

# GEPFLEGTE WOHNUNG MIT BALKON UND TG-STELLPLATZ – IDEAL FÜR SINGLES ODER PAARE

Objekt: 230 | Ahornstr. 10 | 79761 Waldshut-Tiengen |  
190.000,00 €



## Daten

ImmoNr	230
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Ahornstr.
Hausnummer	10
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen
Etage	2. OG
Kaufpreis	190.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	266,00 €
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	132 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	10.09.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1992
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche praktische Details. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der nicht nur einladend wirkt, sondern auch ausreichend Platz für eine Garderobe oder zusätzliche Schränke bietet. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Hier können Sie entspannte Stunden an der frischen Luft genießen. Besonders praktisch: An beiden Seiten des Balkons befinden sich separate Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum bieten – ideal für Gartenmöbel, Werkzeuge oder Vorräte. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet alles für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsamen Schlaf und eine individuelle Einrichtung. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als Kapitalanlage.

## Ausstattung Beschreibung

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum, während der im Preis enthaltene Tiefgaragenstellplatz bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Im Keller befindet sich zudem ein Waschraum mit einem Platz für die eigene Waschmaschine und ein separater Trockenraum. Im Fahrradkeller können Sie ihr Fahrrad sicher unterstellen.

## Lage

Waldshut-Tiengen, eine charmante Doppelstadt im äußersten Süden Baden-Württembergs, bietet eine herausragende Lage direkt am Hochrhein und unmittelbar an der Grenze zur Schweiz. Die Stadt vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur und spricht damit sowohl Familien als auch Berufspendler an. Besonders attraktiv ist die verkehrstechnische Anbindung: Über die B34 und die nahe A98 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar, und durch den Bahnhof bestehen direkte Zugverbindungen nach Basel, Zürich, Schaffhausen und in den Schwarzwald. Die Nähe zu Zürich – nur etwa 45 Autominuten entfernt – macht Waldshut-Tiengen zudem zu einem bevorzugten Wohnort für Grenzgänger. Familien profitieren von einem umfangreichen Betreuungs- und Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie einer Außenstelle der Dualen Hochschule Baden-Württemberg. Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen: Die

reizvolle Landschaft zwischen Schwarzwald, Rhein und Schweizer Jura bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport. Historische Altstadtkerne, wie die von Waldshut und Tiengen, laden mit ihren verwinkelten Gassen, kleinen Cafés und lokalen Geschäften zum Bummeln und Verweilen ein. Kulturelle Veranstaltungen, traditionelle Feste und ein aktives Vereinsleben sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung und Gemeinschaft. Dank der hohen Lebensqualität, der medizinischen Versorgung durch das moderne Kreiskrankenhaus und zahlreicher Fachärzte sowie dem insgesamt sicheren und gepflegten Stadtbild ist Waldshut-Tiengen ein äußerst attraktiver Wohnstandort, der naturnahes Leben mit optimaler Anbindung und städtischem Komfort verbindet.



