

# Exposé

## Wohnung in Waldshut

**Exklusive 2,5-Zimmer Wohnung (70 m<sup>2</sup>) mit Eck-Loggia ☐  
EG & Blick ins Grüne ☐**



Objekt-Nr. OM-350526

### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernhard Steiner

79761 Waldshut  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Hausgeld mtl.	220 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Wohnung im Erdgeschoss mit Loggia und Blick ins Grüne – Bezugsbereit ab 1 Oktober 2026 -

Wohnfläche: ca.70 m<sup>2</sup> - grandioser Grundriss

Zimmer: 2,5

Große Eck-Loggia

Liftzugang direkt zur Wohnung

Fußbodenheizung & moderne Heizanlage

WP-Effizienz (KfW-Standard? – bitte prüfen)

Stellplatz vor dem Haus mietbar

Highlights auf einen Blick:

Top-Küche inkl. Marken-Geräten & Kochinsel

Komfort pur: Fußbodenheizung, Einzelraumsteuerung, hochwertige Ausstattung

Loggia: ideal für Entspannung, Terrasse nutzbar fast ganzjährig

Stilvoller Schnitt: offener Wohn-/Essbereich, moderne Raumanordnung

Technische Extras: , elektr. Jalousien

Traumlage: ruhig & grün, Einkauf, ÖPNV, Kindergarten fußläufig

Jetzt anfragen, besichtigen, verlieben –

Genießen Sie das Besondere.

## Ausstattung

Provisionsfrei = keine Maklergebühr,

Einbauküche mit Geschirrspüler, Ofen, Ceran-Kochfeld, Kühlschrank und TK-Unterschrank, Ambition-Light und vieles mehr:

-Schallschutz-Eingangstüre

-Pelletheizung, (Fußbodenheizung)

-Entsalzungsanlage für weiches und kalkfreies Wasser

und viel weiteren Features wie folgende:

- Hochwertige Ausstattung und modernes Design (Planung durch renommierte Architekten)
- Einbauküche mit Geschirrspüler, Franke-Spüle, Kühlschrank, TK-Schrank und Kochinsel
- Einbauschränk im Flur, Möglichkeit für begehbaren Kleiderschrank im Master-Schlafzimmer (je nach Wohnung)
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Hochwertiger Bodenbelag in allen Räumen
- Moderne Badezimmer mit tollem Design

- LED-Lichtsystem in Flur und Küche
- Intelligentes Lichtsystem in den Aussenanlagen und in den öffentlichen Bereichen des Hauses
- Privatssphäre aufgrund von 2 Hauseingängen für insgesamt 16 Wohnungen (max. 2 Wohnungen pro Etage)
- Aufzüge vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Abrechnung der Nebenkosten nach individuellem Verbrauch
- Nachhaltige und kostensparende Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien (Standard KfW 55)

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Entdecken Sie die Bergstadt - das grüne Juwel von Waldshut-Tiengen

Die Bergstadt ist das jüngste und zugleich eines der schönsten Quartiere der Doppelstadt Waldshut-Tiengen. Eingebettet in den südlichen Schwarzwald, bietet die Bergstadt eine hohe Wohnqualität, eine hervorragende Infrastruktur und einen traumhaften Ausblick auf den Hochrhein und die Schweiz.

Die Bergstadt verfügt über eine gute Anbindung an die Stadtmitte von Waldshut-Tiengen, die Sie mit dem Auto oder dem Bus in wenigen Minuten erreichen können. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Die Bergstadt selbst bietet Ihnen aber auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Sparkasse, einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Kirche.

Das Besondere an der Bergstadt ist aber vor allem ihre Lage mitten im Wald. Hier können Sie die Natur genießen, spazieren gehen, Rad fahren oder joggen. Der Wald bietet Ihnen Erholung, Ruhe und frische Luft. Von der Bergstadt aus haben Sie außerdem einen herrlichen Blick auf den Rhein und die Schweizer Alpen. An klaren Tagen können Sie sogar das Matterhorn sehen!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

