

# EXPOSÉ

## Stilvolle 4,5-Zimmer-Maisonette mit Wohlfühlcharakter - sucht Familie mit Kindern



### ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung  
Adresse: 79790 Küssaberg  
Baujahr: 2012  
Zimmerzahl: 4,5  
Wohnfläche (ca.): 129,93 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,58 €  
Nebenkosten (ca.): 100,- €  
Heizkosten (ca.): 115,- €  
Warmmiete (ca.): 1.335,- €

**Kaltmiete**  
**€ 1.120,-**

### 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

> Maisonettewohnung

> Küssaberg

> 4,5 Zimmer

> 129,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 04353



**Kaiser**  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	79790 Küssaberg - Reckingen, Am Rhein 1
Baujahr	2012
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	129,93 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.120,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	8,58 €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten (ca.)	115,- €
Warmmiete (ca.)	1.335,- €
Kaution	2.418,- €
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Miete 20,- € / Anzahl 1
Garage	Miete 45,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektroenergie
Energieverbrauchskennwert	21,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-07-12
Energieausweis gültig bis	2032-07-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2012
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1

Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.08.2026
verfügbar ab	01.08.2026

> Maisonettewohnung

> Küssaberg

> 4,5 Zimmer

> 129,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 04353



## Objektbeschreibung:

Diese moderne und offene 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten in Küssaberg-Reckingen. Das Objekt wurde erstmals im Jahr 2013 bezogen.

Das Wohnhaus ist sehr Kinder- und Familienfreundlich und freut sich über neuen Zuwachs.

Aufgrund der Grundwasserwärmepumpe des Hauses sind Ihnen niedrige Heiz- und Warmwasserkosten garantiert. Ein zuverlässiges Mietverhältnis wird vom Vermieter durch die 12-X Formel belohnt.

Die Wohnung verfügt über einen exklusiven Avatraboden in den Wohn- und Schlafräumen - Küche, Diele, Badezimmer und WC sind gefliest. Die vielen Fenster fluten die Wohnung mit viel Tageslicht und sind mit elektrischen Raffstoren ausgestattet.

Aufgeteilt ist die Wohnung wie folgt:

- großzügiger Eingangsbereich mit Einbauschränk
- separates WC
- Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Balkon (Zugang von Esszimmer)
- Loggia (Zugang von Wohnzimmer)
- Wohnzimmer
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Tageslichtbad mit Dusche
- 3 Schlafzimmer

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, eine Garage sowie ein Kfz-Stellplatz im Freien.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Waschraum des Hauses im Kellergeschoss. Die derzeitigen Mieter würden gerne Ihre Waschmaschine und Trockner dem neuen Mieter verkaufen, wenn Interesse da wäre (Kauf 2025 mit Rechnung und Versicherung). Ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder und Kinderwagen steht zur Nutzung zur Verfügung.

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

## Lagebeschreibung:

Reckingen liegt am südlichsten Rand Deutschlands, unmittelbar am Hochrhein, der hier die Grenze zur Schweiz bildet.  
Region: Hochrhein-Region am Fuße des Südschwarzwalds.  
Nachbarschaft: Direkt gegenüber auf der Schweizer Rheinseite liegt die Aargauer Gemeinde Rekingen.  
Entfernungen: Etwa 8 km östlich der Kreisstadt Waldshut-Tiengen.  
Höhenlage: Das Dorf liegt auf ca. 330 bis 340 m ü. M..

### tscharakter und Struktur

Das Dorf hat seinen ursprünglichen Charakter weitgehend bewahrt und gilt als ruhiger Wohnort.

Einwohner: Mit rund 350 Einwohnern ist es einer der kleineren Ortsteile von Küssaberg.

Ortskern: Ein kompakter Kern mit historischen Gebäuden, die teilweise den Dreißigjährigen Krieg überdauert haben.

Wahrzeichen: Die dem heiligen Joseph geweihte Kapelle bildet das Zentrum.

Landschaft: Geprägt von Rheinauen, landwirtschaftlichen Flächen und dem angrenzenden sanften Hügelland des Klettgaus.

### Infrastruktur und Besonderheiten

Die Ortschaft Reckingen verfügt über ein eigenes Freibad mit mehreren Becken. Es ist vor allem bei Familien mit Kindern sehr beliebt. Gäste aus der näheren und weiteren Umgebung kommen gerne nach Reckingen, um das familiäre Ambiente dieses Schwimmbades zu genießen.

Kraftwerk Reckingen: Das gleichnamige deutsch-schweizerische Laufwasserkraftwerk ist ein markantes Element in der Landschaft und dient heute als Übergang für Fußgänger und Radfahrer in die Schweiz.  
Verkehr: Die Anbindung erfolgt primär über die L161, die Reckingen mit den anderen Küssaberger Ortsteilen (wie Rheinheim und Dangstetten) verbindet.

Tourismus: Der Ort liegt am Hochrhein-Radweg, was ihn zu einem beliebten Stopp für Radtouristen macht.

## Sonstiges:

Min. Mietdauer von zwei Jahren

Die Haltung eines Hundes ist nicht gestattet.

