

**Top moderne 3,5 Zimmer - Wohnung sucht Familie****K**aiser **ivd**  
*Immobilien* RDH VDM**ECKDATEN**

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 79790 Küssaberg

Baujahr: 2012

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 8,90 €

Nebenkosten (ca.): 100,- €

Heizkosten (ca.): 150,- €

Warmmiete (ca.): 1.230,- €

**Kaltmiete**  
**€ 980,-****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



> Dachgeschosswohnung  
 > Küssaberg  
 > 3,5 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 04349

## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	79790 Küssaberg - Reckingen, Am Rhein 1
Baujahr	2012
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	980,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	8,90 €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten (ca.)	150,- €
Warmmiete (ca.)	1.230,- €
Kaution	2.940,- €
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport	Miete 40,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektroenergie
Energieverbrauchskennwert	11,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-10-08
Energieausweis gültig bis	2035-10-07
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
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	18 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche

Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.06.2026
verfügbar ab	01.06.2026



> Dachgeschosswohnung

> Küssaberg

> 3,5 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 04349

## Objektbeschreibung:

Diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7 Parteien 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 anerkannt.

Die Wohnung verfügt über einen exklusiven Avataraoden in den Wohn- und Schlafräumen. Küche, Badezimmer und Gäste-WC sind gefliest.

Aufgeteilt ist die Wohnung wie folgt:

- großzügiger Eingangsbereich mit ausreichendem Platz für die Garderobe
- Gäste-WC
- Küche mit hochwertiger Einbauküche zum Essbereich offen
- separiertes Wohnzimmer
- Großer Balkon (Zugang von Esszimmer und Wohnzimmer)
- Helles Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2 Schlafzimmer ( oder Büro... )

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein Kfz-Stellplatz unter dem Carport, mit Platz für 2 Autos..

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

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.

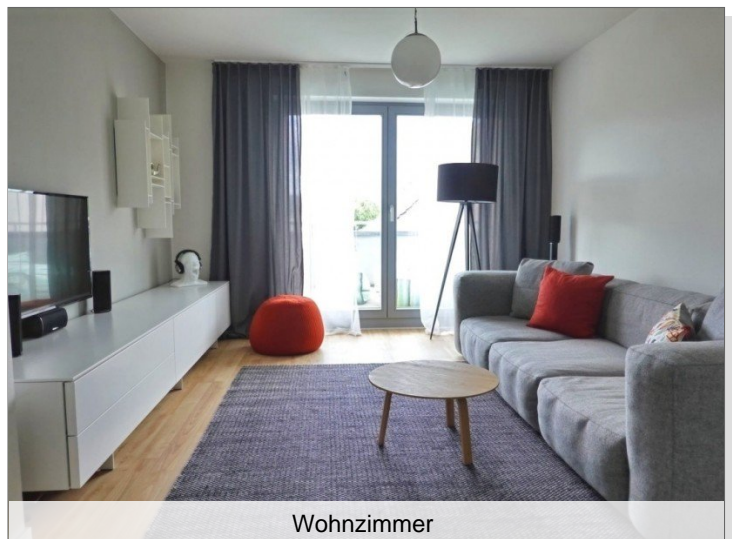
Tourismus: Der Ort liegt am Hochrhein-Radweg, was ihn zu einem beliebten Stopp für Radtouristen macht.

## Sonstiges:

- Min. Mietdauer von einem Jahr

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

## Objektbilder:



Wohnzimmer



- > Dachgeschosswohnung
- > Küssaberg
- > 3,5 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04349



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche mit moderner Einbauküche



Esszimmer



Esszimmer



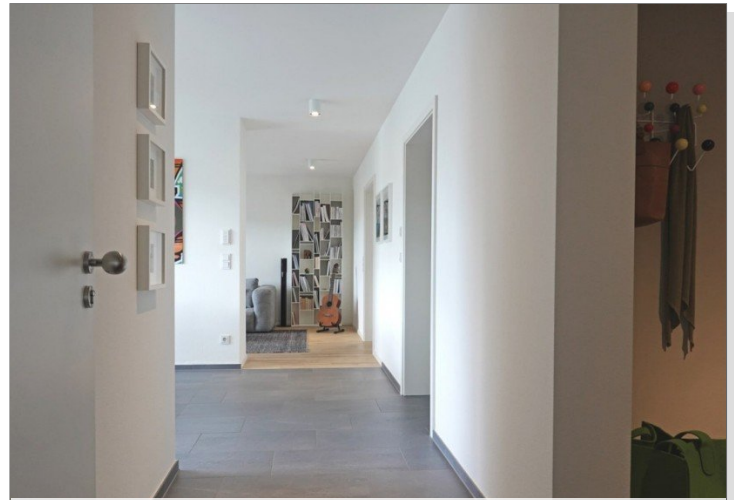
Schlafzimmer

- > Dachgeschosswohnung
- > Küssaberg
- > 3,5 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04349



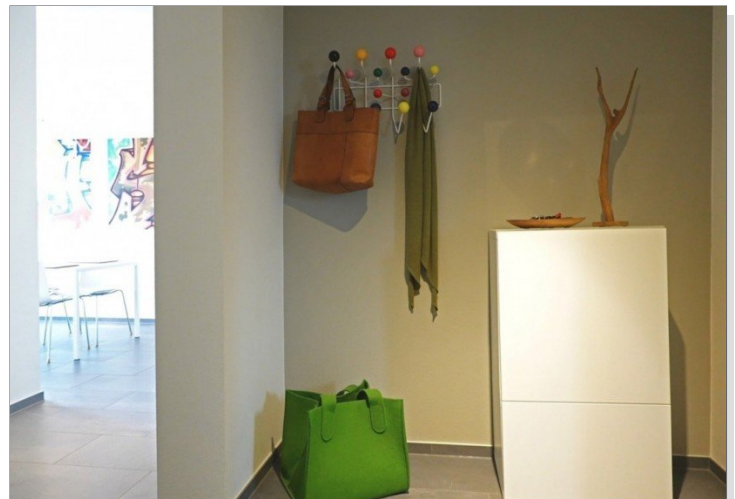
Arbeitszimmer



Flur



Tageslichtbad



Garderobe



Tageslichtbad



Balkon

