

EXPOSÉ

Repräsentatives Einfamilienhaus in bester Aussichtslage von Waldshut - Wohnen über dem Rheintal



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 79761 Waldshut-Tiengen
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Grundstücksfläche (ca.): 601 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Dachform: Satteldach

Kaufpreis
€ 674.000,-

> Einfamilienhaus
> Waldshut-Tiengen
> 9 Zimmer

> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04343



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79761 Waldshut-Tiengen
Baujahr	1975
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	250 m²
Grundstücksfläche (ca.)	601 m²
Kaufpreis	674.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	188,91 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-06-24
Energieausweis gültig bis	2036-06-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat, Dielen, Linoleum
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Breitband Zugang	Speed: 1000

Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Objektbeschreibung:

In einer der exklusivsten Wohnlagen von Waldshut präsentiert sich dieses repräsentative Einfamilienhaus auf einem 601 m² großen Grundstück.

Bereits die außergewöhnliche Lage macht diese Immobilie zu einer echten Rarität. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen, weitreichenden Ausblick über das Rheintal bis in die Schweizer Landschaft - ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das freistehende Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet mit rund 250 m² Wohnfläche außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie.

Die großzügige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten - vom klassischen Familienwohnsitz über das Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders hervorzuheben ist die separate Einliegerwohnung mit ihrem großzügigen Balkon, der ebenfalls einen wunderbaren Ausblick bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet - sei es für Familienangehörige, Gäste oder zur Vermietung.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Dachspeicher, der viel Stauraum bietet und zusätzlich interessante Perspektiven für individuelle Nutzungskonzepte eröffnet.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet dem neuen Eigentümer zugleich die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein exklusives Zuhause in absoluter Spitzenlage zu schaffen.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtpaket durch das hervorragende Potenzial der Dachflächen für die Installation einer Photovoltaikanlage. Zudem gibt es einen großzügigen Dachspeicher. Dieser dient als praktische Lager- und Abstellfläche und schafft wertvollen Stauraum, der in modernen Wohnhäusern häufig fehlt.

Umfangreiche Bauunterlagen zum Objekt sind vorhanden und erleichtern zukünftige Planungen und Modernisierungsmaßnahmen.

Ausstattung:

- ca. 250 m² Wohnfläche
- 601 m² Grundstück
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Einliegerwohnung
- Großzügige Wohnräume
- 2 Garagen
- offener Kamin
- Massive Bauweise

- Sonnige, großzügige Terrassen- und Balkonflächen
- Herrlicher, unverbaubarer Ausblick über das Rheintal
- Ruhige Wohnlage in gehobenem Wohnumfeld
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich am Sonnenrain - einer der gefragtesten und repräsentativsten Wohnadressen von Waldshut.

Die erhöhte Hanglage bietet einen außergewöhnlichen Panoramablick über das Rheintal und die Schweizer Nachbargemeinden. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend hochwertiger Einfamilienhausbebauung.

Das Stadtzentrum von Waldshut mit seiner historischen Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Ärzten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof, die Schweizer Grenze sowie die B34 und A98 sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus exklusiver Aussichtslage, ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Infrastruktur macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Sonstiges:

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch seine außergewöhnliche Lage.

Immobilien in dieser Aussichtslage gelangen nur äußerst selten auf den Markt.

Mit einer Modernisierung bietet sich hier die einmalige Gelegenheit, eine repräsentative Wohnimmobilie in einer der besten Wohnlagen von Waldshut nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig im Wert zu entwickeln.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Außenaufnahme



Wohnzimmer



Luftbild (Aufnahmedatum älter)



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Essbereich



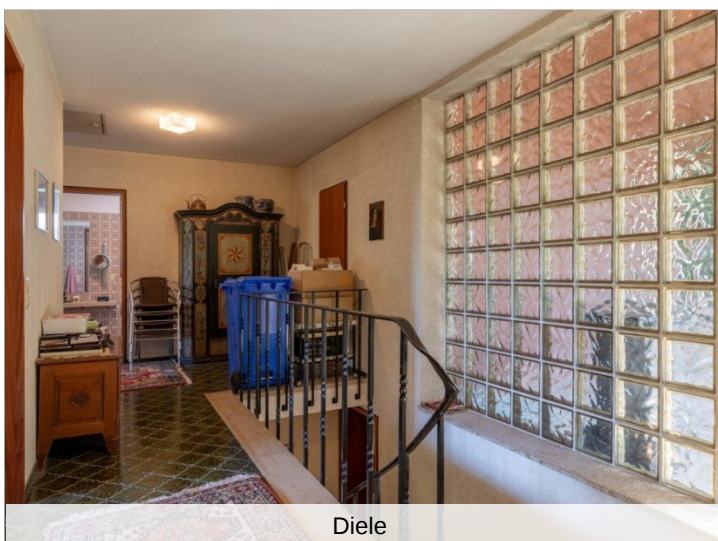
Zimmer



Küche



Schlafzimmer



Diele



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Terrasse mit herrlicher Aussicht



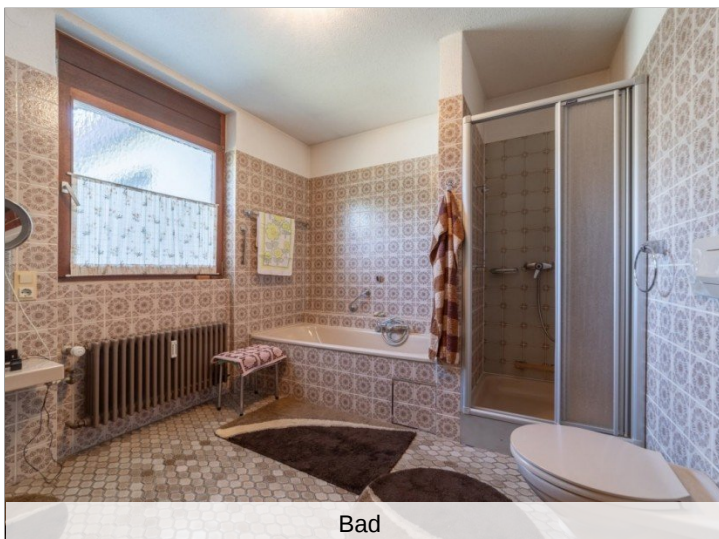
Bad



Terrasse



Bad



Bad



Gäste WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Eingangsbereich



Bad Einliegerwohnung



Duschbad



Büro



Duschbad



Büro

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Schlafzimmer



Zimmer Einliegerwohnung



Heizraum



Zimmer Einliegerwohnung



Keller



Zimmer Einliegerwohnung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Zimmer Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Küche Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung



Flur Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Grundriss EG - die zusätzliche Garage wurde später errichtet und ist nicht eingezeichnet

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Waldshut-Tiengen
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04343



Grundriss UG - der zusätzliche Kellerraum unter der später erstellten Garage ist nicht eingezeichnet

Exposplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 250 m² Wohnfläche
- > Waldshut-Tiengen
- > Objektnummer: 04343
- > 9 Zimmer



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
Fax: 0 77 51 / 896 73 - 10
E-Mail: info@kaiser-immobilien.de
Web: www.kaiser-immobilien.de

Handelsregister Amtsgericht Freiburg HRA 705507
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landratsamt Waldshut
Persönlich haftende Gesellschafterin: Kaiser Immobilien
Verwaltungs GmbH

Ihre Notizen:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.