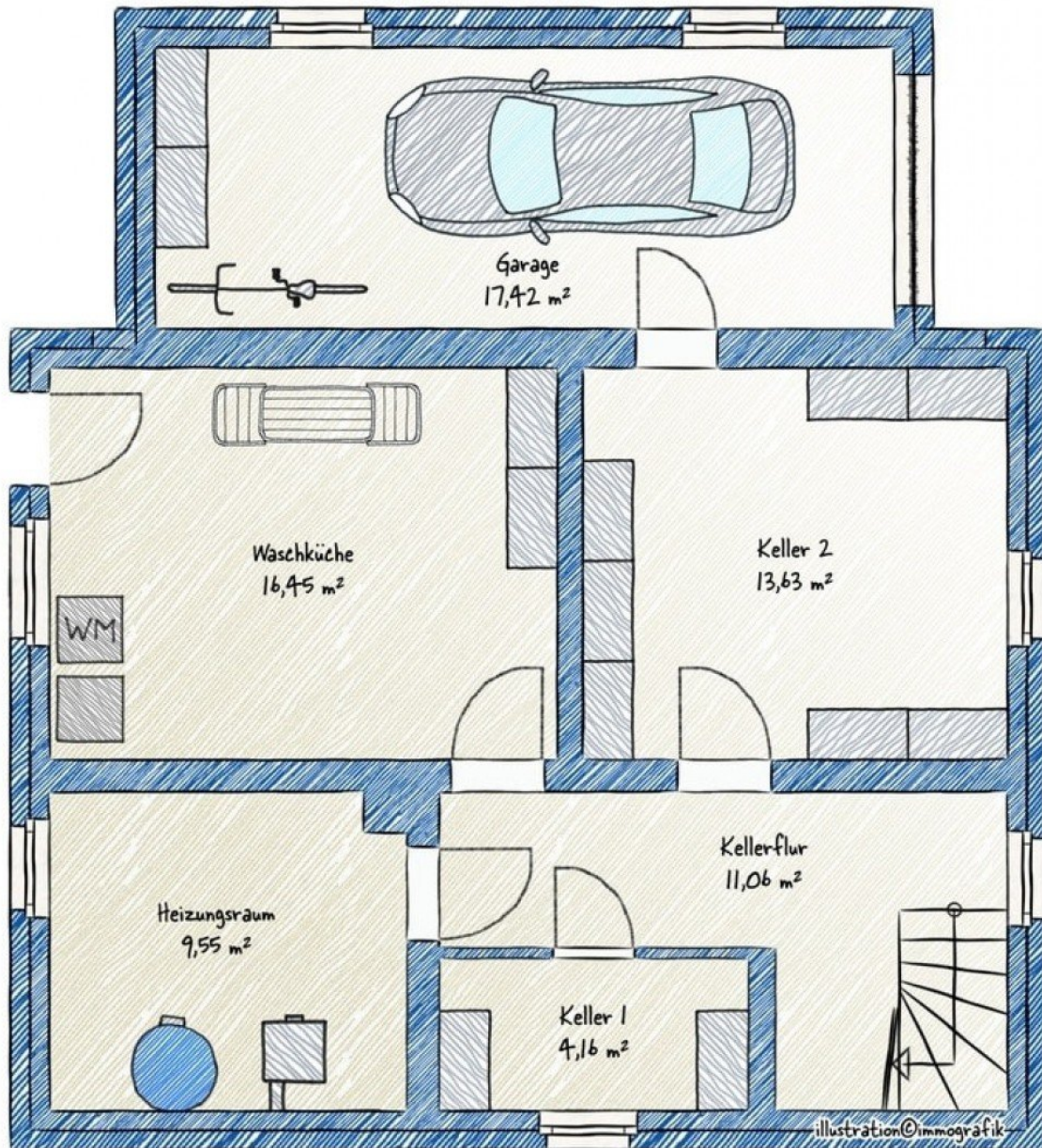
Grundriss Erdgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dogern
- > 4,5 Zimmer

- > 102,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04346



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Untergeschoss

