

Exposé

Erdgeschosswohnung in Waldshut-Tiengen

Exklusive Neubau-Mietwohnungen - D02



Objekt-Nr. OM-435355

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.330 € + NK**

Ansprechpartner:
Samira Kohl

79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	94,66 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.990 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Von hier aus gelangen Sie in den privaten Gartenanteil mit ca. 25 m², der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen im Freien bietet.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer können individuell als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und hochwertiger Sanitärausstattung ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der integrierte Waschturm mit Waschmaschine und Trockner, der sich bequem in der Wohnung befindet.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen ausgestattet und überzeugt durch ihre großen Fensterflächen, die die Wohnräume mit natürlichem Licht durchfluten und für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit einem großzügigen Gartenanteil und hoher Lebensqualität genießen möchten.

Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- ca. 95 m² Wohnfläche
- moderne 3-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, Gäste-WC

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 Streitbeilegungsverfahren 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	65,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Visualisierung Haus C

Exposé - Galerie



Innenhofvisualisierung



Visualisierung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmer



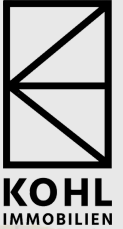
Visualisierung Badezimmer

Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose D02 mit Grundriss

STADTWOHUNGEN AM ALTEN ZIEGELPLATZ

Erdgeschoss - Wohnung D02



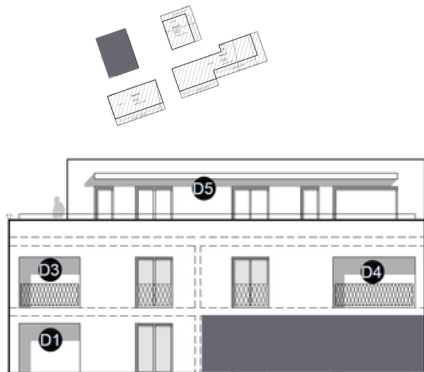
94.66qm

3-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnen-Essen-Kochen	36.17
Flur	13.08
Gäste-WC	2.98
Abstellraum	3.28
Zimmer	10.24
Hauptbad	9.42
Schlafen	12.91
Loggia (13.15qm)	6.58
Wohnfläche	94.66
Keller	6.41
Sondernutzungsfläche	ca. 25

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



Kohl Immobilien GmbH

August-Horch-Straße 2
79761 Waldshut-Tiengen

Samira Kohl

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



Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den Planungsstand Entwurfsplanung wider und enthalten Sonderausstattungen gegen Aufpreis. Die eingezeichneten Möbel/ Küchenmöblierungen stellen einen unverbindlichen Einrichtungsvorschlag dar. Projektplanungen für Heizung, Sanitär, Elektro und Lüftung orientieren sich am Vertriebsgrundriss, wobei technisch bedingte Änderungen vorbehalten sind. Die Vertriebsgrundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet.