EXPOSÉ

Mit Liebe zum neuen Glanz: Repräsentatives Haus mit herrlicher Dachterrasse in Waldshut

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 79761 Waldshut-Tiengen

Letzte Modernisierung: 1970

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 207,57 m²

Grundstücksfläche (ca.): 714 m²

Balkon: ja

Dachform: Krueppelwalmdach

Bauweise: Massiv

Kaufpreis € 450.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79761 Waldshut-Tiengen
Letzte Modernisierung	1970
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	207,57 m²
Grundstücksfläche (ca.)	714 m²
Kaufpreis	450.000,- €
Balkon	ja
Dachform	Krueppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Stellplatzarten	Garage, Carport, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	316,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-11
Energieausweis gültig bis	2036-08-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1935
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Dielen, Linoleum
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

Objektbeschreibung:

Dieses repräsentative Wohnhaus präsentiert sich als markanter, freistehender Baukörper in erhöhter Aussichtslage im Stadtteil Waldshut. Die klassische Architektur mit Krüppelwalmdach, breiter Dachgaube und großzügiger Terrassenanlage verleiht dem Haus bereits von außen eine besondere Präsenz.

Auf rund 207,57 m² Wohnfläche und mehreren Ebenen eröffnet sich ein außergewöhnliches Raumangebot. Acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, bieten viel Platz für eine große Familie, Gäste sowie das Arbeiten von zu Hause. Das etwa 714 m² große Grundstück ist mit gewachsenen Sträuchern, kleineren Bäumen und Natursteinmauern angelegt.

Die Innenaufnahmen unterstreichen die Großzügigkeit des Hauses. Im Erdgeschoss bilden mehrere miteinander verbundene Wohn- und Essbereiche ein weitläufiges Raumensemble. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während Rundbogen-Durchgänge und kleine farbige Glasfenster dem Wohnbereich einen individuellen Charakter verleihen. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein zusätzliches Büro ergänzen diese Ebene.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit viel Platz. Der dortige Wohn- und Essbereich umfasst laut Grundriss rund 39 m² und besitzt einen direkten Zugang zur Dachterrasse. Küchen sind sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss vorgesehen. Damit eröffnet das Haus flexible Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise für eine große Familie, ein Mehrgenerationenkonzept oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, vorbehaltlich einer entsprechenden rechtlichen und baulichen Prüfung.

Ein besonderes Highlight ist die laut Grundriss rund 61 m² große Dachterrasse. Sie bietet reichlich Platz für verschiedene Sitz-, Lounge- und Pflanzbereiche. Von hier genießt man einen herrlichen Fernblick über Waldshut und die umliegende Landschaft. Bei klarer Wetterlage reicht die Aussicht bis zu den Alpen. Zusätzlich steht ein weiterer Balkon mit freiem Blick zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befinden sich mehrere wohnlich ausgebaute Mansardenzimmer. Sichtbare Holzverkleidungen an Decken und Dachschrägen schaffen hier eine warme Atmosphäre und unterstreichen den besonderen Charakter dieser Räume.

Das Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Gerade darin liegt seine große Chance: Mit einem durchdachten Modernisierungskonzept, Gespür für die vorhandene Architektur und viel Liebe kann aus diesem stattlichen Anwesen wieder eine außergewöhnliche und repräsentative Immobilie werden.

Ein großzügiger Kellerbereich, eine Garage mit Werkstattfläche, ein Carport und zusätzliche Stellplätze runden das vielseitige Angebot ab.

Ausstattung:

o ca. 207,57 m² Wohnfläche
o ca. 714 m² Grundstücksfläche
o acht Zimmer, davon fünf Schlafzimmer
o zwei Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche
o großzügige Dachterrasse mit herrlicher Aussicht und möglicher Alpensicht
o zusätzlicher Balkon
o schöner Garten
o vollständig unterkellert
oDoppelgarage (hintereinander)
oCarport
o massive Bauweise
o Öl-Zentralheizung
o renovierungsbedürftig
o sofort frei

Lagebeschreibung:

Das Anwesen befindet sich in attraktiver, erhöhter Wohnlage im Stadtteil Waldshut. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit den Vorzügen einer lebendigen Kreisstadt am Hochrhein.

Die historische Waldshuter Altstadt bietet vielfältige Einkaufsgelegenheiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungen. Schulen, Betreuungsangebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden. Der Bahnhof und das regionale Verkehrsnetz ermöglichen Verbindungen innerhalb der Region und in Richtung Schweiz.

