

MIETKAUF MÖGLICH **ZWEIFAMILIENHAUS MIT** **TERRASSE, GARTEN UND** **DOPPELGARAGE.**

Objekt: IM-2723 | 79802 Dettighofen
495.000,00 €



Daten

ImmoNr	IM-2723
Wohnfläche	ca. 167 m ²
Nutzfläche	ca. 152 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 376 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79802
Ort	Dettighofen
Dist. Kindergarten (km)	0,28 km
Dist. Grundschule (km)	2,5 km
Dist. Realschule (km)	7,5 km
Dist. Gymnasium (km)	17 km
Dist. Zentrum (km)	0,2 km
Kaufpreis	495.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	1963
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221,36 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.12.2035
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G

Beschreibung

Dieses massiv gebaute Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1963 als Gebäude mit zwei separaten Wohneinheiten errichtet und bietet heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, für zwei Familien oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohnfläche von ca. 167 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss zusätzliches Ausbaupotenzial und kann bei Bedarf als weitere Wohnfläche ausgebaut werden. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit Zugang zu einem kleineren Kellerbereich im Hanggeschoss, in dem auch die Ölheizung untergebracht ist. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Garage. Das Obergeschoss verfügt über einen nahezu identischen Grundriss, bietet jedoch zusätzlich den direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die auf der Garage errichtet wurde, sowie zu einem kleinen Gartenbereich. Dieser bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und lädt zum Entspannen im Freien ein.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden Wände und Decken überarbeitet, Fenster und Rolladen erneuert, Bodenbeläge teilweise modernisiert, Heizkörper bzw. Heizungsbereiche erweitert sowie Stromleitungen teilweise erneuert. Zudem wurde ein Wasserfilter zur Verbesserung der Wasserqualität installiert.

Die Fassade wurde 2026 fachgerecht gereinigt, imprägniert und mit einem hochwertigen Caparol-Fassadensystem behandelt bzw. beschichtet.

Dank der zwei abgeschlossenen Wohneinheiten eignet sich die Immobilie hervorragend zur teilweisen Vermietung, wodurch Mieteinnahmen zur Finanzierung beitragen können, oder als gemeinsames Zuhause für mehrere Generationen unter einem Dach.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Dettighofen, einer ruhig gelegenen Gemeinde im Landkreis Waldshut, unmittelbar an der Schweizer Grenze. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich sowohl direkt in der Gemeinde, beispielsweise mit dem Dorfladen Dä Ladde - Dorfladen mit Bistro, als auch in den nahegelegenen Orten Jestetten, Lottstetten und Klettgau mit weiteren Supermärkten und Versorgungsmöglichkeiten. Eine Grundschule befindet sich ebenfalls im Ort.

Die Verkehrsanbindung ist besonders für Pendler attraktiv. Die nahegelegenen Bahnhöfe Jestetten und Erzingen ermöglichen Verbindungen in Richtung Waldshut, Schaffhausen, Zürich und Singen. Durch die

Grenznähe sind zudem zahlreiche Arbeitsplätze in der Schweiz bequem erreichbar.

Die Region zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus und des südlichen Schwarzwaldes bietet Dettighofen zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Ausflugsmöglichkeiten. Sehenswürdigkeiten und Naherholungsgebiete wie der Rheinfall bei Schaffhausen, die Wutachschlucht oder die Schwarzwaldregion befinden sich in kurzer Fahrdistanz. Darüber hinaus trägt die unmittelbare Nähe zur Schweiz maßgeblich zur Attraktivität des Standortes bei.

