EXPOSÉ

Großzügig wohnen in Tiengen - mit zwei gemütlichen Kaminzimmern und großem Garten



ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 79761 Waldshut-Tiengen

Baujahr: 1966

Zimmerzahl: 10,5

Wohnfläche (ca.): 375 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.458 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

Dachform: Satteldach

Kaufpreis € 749.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen ° Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	79761 Waldshut-Tiengen
Baujahr	1966
Zimmerzahl	10,5
Wohnfläche (ca.)	375 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.458 m²
Kaufpreis	749.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	191,14 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-11-10
Energieausweis gültig bis	2036-11-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Teppich
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57 %

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367



Objektbeschreibung:

Außergewöhnlich große Wohnräume, zwei gemütliche Kaminzimmer und ein 1.458 m² großes Grundstück: Dieses freistehende Haus in Tiengen bietet viel Platz für Menschen, die großzügig wohnen möchten. Das Raumangebot verteilt sich auf zwei Ebenen und eröffnet Möglichkeiten für eine große Familie, mehrere Generationen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders eindrucksvoll sind die weitläufigen Wohnbereiche. Hier finden eine große Sofalandschaft, ein langer Esstisch und persönliche Lieblingsstücke ihren Platz, ohne dass die Räume eng wirken. Breite Fensterfronten holen den Blick ins Grüne ins Haus und unterstreichen das offene Raumgefühl.

Die beiden Kaminzimmer geben dem Haus eine gemütliche Seite. Gemauerte Kamine, sichtbare Holzbalken und warme Holzoberflächen schaffen eine wohnliche Atmosphäre - für gesellige Abende mit Freunden ebenso wie für einen ruhigen Rückzugsort. Durch ihre Größe lassen sich auch diese Räume vielseitig einrichten und nutzen.

Auf der Hauptwohnebene ergänzen Küche, Schlaf- und weitere Zimmer sowie Bäder und ein separater Hobbyraum das Angebot. Das zur Gartenseite geöffnete Untergeschoss verfügt ebenfalls über große, durch Fenster belichtete Räume, einen Küchenbereich und zusätzliche Sanitärräume.

Auch eine Aufteilung in zwei Wohnungen kommt in Betracht. Damit bietet das Haus Perspektiven für das Zusammenleben mehrerer Generationen mit eigenen Wohnbereichen oder für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die konkrete Umsetzung setzt eine Prüfung der baulichen und baurechtlichen Voraussetzungen voraus.

Balkon, Terrasse und Garten erweitern den Wohnraum nach draußen. Hier ist Platz zum gemeinsamen Essen, Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Das in Massivbauweise errichtete Haus wurde nach Eigentümerangaben um 1986 durch einen Anbau erweitert. Die Ausstattung trägt in vielen Bereichen den Stil früherer Jahrzehnte. Modernisierungen sollten eingeplant werden und bieten die Gelegenheit, die großzügigen Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- 2 Kaminzimmer
- Fitnessraum
- Markise

Die Ausstattung des Hauses wird von großen Fensterflächen, Holzverkleidungen und zahlreichen Einbauten geprägt. Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen, gemütlichen Kaminzimmer. Ihre gemauerten Kamine, sichtbaren Holzbalken und warmen Materialien geben ihnen einen eigenen Charakter und schaffen Platz für gesellige Runden.

Eine Einbauküche ist vorhanden; im Untergeschoss besteht ein weiterer Küchenbereich. Mehrere Bäder mit Badewanne beziehungsweise Dusche und separate WCs ergänzen die Ausstattung. Das Hauptbad verfügt über Tageslicht und einen Doppelwaschtisch. Je nach Raum sind Fliesen, Stein oder Teppich verlegt. Die Holzfenster besitzen Isolierverglasung.

Zum Haus gehören ein Balkon, eine Terrasse und ein großer Garten. Eine Markise bietet Sonnenschutz. Ein separater Hobbyraum, Keller- und Abstellräume sowie Garagenplätze und drei Außenstellplätze ergänzen das Angebot.

Das Gebäude besaß ursprünglich ein Flachdach. Nach Eigentümerangaben wurde um 2005 ein Satteldach aufgesetzt, das heute das äußere Erscheinungsbild prägt.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung. Der Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 191,14 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse F aus. Als Baujahr des Gebäudes ist dort 1966 angegeben.

Lagebeschreibung:

In Tiengen verbindet sich eine gewachsene Infrastruktur mit viel Natur in der Umgebung. Das Haus bietet einen Blick ins Grüne, während im Ortsteil Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und ein breites Schulangebot zur Verfügung stehen.

Die historische Altstadt mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Grundschulen, Realschule und Gymnasium machen Tiengen auch für Familien zu einem praktischen Wohnort. Für die Freizeit bieten sich Spaziergänge entlang der Wutach, Ausflüge in die umliegenden Wälder und die zahlreichen Sport- und Vereinsangebote an.