Die Nähe zum Hochrhein, zum Südschwarzwald und zur Schweizer Grenze eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Naturerlebnisse und Ausflüge. Eine besondere Qualität der Wohnlage ist der weite Blick über die Umgebung. Von der großzügigen Dachterrasse zeigt sich bei entsprechend guter Wetterlage sogar das Alpenpanorama.

Sonstiges:

Das Wohnhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die erforderlichen Arbeiten bieten künftigen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung, Raumwirkung und Wohnkomfort nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und das repräsentative Potenzial der Immobilie vollständig zur Geltung zu bringen.

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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

Rückseite mit Eingang

Ansicht

Dachterrasse mit herrlicher Aussicht

Mansardenzimmer

Wohnzimmer

Wohnen / Essen Obergeschoss

© 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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

Mansardenzimmer

Bad Obergeschoss

Schlafzimmer Dachgeschoss

Flur Obergeschoss

Wohnzimmer Obergeschoss

Dachterrasse

© 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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

Schlafzimmer Erdgeschoss

Balkon

Wohn / Esszimmer Erdgeschoss

Küche Erdgeschoss

Wohn / Esszimmer Erdgeschoss

Büro

© 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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

Büro

Heizraum

Diele

Keller

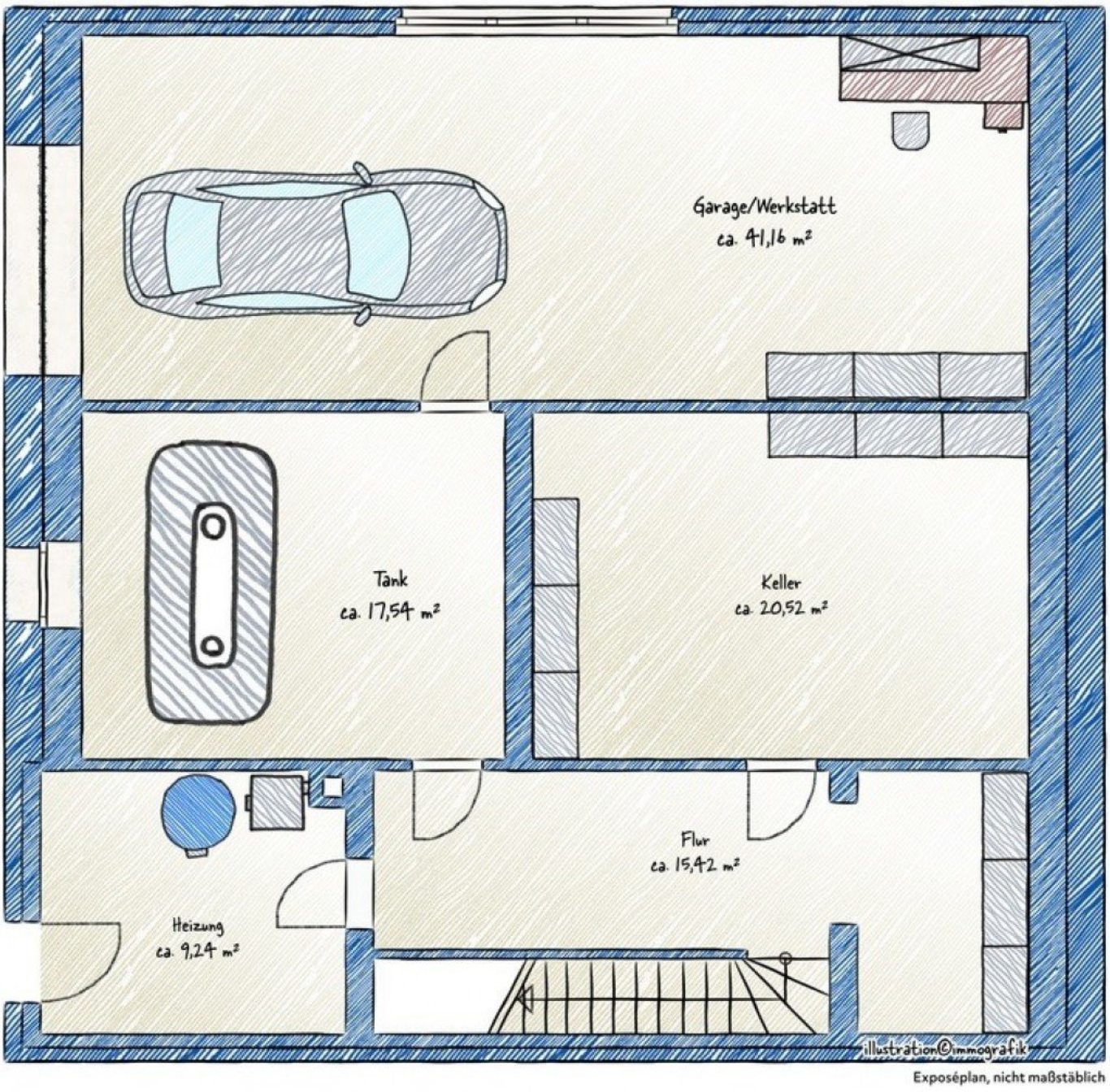
Garage / Werkstatt

© 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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

