Dogan Immobilien
info@immo-dogan.com

Elegante Landhausvilla mit Einliegerwohnung am Rhein !

79790 Küssaberg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: DI - 23177

Wohnfläche ca.: **240 m²** - Zimmer: **7,5** - Kaufpreis: **939.000 EUR**

Dogan Immobilien
info@immo-dogan.com

Elegante Landhausvilla mit Einliegerwohnung am Rhein !

Objekt ID	DI - 23177
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	79790 Küssaberg Baden-Württemberg
Wohnfläche ca.	240 m²
Grundstück ca.	740 m²
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Loggien	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1983
Letzte Modernisierung	2021
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	4
Garagen	4 Stellplätze
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Loggia, Marmorboden, Parkettboden, Sauna, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% zzgl. 19% MwSt. vom Kaufpreis
Kaufpreis	939.000 EUR

Objektbeschreibung

Diese großzügige Villa in Rheinheim besticht durch ihre eindrucksvolle Wohnfläche von 240 m², die ein komfortables und luxuriöses Wohnen ermöglicht. Mit einer Fläche dieser Größe bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

Die Immobilie umfasst 7.5 Zimmer, die sich über drei Etagen erstrecken und genügend Platz für eine Familie oder unterschiedliche Arbeitsbereiche bieten. Die offene Raumgestaltung ermöglicht ein harmonisches Miteinander und sorgt gleichzeitig für ausreichend Privatsphäre in den verschiedenen Bereichen des Hauses.

Zusätzlich zu den großzügigen Wohnräumen verfügt diese Villa über einen besonderen Charme und verschiedene Annehmlichkeiten. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für zusätzlichen Stauraum oder als Werkstatt. Das Tageslichtbad ist ein Ort der Entspannung und lädt zum Verweilen ein. Eine einladende Loggia sowie eine Terrasse bieten die Möglichkeit, die atemberaubende Aussicht auf den Rhein zu genießen und Momente der Ruhe im Freien zu verbringen.

Das Wohnzimmer wird durch einen Kachelofen zu einem behaglichen Rückzugsort, während die Einbauküche nicht nur funktional ist, sondern auch durch ihren direkten Zugang zur Terrasse eine nahtlose Verbindung zum Außenbereich schafft. Die marmorgeflieste Bodenbeläge verleihen den Räumen Eleganz und einen Hauch von Luxus.

Diese Villa bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch eine exzellente Lage mit Blick auf den Rhein, was ein außergewöhnliches Wohngefühl mit einem harmonischen Mix aus Komfort, Eleganz und Naturerlebnis verspricht. Der Blick aus dem Fenster überquert eine Parkähnlichen Flaniermeile mit Spielplatz und verläuft sich im sanft dahinfließenden Rhein.

Zusätzlich zu den beeindruckenden Merkmalen bietet diese Villa eine praktische Einliegerwohnung im Untergeschoss. Die Einliegerwohnung stellt eine vielseitige Ergänzung dar, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht, sei es als Gästeunterkunft, Homeoffice oder als eigenständiger Wohnbereich.

Mit eigenem Charakter bietet die Einliegerwohnung eine flexible Nutzung, die den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird. Sie fügt sich nahtlos in das Gesamtkonzept der Villa ein und erweitert die Wohnfläche um eine weitere Ebene, die sowohl für zusätzlichen Wohnkomfort als auch für Privatsphäre sorgt.

Diese zusätzliche Wohnmöglichkeit im Untergeschoss trägt dazu bei, die Vielseitigkeit und Funktionalität dieser Immobilie weiter zu optimieren, und macht sie zu einem idealen Zuhause für Familien, die nach einer harmonischen Kombination aus großzügigem Raumangebot und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Ausstattung

- Elegante Landhausvilla
- Einliegerwohnung Tageslichtbad mit Dusche
- Garten
- Baujahr 1983
- 7,5 Zimmer
- Tageslichtbad
- Doppelgarage
- Teich
- Sauna
- Einbauküche mit Zugang zum Kräuter-und Gemüsegarten
- Öl-Heizung
- Kachelofen
- Waschraum
- Begehbarer Kleiderschrank
- Bodentiefe Sprossenfenster

Insgesamt bietet diese Villa eine einzigartige Kombination aus großzügigem Raumangebot, stilvollem Design, modernen Annehmlichkeiten und einer begehrten Lage mit Blick auf den Rhein.
Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die nach einem exklusiven und vielseitigen Lebensstil streben.