Über die B 34 und die Anschlüsse an die A 98 ist Tiengen in das regionale Straßennetz eingebunden. Auch die Nähe zur Schweiz ist ein Vorteil - für Berufspendler ebenso wie für Ausflüge am Wochenende.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367





Außenaufnahme



Kaminzimmer 1



Eingang



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367





Küche



Schlafzimmer



Küche



Kaminzimmer 1



Schlafzimmer



Kaminzimmer 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

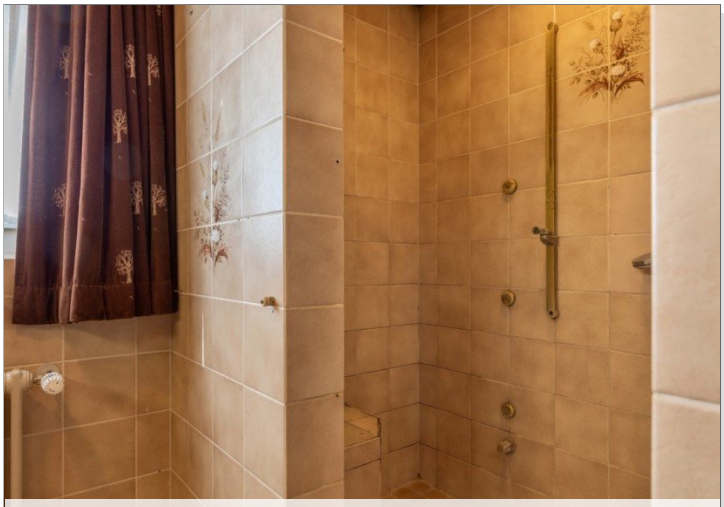
Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367





Hobbyraum



Hauptbad



Hauptbad



Gäste WC



Hauptbad



Eingangsbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367





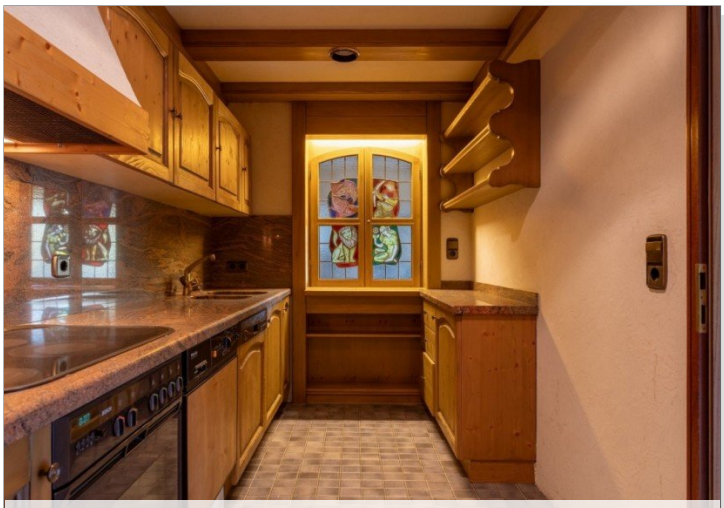
Ausblick



Diele



Kaminzimer 2



Küche UG



Kaminzimmer 2



Bad

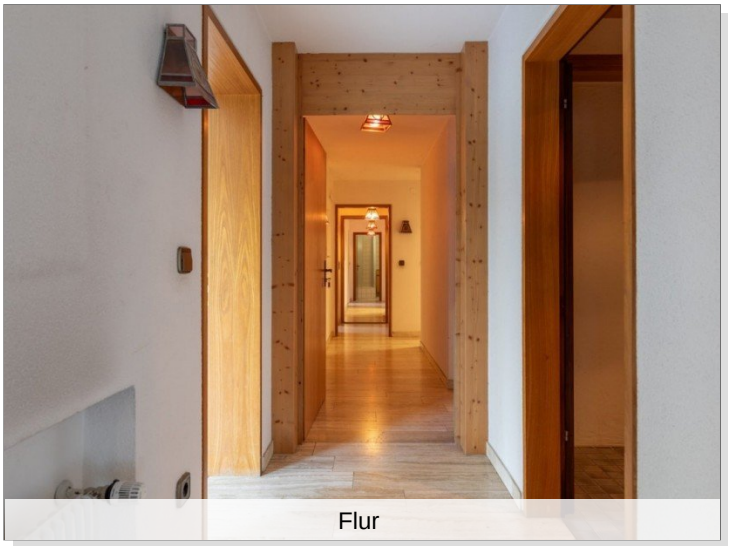
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367





Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367





Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367





Grundriss Gartengeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 07751 / 89673-0
info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

Eckdaten

> Villa
> Waldshut-Tiengen
> 10,5 Zimmer
> 375 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04367



Ansprechpartner:



Herr Alexander Kaiser

Telefon: +49 77 51 896 73 - 0
E-Mail: ak@kaiser-immobilien.de

Firmendaten:

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16, 79761 Waldshut-Tiengen
Tel.: 0 77 51 / 896 73 - 0
E-Mail: info@kaiser-immobilien.de
Web: www.kaiser-immobilien.de

Handelsregister Amtsgericht Freiburg HRA 705507
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Reichenaustr. 21, 78467 Konstanz
Persönlich haftende Gesellschafterin: Kaiser Immobilien Verwaltungs GmbH

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026