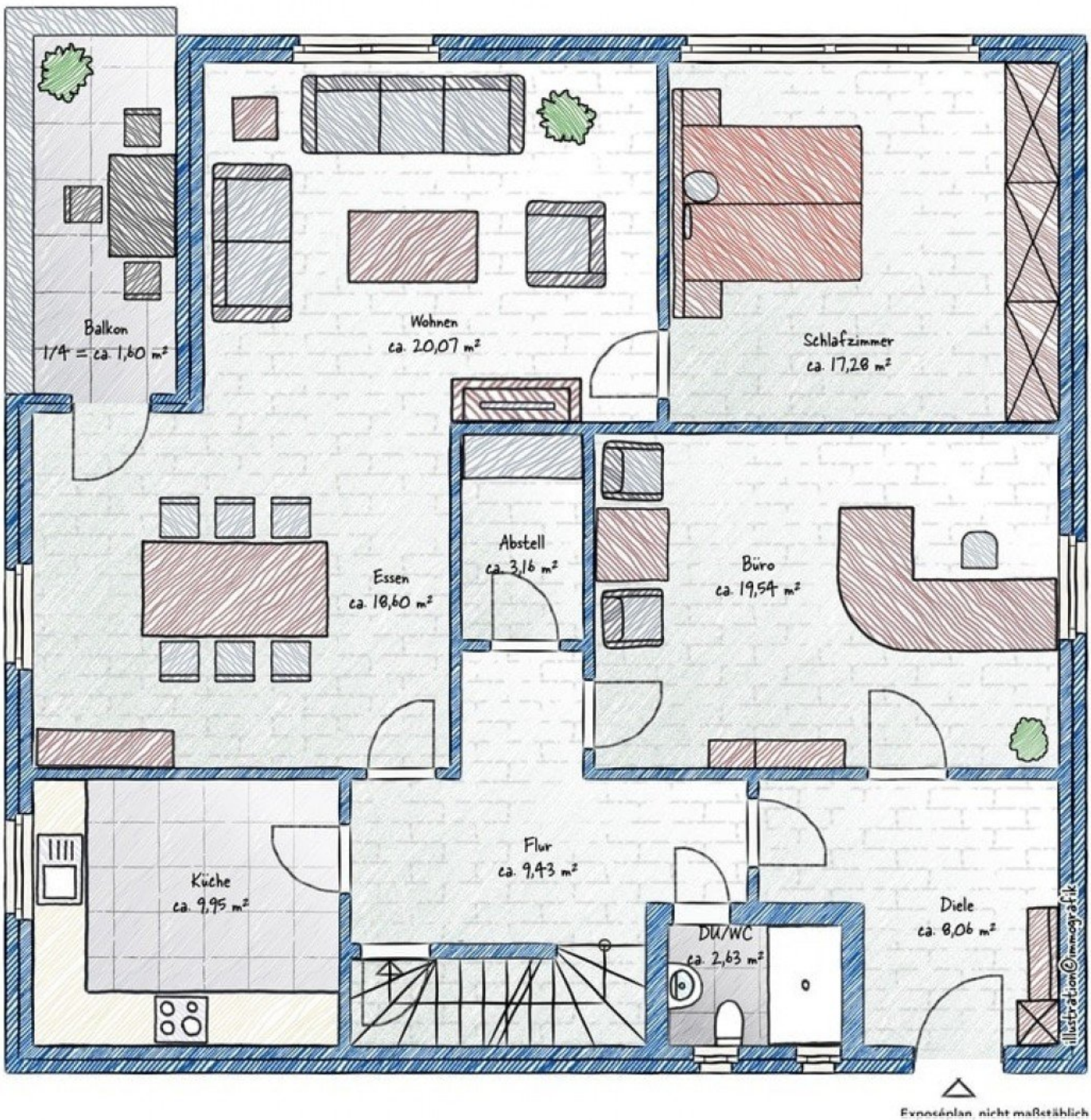


Grundriss Untergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361



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

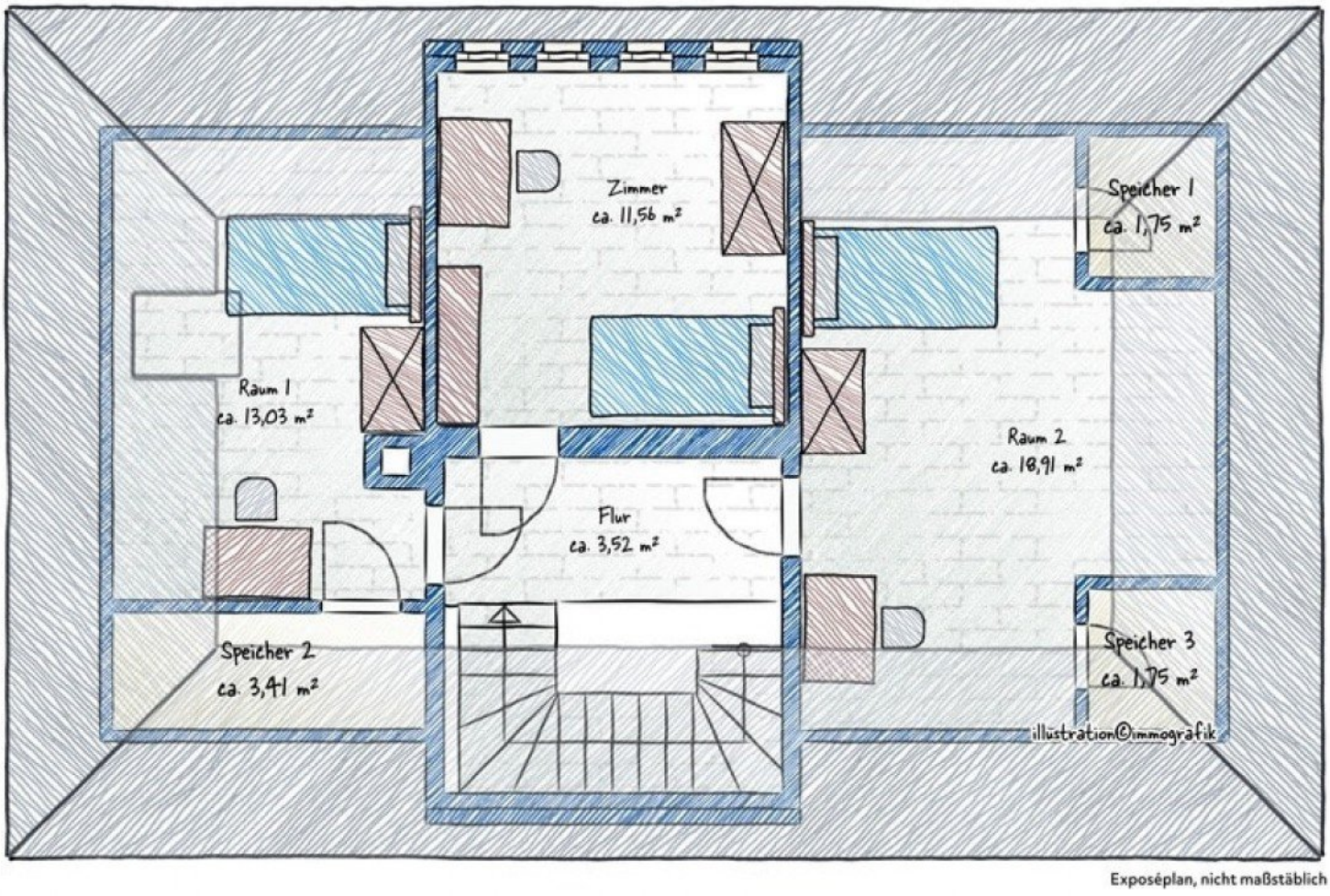
> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

Grundriss Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361



Grundriss Dachgeschoss

© 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

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 8 Zimmer
> 207,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04361

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