# IHR NEUES ZUHAUSE UNTER DEM DACH – LICHT, CHARME UND WOHLFÜHLATMOSPHÄRE

Objekt: IM-2692 | 79771 Klettgau / Grießen
290.000,00 €



Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr** | IM-2692 |
| **Wohnfläche** | ca. 124 m² |
| **Nutzfläche** | ca. 22 m² |
| **Anzahl Zimmer** | 4,5 |
| **Anzahl Schlafzimmer** | 3 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl sep. WC** | 1 |
| **Straße** | |
| **Hausnummer** | |
| **PLZ** | 79771 |
| **Ort** | Klettgau / Grießen |
| **Etage** | 3 |
| **Dist. Kindergarten (km)** | 0,4 km |
| **Dist. Grundschule (km)** | 0,5 km |
| **Dist. Realschule (km)** | 3,9 km |
| **Dist. Gymnasium (km)** | 7,4 km |
| **Dist. Zentrum (km)** | 0,15 km |
| **Kaufpreis** | 290.000,00 € |
| **Außen-Provision** | 3,57 % inkl. MwSt. |
| **Baujahr** | 1992 |
| **Zustand** | Gepflegt |
| **Energieausweis** | Verbrauchsausweis |
| **Endenergieverbrauch** | 85 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 05.11.2033 |
| **wesentlicher Energieträger** | Erdgas leicht |
| **Energieeffizienzklasse** | C |



Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de

## Beschreibung

Ihr neues Zuhause unter dem Dach – Licht, Charme und Wohlfühlatmosphäre

Willkommen in dieser besonderen Dachgeschosswohnung, die historischen Charme mit einem großzügigen und modernen Wohngefühl vereint. In einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, das 1992 mit viel Liebe zum Detail zu Wohnraum umgebaut wurde, erwarten Sie ca. 124 m² Wohnfläche mit einem außergewöhnlichen Ambiente.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit sichtbaren Holzbalken und Decken bis in den Dachstuhl schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie oder die Nutzung als Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie praktische Abstellflächen.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone. Der außergewöhnlich großzügige Hauptbalkon ist von allen Schlafzimmern aus zugänglich und bietet viel Platz zum Entspannen. Der zweite, kleinere Balkon schließt direkt an den Essbereich an und eignet sich ideal für den ersten Kaffee am Morgen.

Eine Garage, ein Außenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Gasetagenheizung wurde im Jahr 2017 erneuert und gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Ein weiterer großer Vorteil: Die Wohnung wird mit dem Verkauf bezugsfrei übergeben und steht dem neuen Eigentümer somit unmittelbar zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die großzügigen Wohnraum, eine besondere Wohnatmosphäre und sofortige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Ein Zuhause mit Charakter, das viel Raum zum Wohlfühlen bietet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Grießen, einem traditionsreichen Ortsteil der Gemeinde Klettgau. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sowie Ärzte, Apotheken und größere Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Erzingen oder in Waldshut-Tiengen schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen kleinere Geschäfte und Dienstleister vor Ort zur Verfügung.



Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv – über die nahegelegene B34 sowie den Bahnhof in Erzingen ist eine gute Erreichbarkeit sowohl regional als auch in Richtung Schweiz gegeben. Auch Grießen selbst verfügt über einen Haltepunkt an der Hochrheinbahn. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Wandern, Radfahren und die Nähe zum Schwarzwald und zur Schweizer Grenze machen den Standort auch touristisch interessant. Grießen verbindet ländlichen Charme mit praktischer Erreichbarkeit – ideal für Familien, Berufspendler und Naturfreunde.

## Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung ist überwiegend mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet, die eine pflegeleichte und zeitlose Grundlage bilden. In einzelnen Bereichen, wie der Galerie, sorgt Teppichboden für eine warme Wohnatmosphäre. Das Hauptbad sowie ein separates Gäste-WC stehen zur Verfügung und erhöhen den Wohnkomfort. Im Kaufpreis enthalten sind zudem ein Garagenstellplatz sowie ein weiterer Außenstellplatz, die für eine komfortable Parksituation sorgen.

## Sonstige Angaben

Haben Sie eine Immobilie zu veräußern, oder spielen vielleicht mit dem Gedanken dies zu tun? Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Erstgespräch und die Klärung Ihrer Fragen.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen.



Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Küche



Essbereich

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Balkon_Klein



Wohnbereich

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Wohnbereich



Diele



Galerie/Arbeitsbereich



Galerie

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Gäste-WC



Kind_1



Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Kind_2



Eltern



Bad



Balkon_Groß

Immobilien Moser

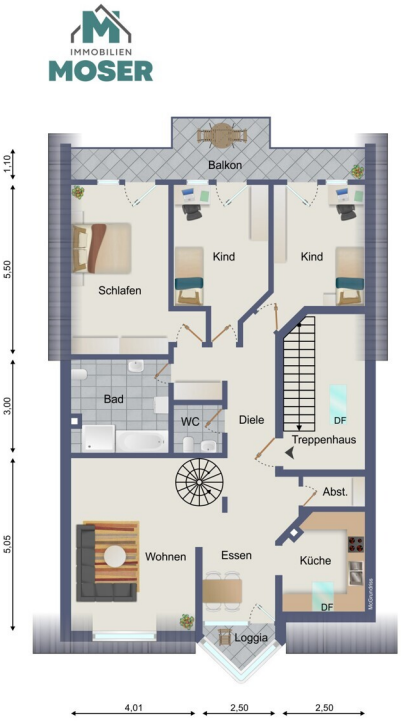
Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



Garagen




Grundriss

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de




Immobilien Moser



Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de
www.immobilien-moser.de



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Claudius Moser**
Immobilien Moser
Kolumban-Schnitzer-Straße 14
79777 Ühlingen-Birkendorf

Telefon: +49 7743 929381

Mobil: +49 174 4060991

E-Mail: claudius.moser@immobilien-moser.de
Web: www.immobilien-moser.de

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.