

# Exposé

## Wohnung in Waldshut-Tiengen

**ET-Whg (EBK, WE06)- Kaiserstraße - Fußgängerzone -  
Waldshut-Tiengen, ~ 115 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-294331**

### Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
RheinMarken GmbH - L. Peters

Kaiserstrasse  
79761 Waldshut-Tiengen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	4	Übernahmedatum	01.05.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem unter Denkmalschutz stehendem Stadthaus in der Fußgängerzone von Waldshut-Tiengen, Waldshut, wird eine Mehrzimmer-Wohnung mit einer Größe von ca. 115 m<sup>2</sup> angeboten.

Belegung max. 2 Personen. Siehe beiliegende Grundrissplanung.

Die Wohnung wurde gänzlich sehr aufwendig saniert und renoviert (Boden, Decke, Wand, Türen, Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär, tlws. Fenster) und wird im Erstbezug angeboten.

Einbauten durch den Vermieter:

- hochwertige Einbauküche
- Spiegelschränke in den Bädern und Badausstattung
- Sonnenschirm (Ampelschirm) Balkon/Terrasse
- tlws. Deckeneinbauleuchten

## Ausstattung

Die Maisonette-Wohnung ist ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche und Spiegelschränken in den Bädern.

Böden:

Geschossdecke in Holzkonstruktion mit Oberbodenbelag aus hochwertigen vollflächig verklebten Vinyl-Planken.

Decken:

Unterdecken in der Regel Gipskartonplatten, GK-glatt, weiß, mit Bearbeitung an sichtbare, geschrubhte Holzbalken, Beleuchtung tlws. in Unterdecken integriert.

Wände:

Trockenbauwände, bzw. verputzte Bestandswände, mit Malervlies und Dispersionsanstrich, weiß.

Außenfenster:

Neue Holzfenster mit 3-fach Verglasung (Schall/Wärme).

Technische Ausstattung:

Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro in Gänze erneuert.

Balkon/Terrasse:

mit Holzbelag, Dielen, Absturzsicherung, Sonnenschirm als Ampelschirm (Marktschirm) wird durch Mieter bereitgestellt und standsicher montiert. Die Dachterrasse (Balkon) ist nach Süden ausgerichtet.

Die Vermietung erfolgt als Warmmiete, einschl. der Heiz- und Nebenkosten, wie auch der Stromkosten. Eine Nebenkostenabrechnung gibt es nicht. Im Hause ist eine W-LAN Grundversorgung vorhanden, die bis in Teile der Wohnung reicht. Bei höherem Leistungsbedarf muss ein eigener Vertrag abgeschlossen werden.

Die Kosten für den Kabel-/Handyanschluss trägt der Nutzer.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die Wohnung ist gerade gänzlich saniert worden.

Die letzten Arbeiten sind bis Ende April 2024 abgeschlossen.

Die Erstvermietung erfolgt frühestens zum 01.05.2024.

Im EG - Garage - befinden sich je eine Waschmaschine und Trockner mit Münzautomat und Abstellflächen für Fahrräder.

Das Mietobjekt befindet sich in der Altstadt (Innenstadt), ein PKW-Stellplatz wird nicht angeboten.

Eine Wohnung für Liebhaber, die Atmosphäre suchen, inmitten der Altstadt.

**Lage**

Das Objekt liegt in der Fußgängerzone von Waldshut-Tiengen und erstreckt von der Kaiserstrasse bis zum Johannisplatz (fantastische Aussicht in Richtung Rhein).

Der Bahnhof Waldshut ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar.

Waldshut-Tiengen ist eine Doppelstadt im Südwesten Baden-Württembergs unmittelbar an der Schweizer Grenze. Sie ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Waldshut-Tiengen hat ca. 24.000 Einwohner.

Zürich (Schweiz) ist in ca. 45 Minuten (ca. 40 KM) erreichbar, Schaffhausen in ca. 35 Minuten (ca. 30 KM) und Basel in ca. 1 Stunde (ca. 60 KM). Der Flughafen Zürich ist etwa ca. 40 Minuten entfernt und der Flughafen Basel Mulhouse in ca. 1 Stunde zu erreichen.

Eine Vielzahl von Einzelhandelsunternehmen, Gastronomie und weitere gewerbetreibende Unternehmen sind in unmittelbarer Umgebung vertreten. Ebenso Schulen, Ärzte und öffentliche Schulen.

Die Wohnung mit zentraler Lage sowie der Nähe zum Bahnhof bietet sich an für in der Schweiz tätige, die auf deutscher Seite die Lagevorteile des südlichen Schwarzwalds suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Der Johannisplatz Waldshut



Eingangsbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Flur in Richtung Küchenbereich



Gäste-WC Ebene E4

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Terrasse



Terrasse mit Blick zum Rhein

# Exposé - Galerie



Terrasse anderer Blick



Galerie Maisonette E5

# Exposé - Galerie



Blick von Galerie zum Eingang



Schlafzimmer E5

# Exposé - Galerie



Bad E5



Dusche im Bad E5

# Exposé - Grundrisse

WOHNUNG WE 06 - Ebene DG  
MAISONNETTEWOHNUNG

Gesamtgrundfläche ca. 115 qm



Erstvermietung nach Sanierung Frühjahr 2024



Objekt: WKA | DG - Kaiserstrasse 19 - 79761 Waldshut-Tiengen

Die Einbauküche inkl. Geräten gehört zur Wohnung, alle anderen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nur symbolisch als Einrichtungsvorschlag dargestellt.