

# EXPOSÉ

Mit Klima - Waldshut-Tiengen: Gepflegtes Haus mit viel Platz und Ausstattung. Sofort verfügbar.



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 79761 Waldshut-Tiengen  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 5,5  
Wohnfläche (ca.): 160 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 330 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Dachform: Satteldach  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 450.000,-**

**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

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	79761 Waldshut-Tiengen
Baujahr	1980
Zimmerzahl	5,5
Wohnfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	330 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	450.000,- €
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	164,67 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-02-09
Energieausweis gültig bis	2036-01-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
klimatisiert	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja

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

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Waldshut-Tiengen überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine durchdachte Aufteilung und einen sehr guten Pflegezustand. Das massiv erbaute Haus aus ca. 1982 bietet rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und freundlich, mit direktem Zugang zu Balkon und Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick. Ein Kamin schafft zusätzlich eine behagliche Wohnatmosphäre. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben Wohn- und Schlafräumen auch praktische Nutzflächen, eine Werkstatt sowie eine Doppelgarage. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und teilweise modernisiert.

## Ausstattung:

Die Ausstattung ist gepflegt und funktional mit zahlreichen komfortablen Details:

- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5,5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie Gäste-WC
- Einbauküche
- Balkon und Terrasse mit Gartena
- Kamin im Wohnbereich
- Zwei Klimaanlage - jeweils im Wohnzimmer und im Schlafzimmer für angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen
- Modernisiertes Badezimmer mit neuer, bodengleicher Walk-In-Dusche
- Tageslichtbad
- Voll unterkellert (u. a. Werkstatt, Abstell- und Hauswirtschaftsräume)
- Doppelgarage
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Zentrale Gasheizung
- usw.

## Lagebeschreibung:

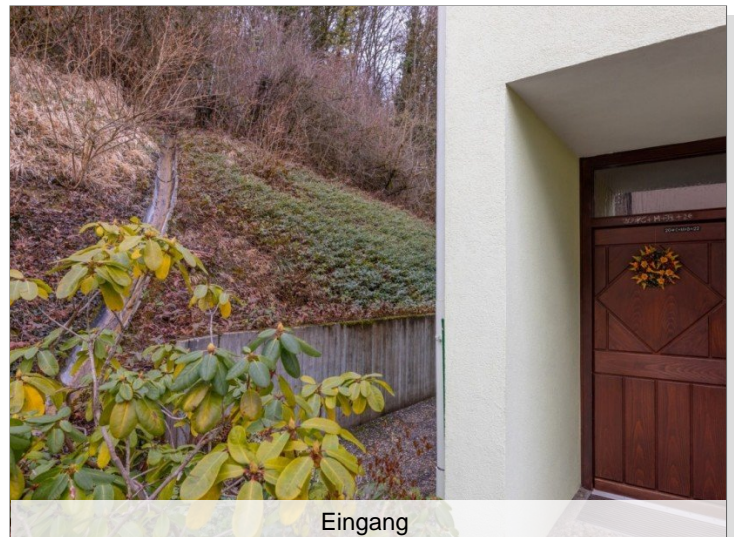
Die Immobilie befindet sich in Waldshut-Tiengen, westlich des Stadtzentrums, in einem überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten und ruhigen Wohngebiet. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe, Aussicht und guter Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind in kurzer Entfernung erreichbar. Grünflächen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die Verkehrsanbindung an die B34 sowie Richtung Schweiz ist ebenfalls sehr gut.

