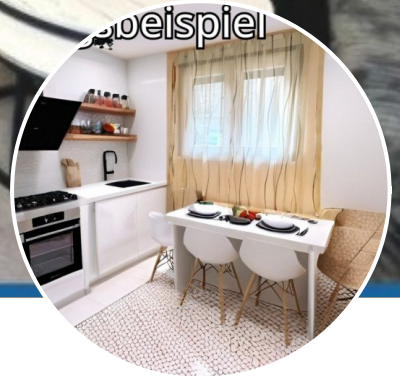


EXPOSÉ**Gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in ruhiger, dennoch zentraler Lage in Waldshut****ECKDATEN**

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 79761 Waldshut-Tiengen
Baujahr: 1920
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75,35 m²
Kaltmiete pro m²: 10,48 €
Nebenkosten (ca.): 60,- €
Heizkosten (ca.): 140,- €

**Kaltmiete
€ 790,-****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

> Dachgeschosswohnung

> 75,35 m² Wohnfläche

> Waldshut-Tiengen

> Objektnummer: 04334

> 3 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	79761 Waldshut-Tiengen, Am Mühleberg 42
Baujahr	1920
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,35 m ²
Kaltmiete	790,- €
Kaltmiete pro m ²	10,48 €
Nebenkosten (ca.)	60,- €
Heizkosten (ca.)	140,- €
Warmmiete (ca.)	990,- €
Kaution	2.370,- €
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	115,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-07-15
Energieausweis gültig bis	2029-07-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1920, Sanierung 1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.04.2026
verfügbar ab	01.04.2026

- > Dachgeschosswohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3 Zimmer

- > 75,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04334



Objektbeschreibung:

Das Haus:

Das Mehrfamilienhaus mit lediglich 8 Einheiten wurde 1920 erstellt., im Jahr 1972 jedoch komplett saniert. Schöne Waldrandlage, dennoch zentral. Öl-Zentralheizung , helles Treppenhaus.

Die Wohnung:

Die 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, Wohnfläche ca 75 m² . Ein Aufzug ist nicht vorhanden, was sich aber positiv in den Nebenkosten auswirkt. Die Wohnung besticht durch einen sehr praktischen und modernen Schnitt.

* Eine neue Einbauküche wird eingebaut *

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
- + große Einbauküche mit Elektrogeräten (OHNE Kühlschrank)
- + Speicherraum
- + Boden: Teppich in den Wohn - und Schlafräumen, Fliesen im Bad und Laminat in der Küche und Flur
- + Kunststoff-Fenster mit dreifach Verglasung
- + Rolläden in den Räumen
- + Tageslichtbad mit Badewanne
- Es ist KEINE Garage oder Balkon vorhanden, es gibt die Möglichkeit Kostenlos am Straßenrand zu parken

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in ruhiger, dennoch zentraler Wohnlage von Waldshut.

Infrastrukturelle Lage: Stadtrandgebiet sehr gute Laufage. Nähe Bahnhof, Einkaufszentrum sämtliche Schulen, Kindergarten
Verkehrslage: öffentliche Verkehrsmittel

Die Grenze zur Schweiz erreichen Sie in wenigen Autominuten, daher eignet sich die Wohnung bestens für Berufspendler.

Sonstiges:

Mindestmietzeit: 1 Jahre

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:



Wohnzimmer



Einbauküche mit Essplatz

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3 Zimmer

- > 75,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04334



Einrichtungsbeispiel



Küche



Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss



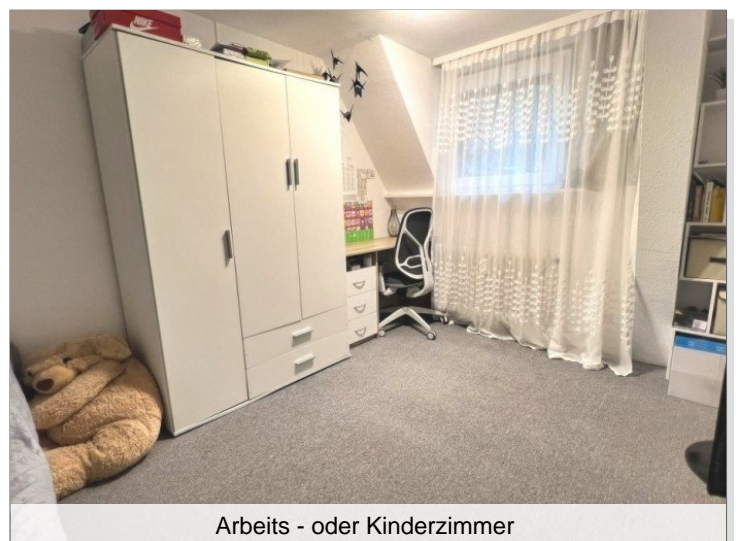
Hauptschlafzimmer



Badezimmer



Hauptschlafzimmer (2)



Arbeits - oder Kinderzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Waldshut-Tiengen
- > 3 Zimmer

- > 75,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04334



Arbeits - oder Kinderzimmer (2)



Hausansicht

	8,61	100%
	13,43	100%
-2,47		50%
	6,10	100%
-1,30		50%
	19,03	100%
-3,15		50%
	11,77	100%
-2,56		50%
	23,08	100%
-3,86		50%

Wohnflächenberechnung Whg. 7

