

Exposé

Erdgeschosswohnung in Waldshut

Renovierte, zentrale 1-Zi. Whg. mit schöner Aussicht über Waldshut



Objekt-Nr. OM-431731

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Wolfsackerweg 4
79761 Waldshut
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	31,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.650 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen und wird über eine Gasetagenheizung beheizt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, die eine praktische und gut gelegene Unterkunft suchen.

Vermietet wird nur an eine Person. Haustiere sind nicht erwünscht.

Die Wohnung ist ab 01.06.26 bezugsbereit.

Kaltmiete 550€

Betriebskostenvorauszahlung 80€

Total 630€/Monat

Heizung und Strom werden direkt mit dem Versorger abgerechnet und sind nicht in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten.

Ausstattung

- Erstbezug nach Renovierung
- neuer Fussbodenbelag im Schlaf/-Wohnzimmer
- neue moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit sehr guter Anbindung. Die Waldshuter Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Eine gute ÖPNV-Anbindung ist durch nahegelegene Buslinien sowie den Bahnhof Waldshut gewährleistet. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen entlang des Hochrheins in Richtung Basel, Schaffhausen und Singen. Besonders attraktiv ist die Lage für Grenzgänger: Der Grenzübergang nach Koblenz (CH) ist schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Radwege entlang des Rheins, Grünflächen sowie die Nähe zum Schwarzwald ermöglichen eine aktive Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur – ideal für Singles mit modernem Lebensstil.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Die Flughäfen Zürich und Basel-Mulhouse sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar und bieten eine hervorragende internationale Anbindung.

Diese Wohnlage überzeugt durch die Kombination aus zentraler Lage, ruhigem Umfeld, Naturbezug und optimaler Verkehrsanbindung – perfekt für Singles, die komfortabel, flexibel und grenznah wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Renovation

Exposé - Galerie



Bad



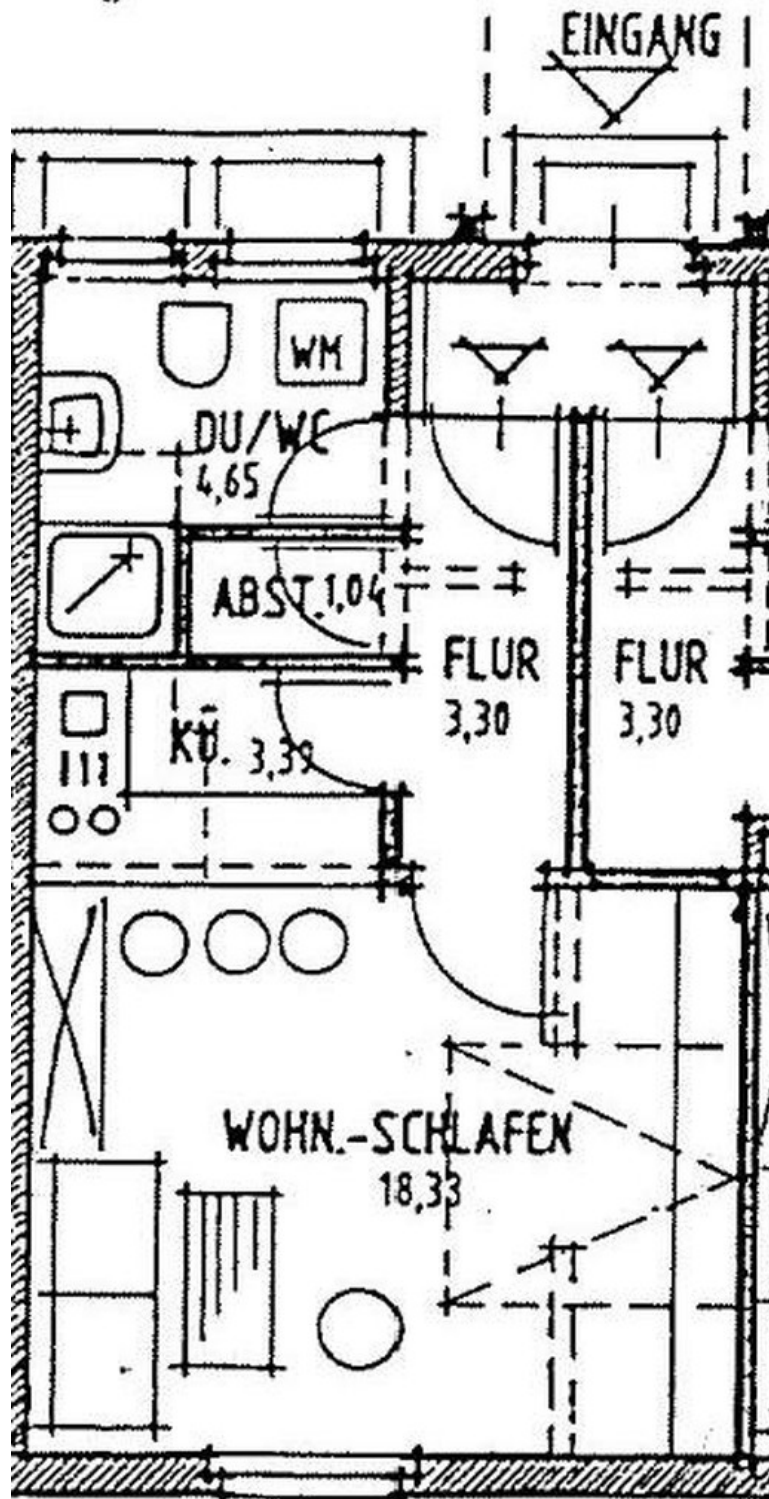
Küche App. 3 NEU

Exposé - Galerie



Aussicht über Waldshut

Exposé - Grundrisse



Grundriss App. 3