Außenansicht



Außenansicht



Haupteingang



Flur



Bad



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Abstellraum



Schlafzimmer



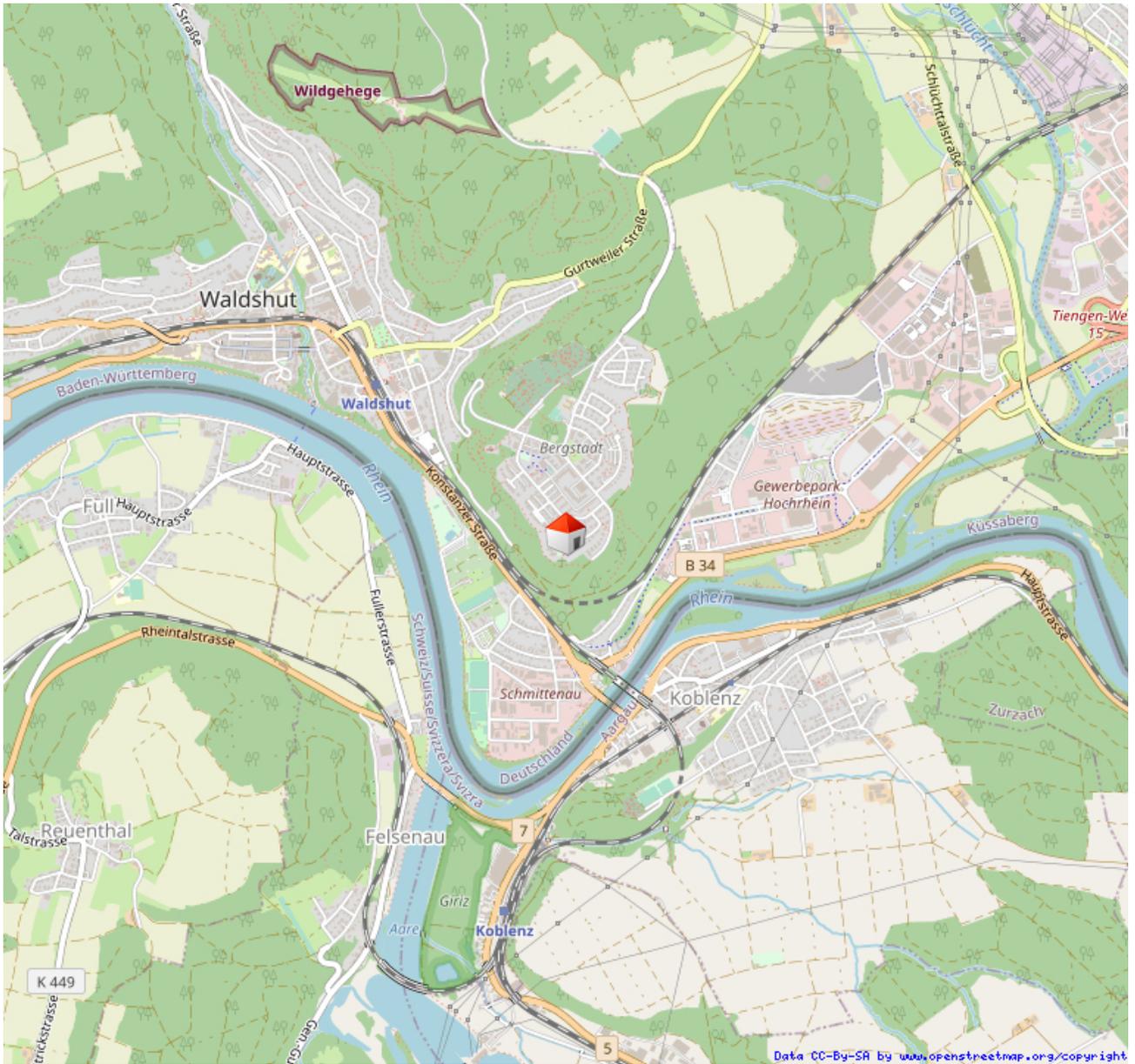
Tiefgaragenausfahrt



Tiefgaragenstellplatz



Luftbild



Lageplan

# Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

**Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel  
oder das neue Auto.**

**Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem  
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.**

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches  
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

**KFW**

**Sparkasse**

**wüstenrot**

**Volksbanken  
Raiffeisenbanken**

**Deutsche Bank**

**BW | Bank**

**COMMERZBANK**

**ING DiBa**

**DSL | Bank**





Villingen-Schwenningen  
Hauptniederlassung

Luisenstraße 10  
78048 Villingen-Schwenningen



Konstanz  
Niederlassung

Line-Eid-Straße 6  
78467 Konstanz



Waldshut-Tiengen  
Niederlassung

Hochsaler Str. 59  
79774 Albbruck

+49 173 4543 811

+7721 91 66 917

**Kontakt**

info@immo4future.de

www.immo4future.de

