

Exposé

Wohnung in Waldshut-Tiengen

Maisonette-Wohnung (WE06), Kaiserstraße, ein Traum für Kenner und den besonderen Geschmack, ~ 115 m²



Objekt-Nr. OM-294331

Wohnung

Vermietung: **1.724 € + NK**

Ansprechpartner:
RheinMarken GmbH - L. Peters

Kaiserstrasse
79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	115,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	1 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	3.450 €	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 m² 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 saniert angeboten.

Einbauten durch den Vermieter:

- hochwertige Einbauküche
- Spiegelschränke in den Bädern und Badausstattung
- Beschattung 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, geschrubbte 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, Sonnensegel (Beschattung).

Die Dachterrasse (Balkon) ist nach Süden ausgerichtet.

Die Vermietung erfolgt inkl. der Betriebskosten, Strom und der Internetgrundversorgung. 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 gänzlich in 2024 saniert worden.

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 anspruchsvolle Liebhaber des besonderen Wohnens und für Personen, die Atmosphäre suchen, inmitten der Altstadt.

Haustiere sind grundsätzlich nicht gestattet.

Lage

Das Objekt liegt in der Fußgängerzone von Waldshut-Tiengen und erstreckt sich 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 Personen, 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



Austritt Balkon mit Empore

Exposé - Galerie



Flur untere Ebene zum Balkon



Flur Wohnzimmer zur Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Gäste-Bad untere Ebene

Exposé - Galerie



Gäste-Bad untere Ebene



Einbauküche

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Schlafzimmer und Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer obere Ebene



Bad obere Ebene



Bad obere Ebene Dusche

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick vom Balkon (Rhein)

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon (Rhein)

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.