

IHR NEUES ZUHAUSE UNTER DEM DACH – LICHT, CHARME UND WOHLFÜHLATMOSPHERE

Objekt: IM-2692 | 79771 Klettgau / Grießen
315.000,00 €



Daten

ImmoNr	IM-2692
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Nutzfläche	ca. 22 m ²
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	315.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	85 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.11.2033
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	C

Beschreibung

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

Willkommen in dieser einzigartigen Dachgeschosswohnung, die modernes Wohnen mit historischem Charme verbindet. In einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, das 1992 liebevoll zu Wohnraum umgebaut wurde, erwarten Sie ca. 124 m² lichtdurchflutete Wohnfläche und ein besonderes Wohngefühl.

Der offene Wohnbereich bis unter das Dach mit sichtbaren Holzbalken schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Hier lassen sich gemütliche Abende, gemeinsames Kochen oder entspannte Stunden auf der Galerie genießen. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für Ruhe und Entspannung, ein einladendes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, sowie angrenzender Küche bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und praktische Abstellflächen runden das Raumangebot ab.

Besonders Highlight: zwei Balkone – einer davon außergewöhnlich groß – laden ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Vom Hauptbalkon aus haben Sie Zugang von allen Schlafzimmern, der kleine Balkon ist direkt vom Essbereich erreichbar und perfekt für den Morgenkaffee.

Garage, Außenstellplatz und Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Gasetagenheizung wurde 2017 erneuert und sorgt für behagliche Wärme.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder Familien, die großzügigen Wohnraum, Licht und Stil schätzen. Sie vereint Charakter, Raum und Wohlfühlatmosphäre in perfekter Harmonie – ein Zuhause, in dem man gerne ankommt, lange bleibt und jeden Tag genießen kann.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Griesen, 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.

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 Griesen 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. Gießen 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.



Küche



Essbereich



Balkon_Klein



Wohnbereich



Wohnbereich



Diele



Galerie/Arbeitsbereich



Galerie



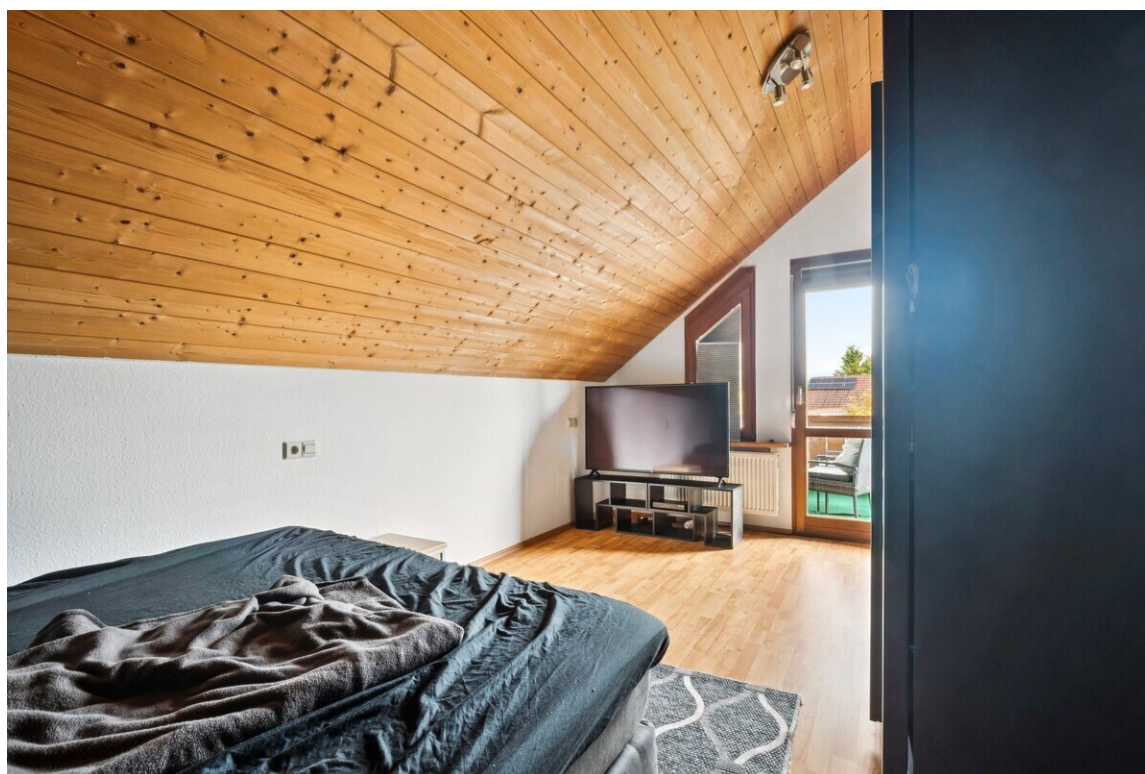
Gäste-WC



Kind_1



Kind_2



Eltern



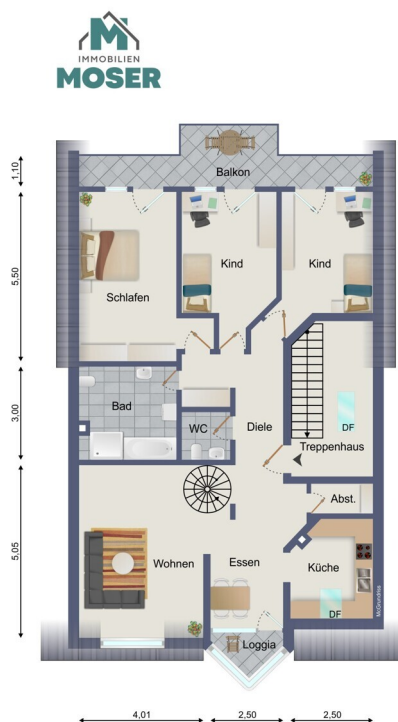
Bad



Balkon_Groß



Garagen



40076_746984_1970435_IM-2692_Grundriss_png_DG_1900_2300_jpg.jpg




IMMOBILIEN
MOSER

Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Erstgespräch
und eine professionelle Wertermittlung.

- Vertrauen
- Kompetenz
- Fairness

CLAUDIUS MOSER
MOBIL: 0174 40 60 991
CLAUDIUS.MOSER@IMMOBILIEN-MOSER.DE



Kolumban-Schnitzer-Straße 14
79777 Ühlingen-Birkendorf
WWW.IMMOBILIEN-MOSER.DE

Immobilien Moser



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.