

EXPOSÉ

Top moderne 3,5 Zimmer - Wohnung sucht Familie



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 79790 Küssaberg

Baujahr: 2012

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 100 m²

Kaltmiete pro m²: 9,80 €

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

- > Etagenwohnung
- > Küssaberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04366



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	79790 Küssaberg - Reckingen, Am Rhein 1
Baujahr	2012
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Kaltmiete	980,- €
Kaltmiete pro m²	9,80 €
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 / (m²*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 m²
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	01.11.2026
verfügbar ab	01.11.2026

- > Etagenwohnung
- > Küssaberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04366



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 Avataraboden 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.

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 einem Jahr
- Hauskatzen sind erlaubt, aber Hunde sind nicht gestattet.

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:

- > Etagenwohnung
- > Küssaberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04366



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche mit moderner Einbauküche



Esszimmer

- > Etagenwohnung
- > Küssaberg
- > 3 Zimmer

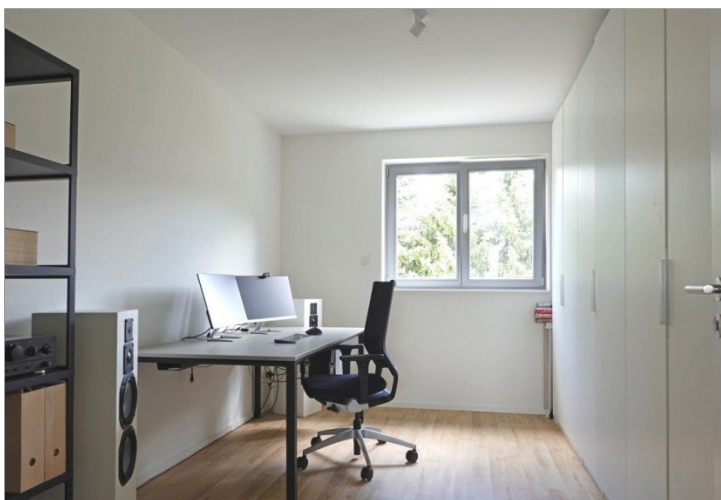
- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04366



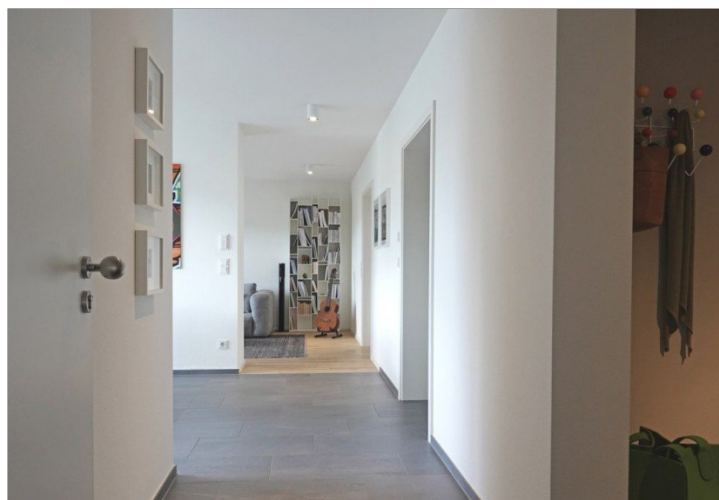
Schlafzimmer



Tageslichtbad



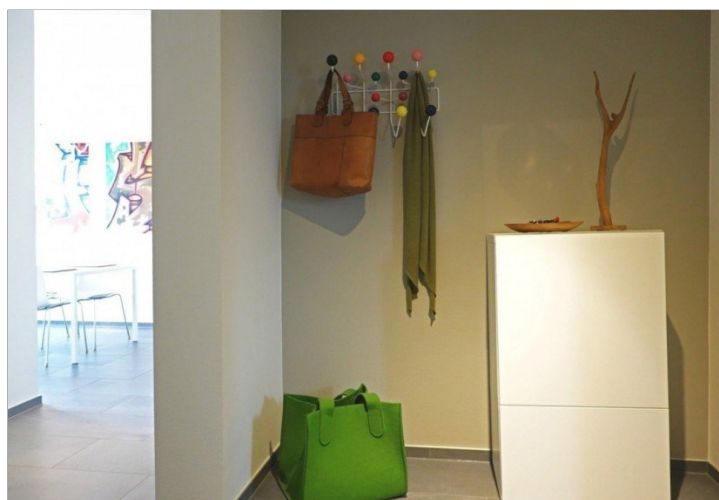
Arbeitszimmer



Flur



Tageslichtbad



Garderobe

- > Etagenwohnung
- > Küssaberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04366



Balkon

- > Etagenwohnung
- > Küssaberg
- > 3 Zimmer
- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04366

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: