

EXPOSÉ**Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit
Terrasse und Blick ins Grüne****ECKDATEN**

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 79733 Görwihl

Baujahr: 2018

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 104,65 m²

Kaltmiete pro m²: 9,75 €

Nebenkosten (ca.): 80,- €

Heizkosten (ca.): 70,- €

Warmmiete (ca.): 1.170,- €

**Kaltmiete
€ 1.020,-**

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



> Erdgeschosswohnung

> 104,65 m² Wohnfläche

> Görwihl

> Objektnummer: 04359

> 3 Zimmer

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	79733 Görwihl, Unterer Moosweg 18
Baujahr	2018
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	104,65 m ²
Kaltmiete	1.020,- €
Kaltmiete pro m ²	9,75 €
Nebenkosten (ca.)	80,- €
Heizkosten (ca.)	70,- €
Warmmiete (ca.)	1.170,- €
Kaution	2.100,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellets
Endenergiebedarf	71,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-03-27
Energieausweis gültig bis	2029-03-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2018
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	23,91 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Pellet
Ausstattung	GEHOBEN
Seniorengerecht	ja

Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.09.2026
verfügbar ab	01.09.2026

- > Erdgeschosswohnung
- > Görwihl
- > 3 Zimmer

- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04359



Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und modernen Dreiparteienhaus in ruhiger Lage von Görwihl. Die lichtdurchfluteten Räume, der durchdachte Grundriss sowie die großzügigen Außenbereiche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt mit folgender Aufteilung:

- + Helles Schlafzimmer
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche
- + Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
- + Tageslichtbad mit Dusche
- + Praktischer Flur
- + Großzügiger, umlaufender Balkon mit Zugang von mehreren Räumen
- + Sonnige Südterrasse mit viel Platz zum Entspannen

Zur Wohnung gehören eine geräumige Garage im Untergeschoss, ein Stellplatz mit direktem Zugang zur Erdgeschosswohnung sowie ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

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

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- + hell und lichtdurchfluteter Wohnbereich durch bodentiefe Fenster
- + moderne Fenster Holz / Alu
- + schallhemmende Wohnungseingangstüre mit Dreifach-Verriegelung
- + Fußbodenheizung
- + elektrische Jalousien / Rolläden
- + Glasfaser Stiegler
- + Waschmaschinenanschluss im Keller
- + schwellenfreie Dusche

Die gesamte Wohnung überzeugt mit hochwertigen Bodenbelägen. Edle Fliesen prägen die Wohnbereiche, das Schlafzimmer ist mit einem pflegeleichten Vinylboden in Holzoptik ausgestattet.

Lagebeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven und ruhigen Wohnlage von Görwihl, gelegen im landschaftlich reizvollen Hotzenwald (Südschwarzwald). Die Immobilie im Unteren Moosweg zeichnet sich durch ihre naturnahe und dennoch zentrale Lage aus. Das Umfeld ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie weitläufigen Wiesenflächen in direkter Nachbarschaft, was eine hohe Lebensqualität und einen beachtlichen Erholungswert garantiert.

Infrastruktur & Nahversorgung: Das Zentrum von Görwihl ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Supermarkt, Bäckerei, Arztpraxen, eine Apotheke sowie Banken sind direkt im Ort vorhanden.

Familie & Bildung: Für Familien bietet die Lage kurze Wege. Ein Kindergarten sowie die Hotzenwaldschule (Grund- und Werkrealschule) befinden sich direkt in Görwihl und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Gemeinde.

Freizeit & Natur: Die Lage ist ein idealer Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten. Wander- und Radwege des Hotzenwaldes beginnen praktisch vor der Haustür. Zudem bietet die Region ein reges Vereinsleben sowie verschiedene Sport- und Kultureinrichtungen.

Verkehrsanbindung: Über die Landes- und Kreisstraßen besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen sowie die Schweizer Grenze sind in rund 20 Autominuten erreichbar. Auch das nahegelegene Rheintal und die Stadt Bad Säckingen sind gut angebunden, was die Lage auch für Berufspendler sehr attraktiv macht. Eine Bushaltestelle des regionalen Nahverkehrs ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Sonstiges:

- Katzen werden akzeptiert

Gesucht werden Mieter mit Interesse an einem langfristigen Mietverhältnis.

Mindestmietzeit: 1 Jahre

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:



- > Erdgeschosswohnung
- > Görwihl
- > 3 Zimmer

- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04359



freundliches Arbeits- oder Kinderzimmer



moderne Einbauküche mit Elektrogeräten



gemütliches Hauptschlafzimmer



moderne Einbauküche



gemütliches Hauptschlafzimmer (2)



lichtdurchflutender Wohn - und Essbereich (3)



- > Erdgeschosswohnung
- > Görwihl
- > 3 Zimmer

- > 104,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04359



lichtdurchflutender Wohn - und Essbereich (4)



stilvolles Badezimmer mit begehbaren Dusche



offener Flur



stilvolles Badezimmer mit Tageslicht



offener Flur (2)



großzügige Terrasse (Nordseite)

> Erdgeschosswohnung

> 104,65 m² Wohnfläche

> Görwihl

> Objektnummer: 04359

> 3 Zimmer



großzügige Terrasse (Nordseite)



Hausansicht Südseite



UG-Hauseingang + Garage

