

# Wohnungspaket nahe der Grenze zur Schweiz



## ECKDATEN

- Objektart: Mehrfamilienhaus
- Adresse: 79801 Hohentengen
- Baujahr: 1998
- Letzte Modernisierung: 2024
- Zimmerzahl: 15
- Wohnfläche (ca.): 412 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche (ca.): 412 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 412 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 977 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
**€ 699.000,-**

> Mehrfamilienhaus  
> Hohentengen  
> 15 Zimmer

> 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 04336



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	79801 Hohentengen
Baujahr	1998
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	15
Wohnfläche (ca.)	412 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	412 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	412 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	977 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	699.000,- €
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieverbrauchskennwert	159,82 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-26
Energieausweis gültig bis	2036-03-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	4
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	GEHOBEN
x-fache der Jahresnettomiete	13,98

Nettorendite	7,15 %
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	50.000,- €
Zustand	modernisiert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



## Objektbeschreibung:

In attraktiver Lage von Hohentengen-Herdern präsentiert sich dieses interessante Wohnungspaket in einem modernisierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten.

Die Immobilie wurde ca. 1998 in solider Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 977 m<sup>2</sup>.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 412 m<sup>2</sup> eröffnet das Objekt vielseitige Perspektiven für Kapitalanleger, Mehrgenerationennutzung oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus überzeugt durch seine stattliche Größe, die klare Gebäudestruktur und die gute Aufteilung der einzelnen Einheiten. Die Wohnflächen verteilen sich auf vier Wohnungen mit ca. 165,53 m<sup>2</sup>, 65,62 m<sup>2</sup>, 88,91 m<sup>2</sup> und 92,00 m<sup>2</sup>. Zwei der 4 Einheiten sind aktuell selbstgenutzt und werden frei, eine ist leer (noch nicht ausgebaut) und eine Wohnung ist vermietet.

Damit bietet das Objekt bereits laufende Nutzung und zugleich weiteres Entwicklungspotenzial.

Auch optisch vermittelt das Objekt einen gepflegten Gesamteindruck. Es handelt sich um ein markantes Eckgrundstück mit gut proportioniertem Gartenbereich und ansprechender Gebäudekubatur.

## Ausstattung:

Die Immobilie befindet sich in modernisiertem Zustand.

Ausgestattet ist das Haus unter anderem mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Satteldach mit Dachpfannen beziehungsweise -ziegeln, Zentralheizung und Nahwärmeversorgung über eine Hackschnitzelheizung im Nachbargebäude.

Die Wohnbereiche vermitteln ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich, die neue Einbauküche, mehrere Balkone bzw. Terrassen sowie helle Schlaf- und Wohnräume. Die Bäder präsentieren sich ordentlich und funktional, teilweise erst 2024 modernisiert.

Die auf dem Dach befindliche PV Anlage (Volleinspeisung) ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Im Jahr 2025 wurden dadurch ca. € 5.000,- an Einnahmen generiert.

## Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in Hohentengen-Herdern, einem gefragten Wohnstandort im südlichen Landkreis Waldshut, in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Gerade die Grenznähe macht die Lage sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Kurze Wege in Richtung Schweiz, die gute Einbindung in die Region sowie das ruhige, gewachsene Umfeld sorgen für eine hohe Wohnattraktivität.

## Sonstiges:

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Wohnungspaket mit insgesamt vier Wohneinheiten in einem modernisierten Mehrfamilienhaus. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 412 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche ca. 977 m<sup>2</sup>.

Das Objekt eignet sich damit hervorragend für Kapitalanleger, die ein größeres Wohnpaket mit Substanz, Entwicklungsspielraum und attraktiver Grenzlage suchen. Ebenso ist eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung denkbar. Die vorhandene Größe, die gute Flächenstruktur und die bereits teilweise bestehende Vermietung schaffen hierfür eine sehr interessante Ausgangsbasis.

Die Wohnung im Dachgeschoss links befindet sich noch im Rohbauzustand.

Das Haus ist nach WEG geteilt, wobei die beiden Wohnungen im Erdgeschoss eine Einheit bilden und die vier Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss eine Einheit. Verkauft werden die 4 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss inkl. der PV Anlage