Bitte stellen Sie uns eine Kontaktanfrage über das Portal / per E-Mail.

Bewerbungen werden ausschließlich bearbeitet, wenn die ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft mit den erforderlichen Anlagen vorliegt.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Küssaberg
- > 4,5 Zimmer

- > 129,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04353



Kaiser Immobilien



offener Flur



elegantes Badezimmer mit Dusche und Badewanne (1)



offener Flur (2)



Badewanne und Dusche



gemütliches Hauptschlafzimmer



lichtdurchflutet Wohn- und Essbereich

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Küssaberg
- > 4,5 Zimmer

- > 129,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04353



Kaiser Immobilien



lichtdurchflutet Wohn - und Essbereich (2)



wohnliches Arbeits - oder Kinderzimmer



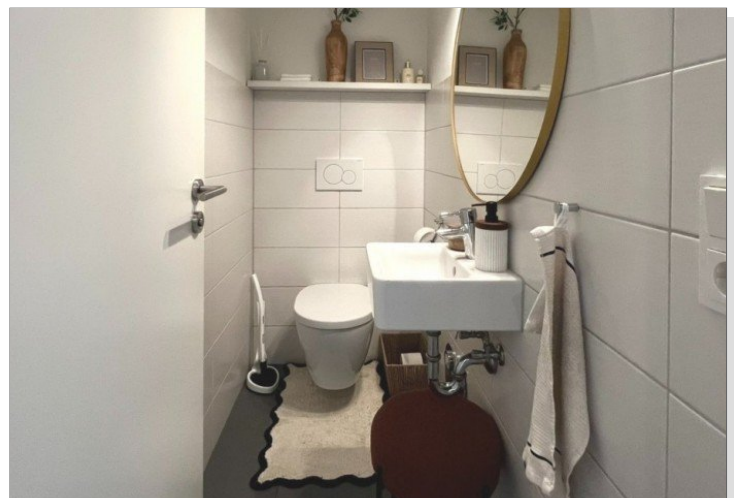
moderne Einbauküche mit Elektrogeräten



wohnliches Arbeits - oder Kinderzimmer (2)



moderne Einbauküche mit Elektrogeräten (2)



praktisches Gäste WC

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Küssaberg
- > 4,5 Zimmer

- > 129,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04353



**Kaiser**  
Immobilien



Hauptbalkon



heller zweiter Wohnbereich (2)



Hauptbalkon (2)



heller zweiter Wohnbereich (3)



heller Wohnbereich



stilvolles zweites Badezimmer mit Stauraum

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Küssaberg
- > 4,5 Zimmer

- > 129,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04353



Kaiser Immobilien



stilvolles zweites Badezimmer mit Dusche (2)



freundlicher kleiner Balkon



praktisches Arbeits -oder Kinderzimmer



Abstellraum



praktisches Arbeits -oder Kinderzimmer (2)



Wohnungseingangstüre

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

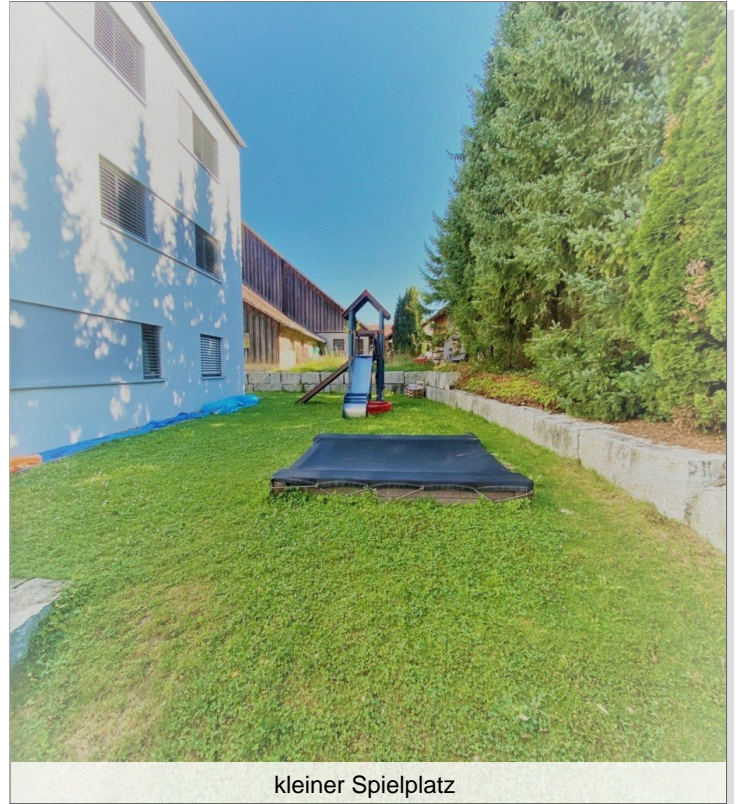
# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Küssaberg
- > 4,5 Zimmer

- > 129,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04353



Garage mit Zugang zum eigenen Keller



kleiner Spielplatz



Stellplatz + Hausansicht

