FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMHAFTEM RHEINBLICK UND GROSSEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Objekt: IM-2730 | 79761 Waldshut-Tiengen
365.000,00 €



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-2730
Wohnfläche	ca. 102 m²
Nutzfläche	ca. 64 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 667 m²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen
Dist. Kindergarten (km)	0,65 km
Dist. Grundschule (km)	1,5 km
Dist. Realschule (km)	1,5 km
Dist. Gymnasium (km)	1,5 km
Dist. Zentrum (km)	1,7 km
Kaufpreis	365.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	1949
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192,3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	28.07.2023
wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	F

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

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1948 in massiver Bauweise an einem Hanggrundstück errichtet und überzeugt mit einer traumhaften Aussicht über Waldshut bis hin zum Rhein und in Richtung Schweiz. Auf ca. 100 m² Wohnfläche, verteilt auf Keller-, Erd- und Dachgeschoss, bietet die Immobilie ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial für Familien.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit angrenzendem Essbereich, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie das im Jahr 2026 vollständig sanierte und altersgerecht gestaltete Badezimmer. Das Dachgeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer sowie ein separates WC. Der über eine normale Treppe erreichbare Spitzboden ist bislang nicht ausgebaut und eignet sich ideal als Hobbyraum oder für zusätzlichen Wohnraum.

Zwischen 1998 und 2000 wurde das Haus umfassend modernisiert. Neben der Erneuerung der Elektroinstallation wurden Wand- und Bodenbeläge überarbeitet sowie das Dach mit einer Zwischensparrendämmung versehen. Im Jahr 2006 erfolgte der Einbau zweifach verglaster Kunststofffenster. Ebenfalls 2026 wurden die Wasserleitungen vollständig erneuert. Beheizt wird das Haus derzeit über Nachtspeicheröfen, die bei Bedarf problemlos durch moderne Infrarotheizungen ersetzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist das 667 m² große Grundstück. Vorbehaltlich einer Prüfung der baurechtlichen Vorgaben könnte hier zusätzlich eine weitere Immobilie entstehen und damit erhebliches Entwicklungspotenzial bieten. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein vom Eigentümer entwickelter elektrischer Schienenaufzug, der den Transport von Einkäufen vom Straßenbereich zum Haus erheblich erleichtert. Die großzügige Terrasse mit unverbaubarem Panoramablick lädt zum Entspannen und zu geselligen Grillabenden ein. Eine Immobilie mit Charme, Gestaltungsspielraum und einer der schönsten Aussichtslagen der Stadt.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Waldshut und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und ein vielfältiges gastronomisches Angebot befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. Mehrere Haus- und Facharztpraxen sowie das Klinikum Hochrhein sorgen für eine umfassende Gesundheitsversorgung.

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

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

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

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Bundesstraße B34 sowie die Schweizer Grenze schnell erreichbar. Der Bahnhof Waldshut bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Basel, Koblenz, Schaffhausen und Singen und macht den Standort besonders für Berufspendler attraktiv. Die reizvolle Lage am Hochrhein sowie die Nähe zum Schwarzwald bieten darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung Beschreibung

- Massiv gebautes Einfamilienhaus (Baujahr 1948)
- Ca. 100 m² Wohnfläche
- Grundstück mit ca. 667 m²
- Traumhafte Aussicht über Waldshut bis zum Rhein und in Richtung Schweiz
- Großzügige Terrasse mit Panoramablick
- Drei Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer mit angrenzender Küche
- Modernisiertes und altersgerechtes Badezimmer (2026)
- Separates WC im Obergeschoss
- Spitzboden mit Ausbaupotenzial, über feste Treppe erreichbar
- Kellergeschoss mit zusätzlichen Nutzflächen
- Umfangreiche Modernisierung von 1998 bis 2000
- Erneuerte Elektroinstallation
- Erneuerte Wand- und Bodenbeläge

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

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

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

- Dach mit Zwischensparrendämmung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (2006)
- Wasserleitungen 2026 erneuert
- Nachtspeicherheizung
- Umrüstung auf moderne Infrarotheizungen problemlos möglich
- Elektrischer Schienenaufzug für komfortablen Transport von Einkäufen
- Potenzial zur zusätzlichen Bebauung des Grundstücks (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung)
- Ruhige Hanglage mit hohem Wohn- und Freizeitwert
- Ideal für Familien oder Käufer mit Blick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten

Sonstige Angaben

Wer etwas Renovierungsaufwand nicht scheut, hat hier die Möglichkeit, sich ein Zuhause mit besonderem Charme und großem Potenzial zu schaffen. Die Kombination aus traumhafter Aussicht, großzügigem Grundstück und hervorragender Lage bietet die ideale Grundlage, um den Wohntraum für die ganze Familie nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