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



Essbereich



Wohnbereich



Essbereich mit offener Küche



Wohnbereich



neue Einbauküche



Balkon

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



Zimmer



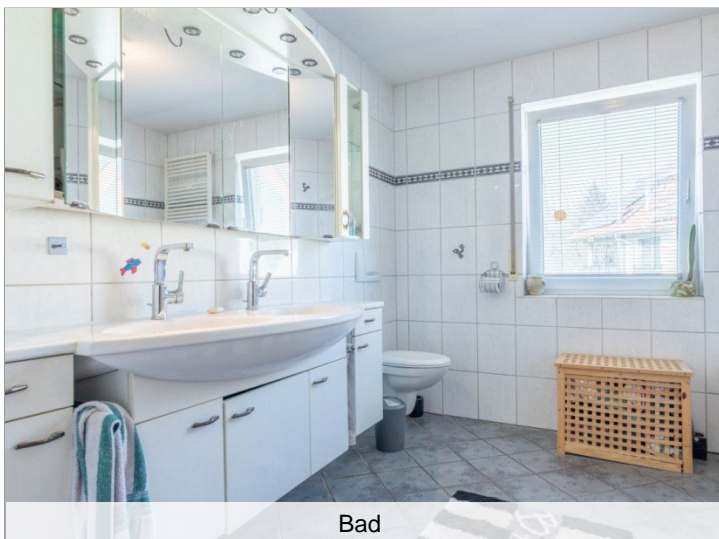
Innenaufnahmen (13)



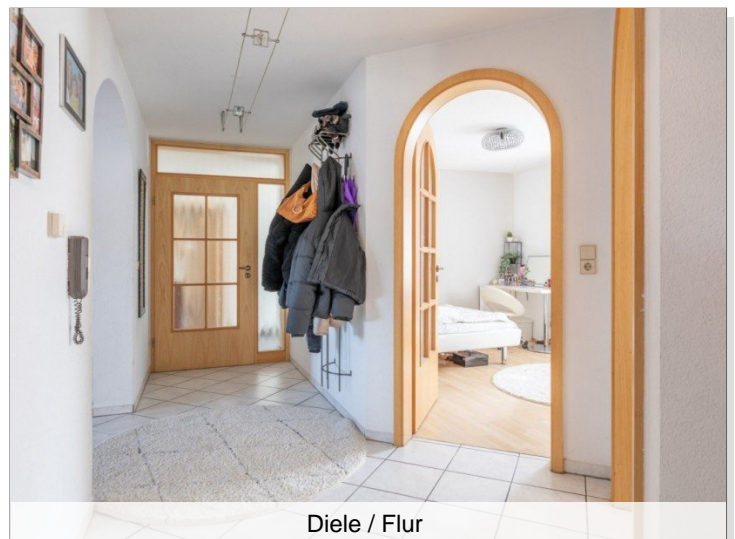
Zimmer



Zimmer



Bad



Diele / Flur

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



Schlafzimmer



Küche Wohnung 2



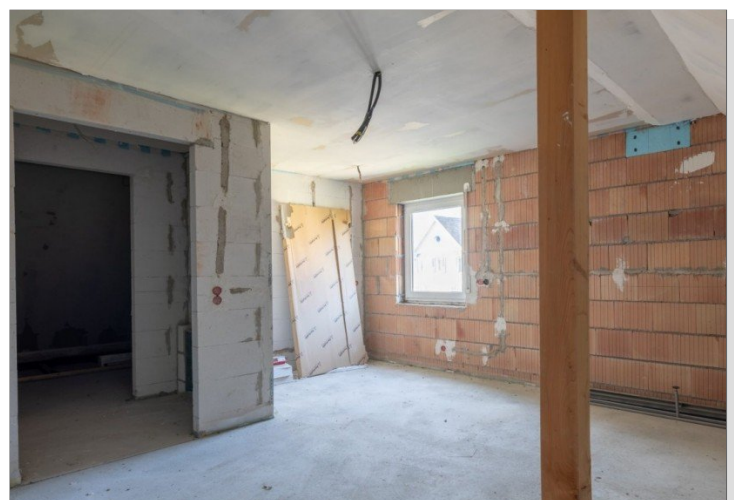
Wohnzimmer Wohnung 2



Flur Wohnung 2



Freisitz Wohnung 2



Wohnung 3 (Rohbauzustand)

