

Exposé

Erdgeschosswohnung in Waldshut-Tiengen

Exklusive Neubau-Mietwohnungen - E02



Objekt-Nr. **OM-434380**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **940 € + NK**

Ansprechpartner:
Samira Köhl

79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.820 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein großzügiger Gartenanteil, der als private Oase im Freien zum Relaxen einlädt.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und hochwertiger Sanitärausstattung ausgestattet.

Ein besonderer Komfort dieser Wohnung ist der integrierte Waschturm mit Waschmaschine und Trockner, der sich praktisch innerhalb der Wohnung befindet.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen ausgestattet und bietet dank großer Fensterflächen helle und freundliche Wohnräume.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in einem energieeffizienten Neubau mit hochwertiger Ausstattung und viel Komfort genießen möchten.

Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- ca. 67 m² Wohnfläche
- moderne 2-Zimmer-Wohnung
- Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- offene Wohnküche mit moderner Einbauküche
- integrierter Waschturm (Waschmaschine & Trockner)
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Aufzug im Gebäude
- separater Kellerraum
- vorhandene Leuchtmittel im Abstellraum, Flur, Bad und Küche

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Kohl Immobilien GmbH

August-Horch-Str. 2

79761 Waldshut-Tiengen

E-Mail: info@kohlimmobilien.de

Handelsregister: HRB 720581

Registergericht: Waldshut-Tiengen

Vertreten durch: Andreas Kohl

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: UST-Nº DE:
20202/03507 · UST-Nº CH: 721256

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbelegungsverfahren vor einer
Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Disclaimer: Alle Angaben in dieser Wohnungsanzeige wurden mit größtmöglicher Sorgfalt
erstellt. Fehler, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Die Mietwohnung wird
ausschließlich auf Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen und der rechtlichen
Bestimmungen übergeben. Ein Fehler in der Ausschreibung berechtigt nicht zur Umsetzung
oder Erhalt der Wohnung.

Lage

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung. Einkaufsmöglichkeiten,
Infrastruktur und Freizeitangebote sind gut erreichbar, während gleichzeitig die umliegende
Natur zu Spaziergängen und Erholung einlädt.

Hier entstehen moderne Mietwohnungen mit hohem Wohnkomfort, nachhaltiger Bauweise und
hochwertiger Ausstattung – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Visualisierung Haus C

Exposé - Galerie



Innenhofvisualisierung



Visualisierung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmer



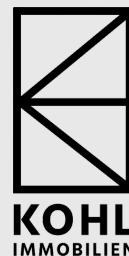
Visualisierung Badezimmer

Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose E02 inkl. Grundriss

STADTWOHUNGEN AM ALTEN ZIEGELPLATZ

Erdgeschoss - Wohnung E02



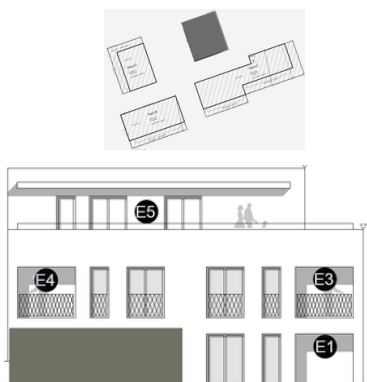
66.90qm

Highlights

- komplette Küche vorhanden
- Waschturm (Waschmaschine und Trockner)
- Moderne Architektur & durchdachter Grundriss
- 3-fach verglaste, bodentiefe Fenster und Loggia-Türen für helle Wohnräume
- Hochwertigen Bodenbelägen
- Barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen
- Fußbodenheizung über Nahwärmeversorgung
- Energieeffiziente Bauweise gemäß KfW-55-Standard
- Glasfaseranschluss am Gebäude für schnelles Internet

2-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnen-Essen-Kochen	28.29
Flur	9.77
Abstellraum	4.92
Bad	5.75
Schlafen	13.21
Loggia (9.91qm)	4.96
Wohnfläche	66.90
Keller	10.44
Sondernutzungsfläche	ca. 55



Kohl Immobilien GmbH

August-Horch-Straße 2
79761 Waldshut-Tiengen

Samira Kohl

Marketing, Vertrieb & Vermietung
s.kohl@kohlimmobilien.de