Sonstiges

Wir hoffen Ihr Interesse für dieses Objekt geweckt zu haben und würden uns freuen, Sie bei einer persönlichen Besichtigung begrüßen zu dürfen.
Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,
wir gehen von Ihrem Verständnis aus, wenn wir anonyme Anfragen weder bearbeiten noch hierzu gewünschte Daten mitteilen können. Wie Sie auch wissen, sind wir nach dem Geldwäschegesetz § 2 Abs. 1 Nr. 10 von der Bundesregierung dazu verpflichtet, Ihre vollständige Identität festzustellen.
Gerne stehen wir Ihnen für Fragen vorab schriftlich oder telefonisch zur Verfügung. Finanzierungs- und Verwaltungsfragen klären wir gerne in Kooperation mit diversen Partnerunternehmen aus der Region ab.
Es gelten immer unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Jeglicher Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben uns vorbehalten. Bei unbefugter Weitergabe dieses Angebots an Dritte und ein daraus resultierender Vertragsabschluss entstehen für alle beteiligten Parteien die volle Provisionspflicht. Denn, solch ein Akt ist rechtlich gleich zu setzten mit einer Vermittlung durch unser Büro. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Weitergabe dieses Angebots nur mit unserer schriftlichen Genehmigung erfolgen darf. Wir sind uns sicher, dass wir auch in Bezug auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der angegebenen Daten auf Ihr Verständnis treffen werden. Denn weder für die Genauigkeit, noch für die Vollzähligkeit der Daten übernehmen wir keine Gewähr. Alle Angaben beruhen immer auf Angaben der Verkäufer/Vermieter/Bauträger. Auch übernehmen wir keine Gewähr für die Kommunikation sowie den Informationsaustausch zwischen Immobilienbesitzer/Interessent/Behörden etc. Jeglicher Irrtum diesbezüglich bleibt uns vorbehalten und unser Immobilienbüro kann dafür weder 1. während dem Verkaufsprozess, noch 2. nach der erfolgreichen Vermittlung verantwortlich gemacht werden. Mit Ihrer Objektanfrage erkennen Sie an, dass Sie im Erfolgsfall an die Firma Dogan Immobilien eine Käufer- Maklerprovision wie im Exposé ausgeschrieben, zu entrichten haben. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere

Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist. Wenn infolge der Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Kaufvertrag über oben genanntes Objekt zustande kommt, verpflichtet sich der Käufer, an Dogan Immobilien eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. des Notariell beurkundeten Kaufpreises der Immobilie zu bezahlen.

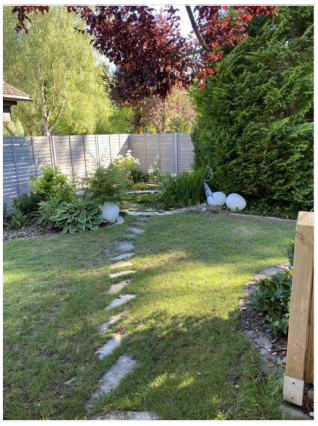
Energieausweis

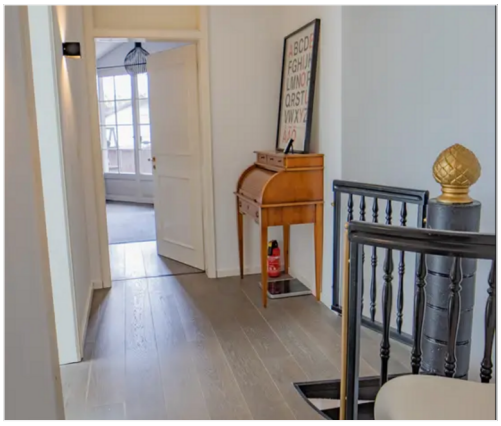
Energieausweis	wird bei Besichtigung vorgelegt