Ausstattung Beschreibung

- Massiv gebautes Zweifamilienhaus, Baujahr 1963
- Ca. 167 m² Wohnfläche auf zwei abgeschlossenen Wohneinheiten
- Zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (nach baurechtlicher Prüfung)
- Zwei nahezu identische 3-Zimmer-Wohnungen
- Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in beiden Wohnungen
- Fassadenreinigung, Imprägnierung und Behandlung/Beschichtung mit Caparol-Fassadensystem 2026
- Wände und Decken teilweise überarbeitet
- Stromleitungen teilweise erneuert sowie Heizungsbereiche erweitert
- Moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Neue Hauseingangstür
- Teilweise modernisierte Bodenbeläge
- Hochwertige, neuwertige Einbauküche im Obergeschoss
- Ölzentralheizung
- Großzügige Terrasse über der Garage
- Kleiner Garten zur individuellen Gestaltung
- Doppelgarage
- Attraktive Möglichkeit zur Generierung von Mieteinnahmen
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die Schweiz und die Hochrheinregion

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.



Wohnen EG



Schlafen EG



Kind EG



Küche EG



Bad EG



Grundriss_EG



Wohnen OG



Wohnen OG



Schlafen OG



Kind OG



Küche OG



Küche OG



Bad OG



Aufteilung OG - nicht maßstabsgetreu

Grundriss_OG



Terrasse



Garten



Dachstuhl



Dachstuhl



Eingangsbereich



Rückansicht



Vorderansicht



Luftaufnahme



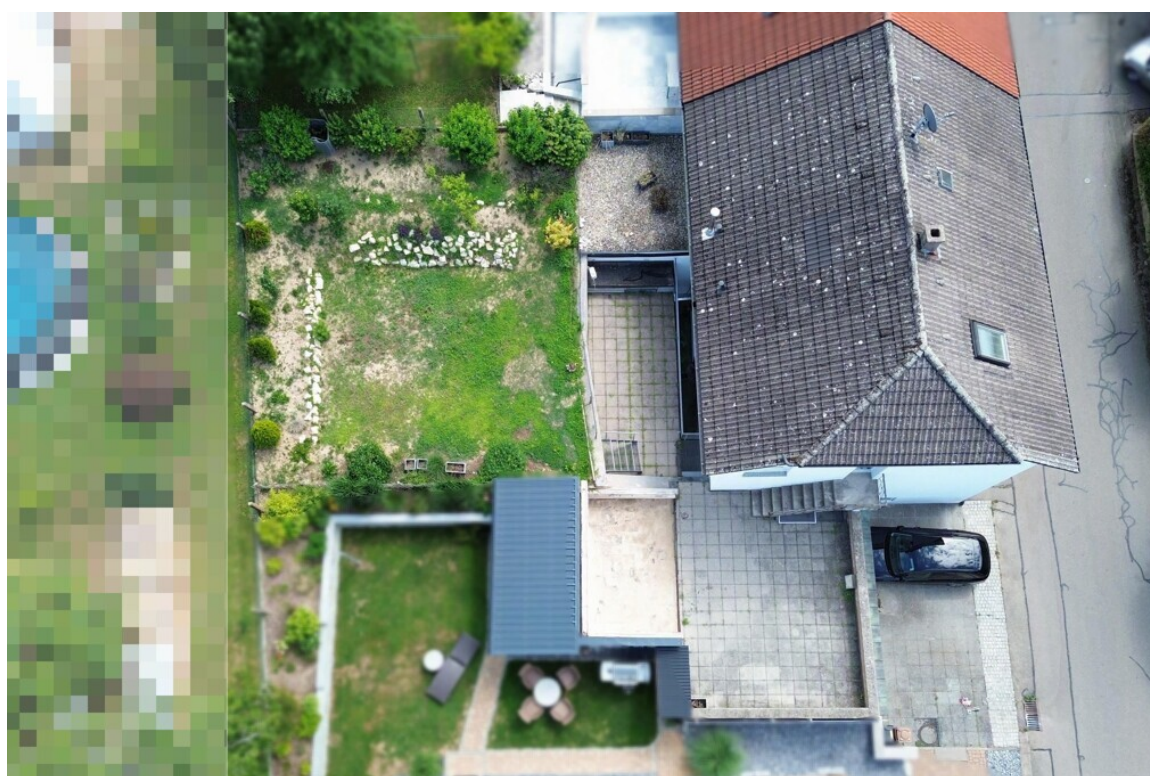
Luftaufnahme



Seitenansicht



Vorderansicht



Draufsicht



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.