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



Wohnung 4 Zimmer



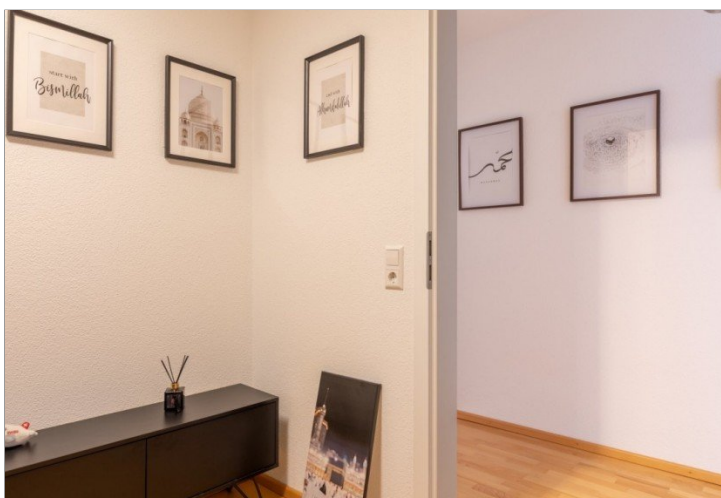
Wohnung 4 Bad



Wohnung 4 Zimmer



Wohnung 4 Bad



Wohnung 4



Wohnung 4 Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



Wohnung 4 Wohnzimmer mit Küche



Wohnung 4 Küche

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



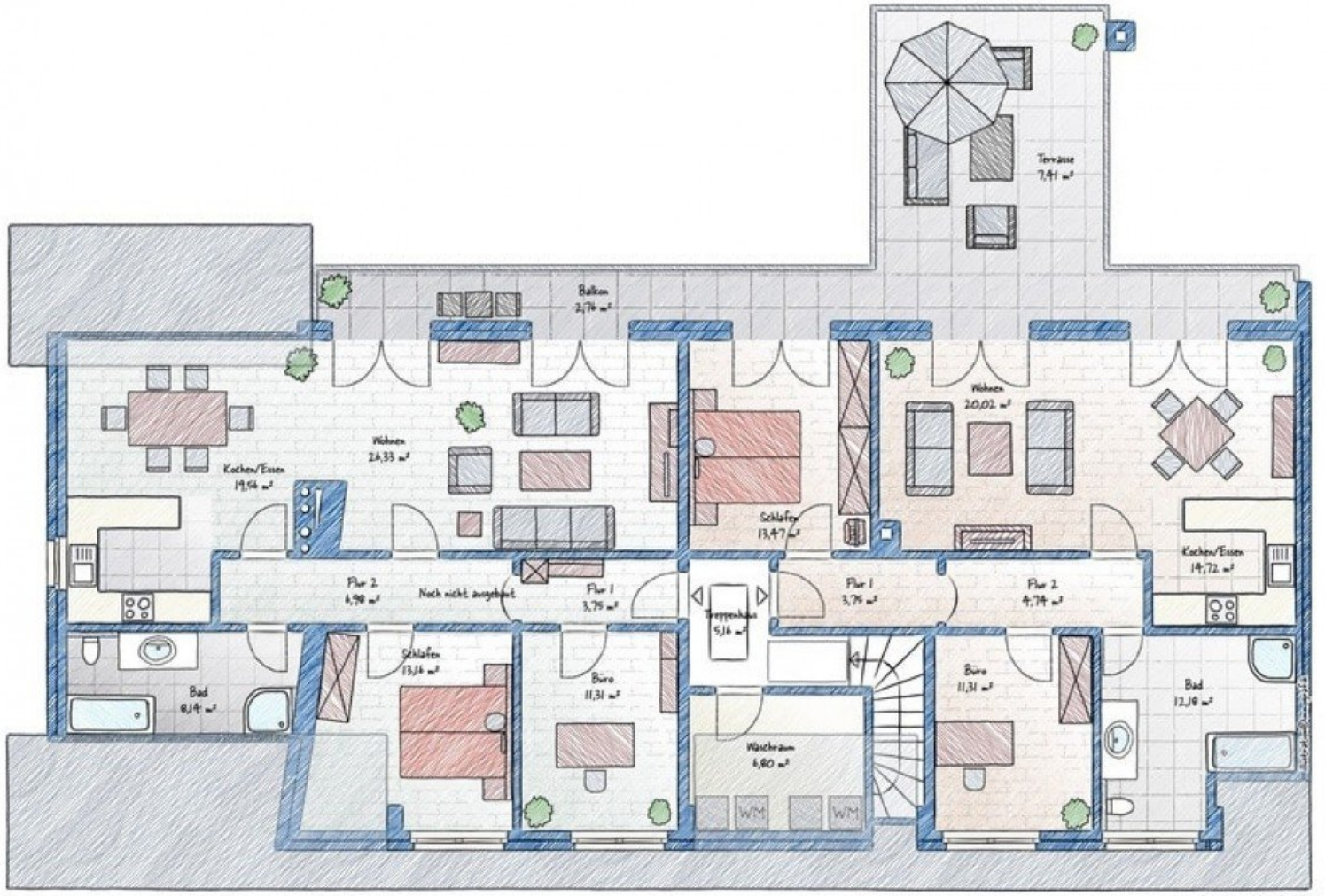
Grundriss 1. OG Wohnung 1 und 2

Exemplar, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Hohentengen
- > 15 Zimmer

- > 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 04336



Grundriss 2. Obergeschoss Wohnung 3 und 4