Lage

Rheinheim direkt am nördlichen Ufer des Hochrheins gelegen, ist ein Ortsteil der Baden-Württembergischen Gemeinde Küssaberg im Klettgau und gehört zum Landkreis Waldshut. Dort, wo der südliche Schwarzwald auf den Rhein trifft, die Schweiz direkt auf der anderen Seite des Flusses zu sehen ist und in Waldshut die Aare in den Rhein mündet, dort liegt das zauberhafte Rheinheim. 876 erstmals urkundlich erwähnt, reicht die Geschichte jedoch viel weiter zurück. Entdecken Sie den keltischen Ursprung und die Bedeutung als römische Verbindung über den Rhein. Zahlreiche Funde belegen die Vermutung des ältesten römischen Lagers auf der rechten Rheinuferseite. Seit 1977 verbindet die jetzige Rheinbrücke die Ortschaften Rheinheim und Bad Zurzach. Die Gemeinde Rheinheim verfügt über ein aktives Dorfleben mit Vereinen, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Machen Sie sich die Infrastruktur zum nahegelegenen Lauchringen oder Tiengen zu Eigen: Regionalbahnhof, Banken, Ärzte, Apotheken, Gym, Einkaufsmärkte und vieles mehr liegen etwa 5 km entfernt und sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Über den Rhein in die Schweiz nach Bad Zurzach oder, in die Städte wie Basel (60km), Zürich (50km), Richtung Bodensee oder die Elsässer Vogesen, in den Hochschwarzwald zum Schluchsee (30 km), Feldberg (44 km), Titisee (50 km) und auch Freiburg (78 km) sind mit dem Auto schnell und bequem zu erreichen. Erobern Sie die Höhen des Südschwarzwaldes und genießen Sie als Belohnung den Blick bis weit hinein in die Schweiz und auf die Alpen. Schippern Sie auf dem Fahrgastschiff über den gemütlich dahinfließenden Rhein, steigen Sie aufs Rad am wunderbaren Rhein Ufer entlang oder genießen Sie ruhige Spaziergänge durch die idyllischen Landschaften.

IMG-20240513-WA0009



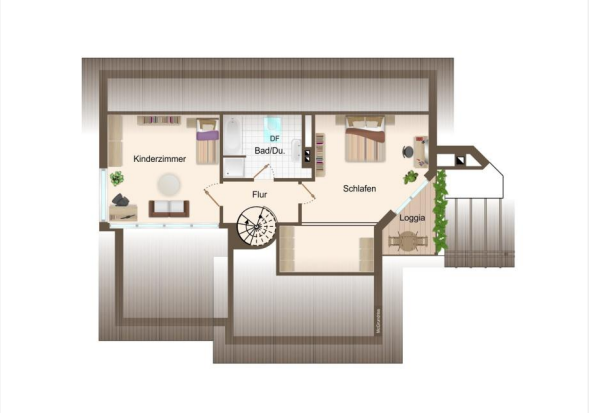


IMG-20240513-WA0003

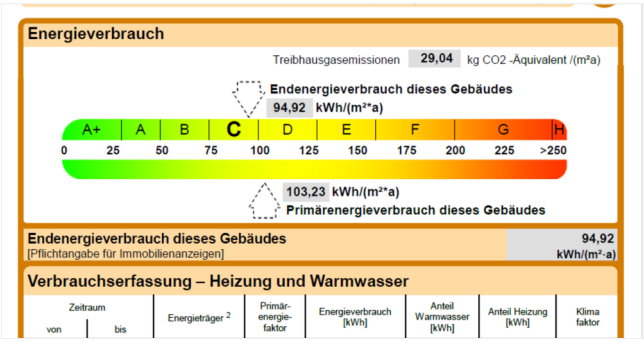
UG

WC
Gard.
Küche
Bügelzimmer
Essen
Diele
Freisitz
Wohnen
Arbeitszimmer

EG


DF
Bad/Du.
Kinderzimmer
Flur
Schlafen
Loggia

DG


Energieverbrauch
Treibhausgasemissionen 29,04 kg CO2 -Äquivalent /(m²a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
94,92 kWh/(m²*a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
103,23 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]
94,92
kWh/(m²·a)
Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser
Zeitraum
von
bis
Energieträger 2
Primär-energie-faktor
Energieverbrauch [kWh]
Anteil Warmwasser [kWh]
Anteil Heizung [kWh]
Klima faktor

Dogan
Immobilien
info@immo-dogan.com
Sprechen Sie uns an
+49 7461 14 07 861
support@immo-dogan.com
www.immo-dogan.com
Obere Hauptstraße 24
78532 Tuttlingen
Folgen Sie uns auf unseren
Social Media Kanälen
Gerne stehen wir Ihnen bei weitere Fragen zur Verfügung !