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

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



Luftaufnahme_Rückseite



Terrasse

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



Terrasse



Esszimmer

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



Küche



Bad

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



Wohnzimmer



Wohnzimmer

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



Elternzimmer



Kinderzimmer+WC

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



Vorderansicht



Rückansicht

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



Rückansicht



Seitenansicht

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



Luftaufnahme



Luftaufnahme

Immobilien Moser

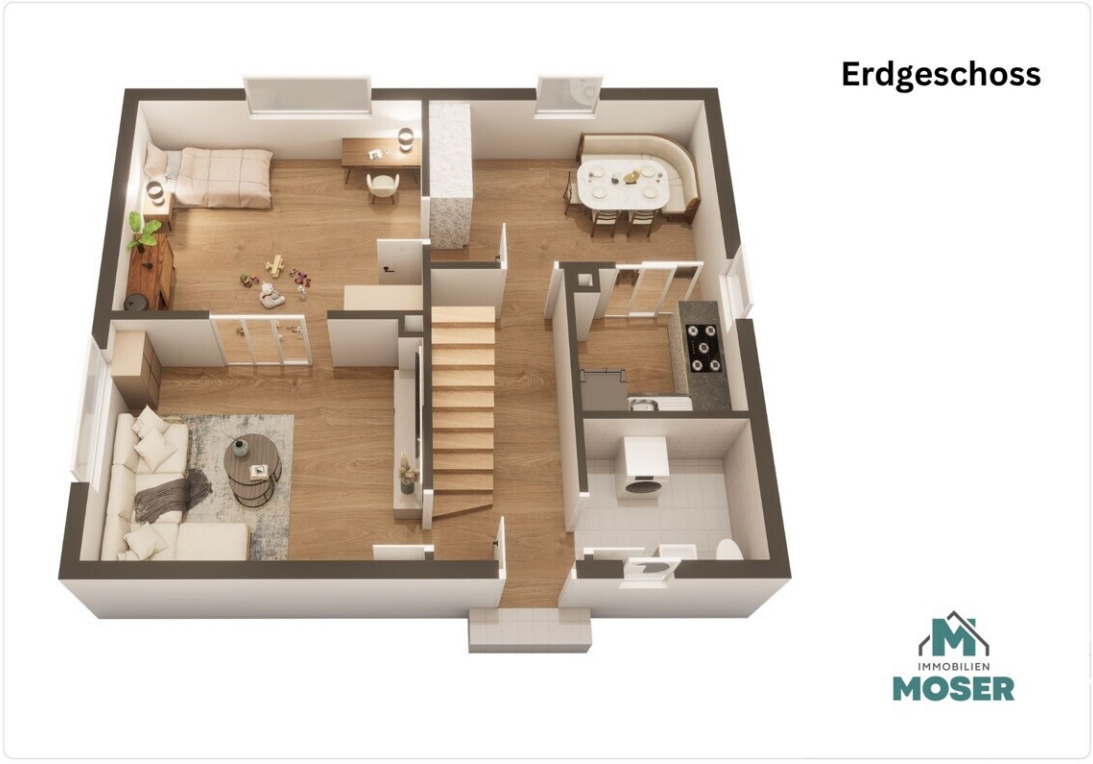
Kolumban-Schnitzer-Straße 14,
79777 Ühlingen-Birkendorf

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

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



Keller



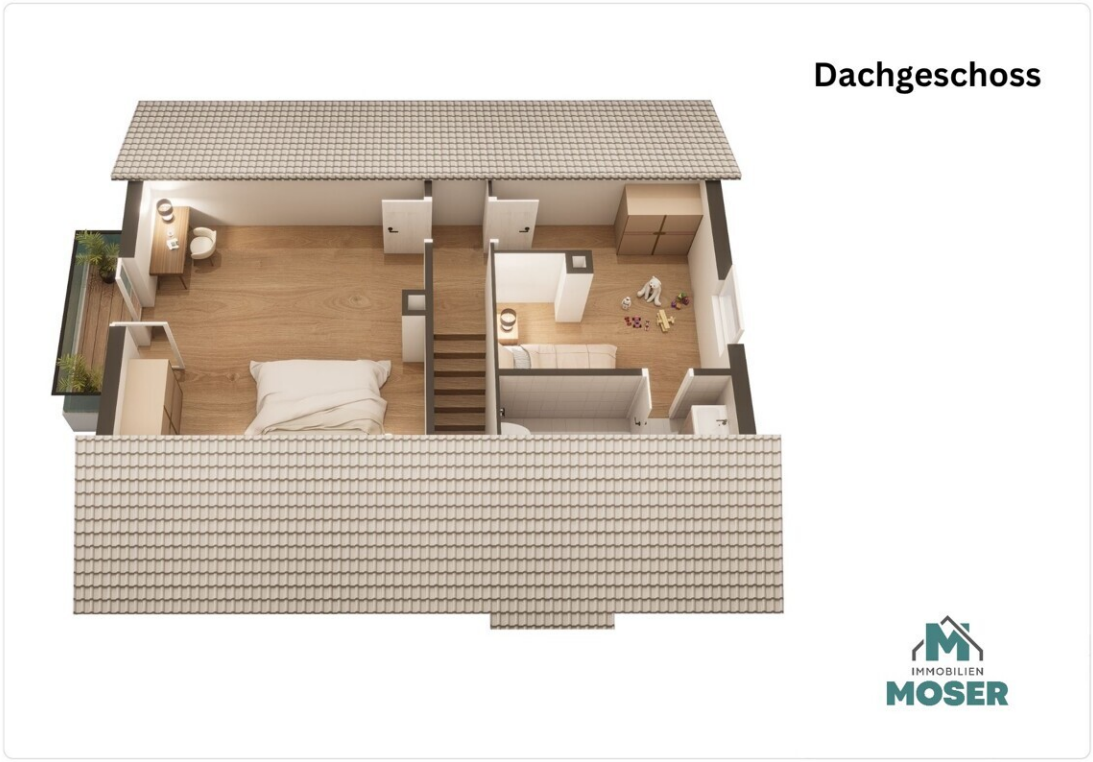
Grundriss_EG

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



Grundriss_DG

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.