## Objektbilder:



Ausblick



Eingang



Ansicht West

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



Doppelgarage



Zimmer



Timmer



Zimmer



Duschbad Untergeschoss



Zimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



Zimmer



Werkstatt



Diele Untergeschoss



Heizraum



Treppenabgang



Terrasse

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



Terrasse



Obergeschoss



Galerie



Ankleide



Galerie



Ankleide

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



Schlafzimmer



Bald mit Walk In Dusche



Schlafzimmer



Walk in Dusche



Bad Obergeschoss



Hauswirtschaftsraum

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



Gäste WC



Küche



Küche mit Einbauküche



Essplatz



Küche mit Einbauküche



Diele

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



Balkon mit Aussicht



Diele



Terrasse



offener Kamin



Terrasse



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330

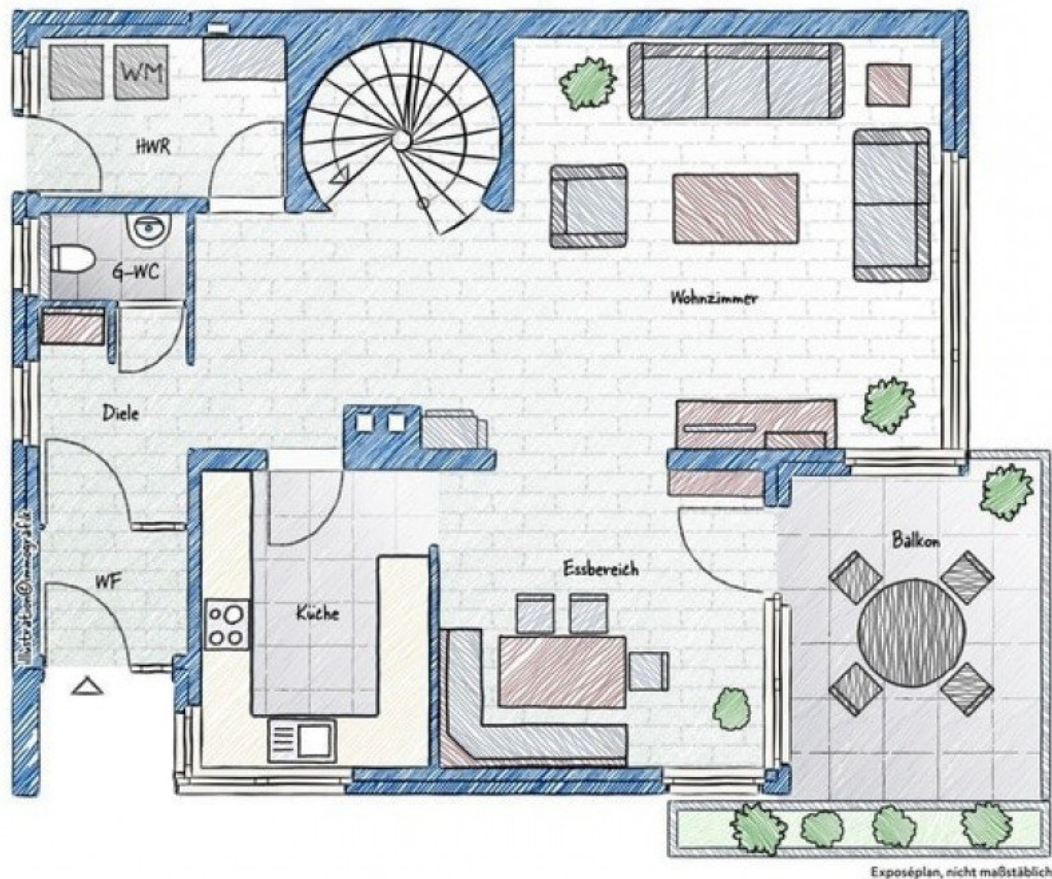


Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330

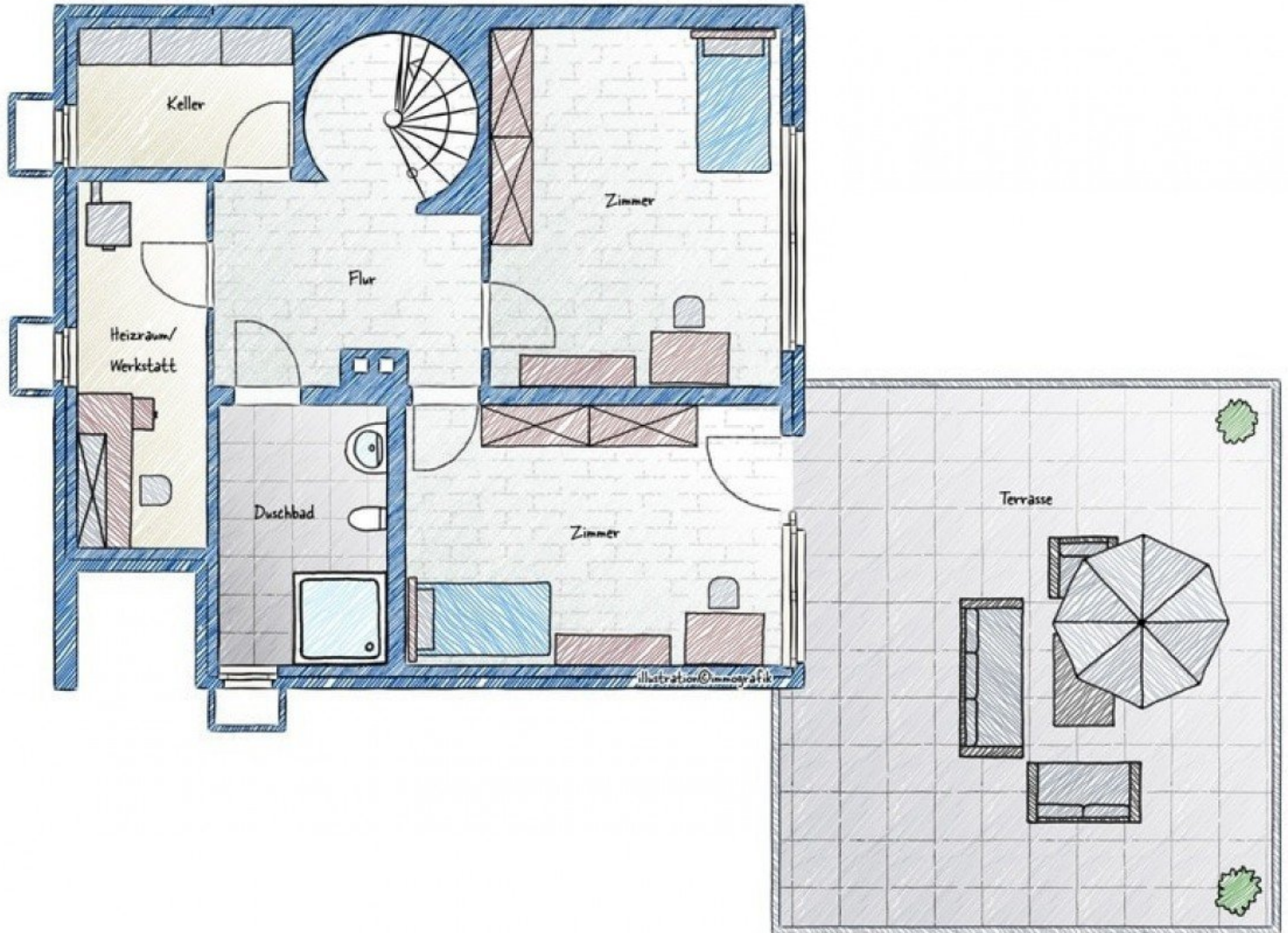


Grundriss Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



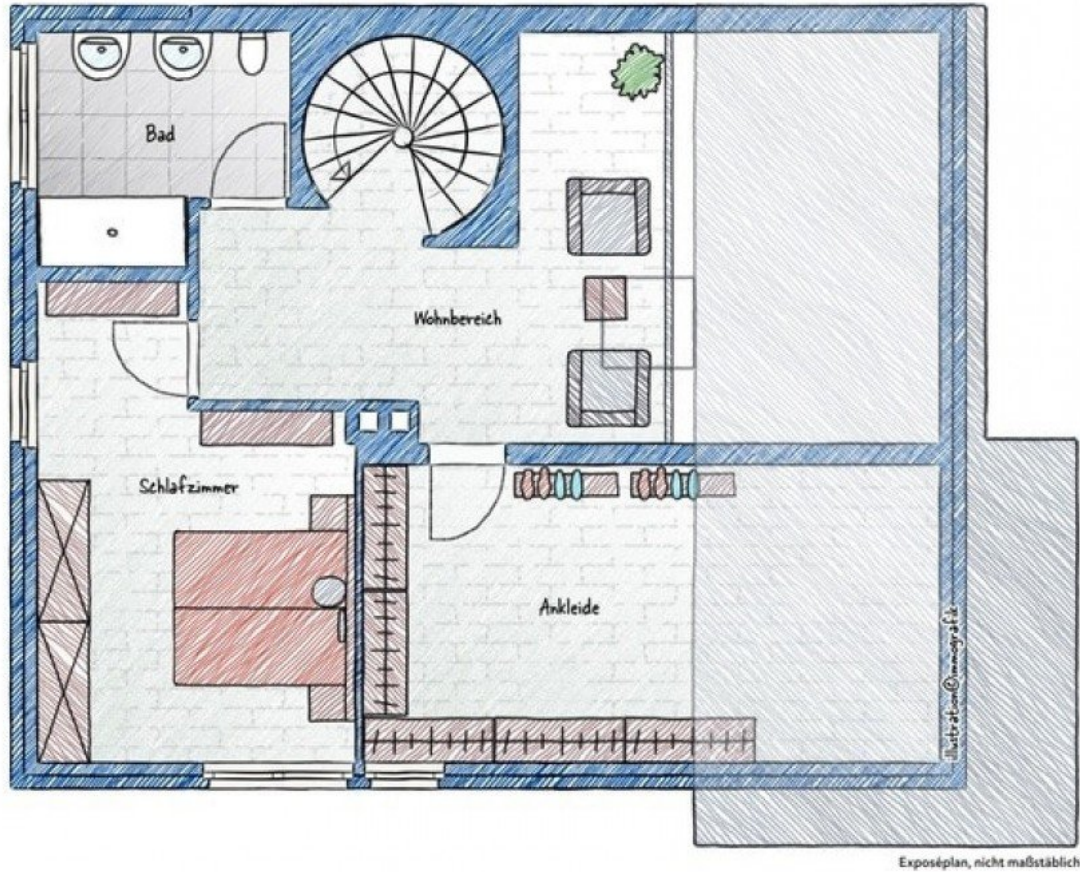
Grundriss Untergeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Waldshut-Tiengen
- > 5,5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04330



Grundriss Dachgeschoss

