

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waldshut-Tiengen Stadtwohnung am "Alten Ziegelplatz" - Wohnung B02



Objekt-Nr. OM-324058

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **464.000 €**

Ansprechpartner:  
Samira Putze

79761 Waldshut-Tiengen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.09.2027
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,07 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,18 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer exquisiten Wohnlage entstehen in diesem herausragenden Projekt moderne, architektonisch ansprechende Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage. Jedes Gebäude ist sorgfältig geplant und von qualifizierten Handwerksbetrieben aus der Region errichtet, wodurch wir höchste Qualitätsstandards garantieren. Die konsequente Beachtung bauphysikalischer Prinzipien bildet das solide Fundament für Ihre Entscheidung. Alle Bauarbeiten erfolgen gemäß den geltenden DIN- und EN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Wir freuen uns, Ihnen 28 Neubauwohnungen in einer idealen Lage zwischen urbanem Lebensstil und erholsamer Natur präsentieren zu dürfen. Hier treffen modernes Design und nachhaltige Bauweise aufeinander, erkennbar an der warmen Farbgebung der Putzfassade und dem begrünten, zeitgemäßen Flachdach.

Mit dem Baubeginn im Jahr 2025 entstehen schlüsselfertige Wohnungen, die zwischen 66 und 200m<sup>2</sup> groß sind und sich über 2 bis 5 Zimmer erstrecken. Jede Wohnung bietet barrierefreie Zugänge, lichtdurchflutete Räume und ein Zuhause, das zum Wohlfühlen einlädt.

Genießen Sie den Luxus eines überdachten Balkons oder einer Terrasse, auf denen Sie entspannen und die Seele baumeln lassen können. Die Penthouse-Wohnungen sind mit großzügigen, teilweise überdachten Dachterrassen ausgestattet, die Ihnen eine atemberaubende Aussicht bieten. Nachhaltigkeit steht bei uns an erster Stelle: Durch die Einhaltung des Energieeffizienzstandards KfW 55 profitieren Sie von niedrigen Verbrauchs- und Unterhaltskosten. Die Immobilie wird über eine außentemperaturgesteuerte Fußbodenheizung beheizt, die an das örtliche Nahwärmenetz angeschlossen ist.

Die technischen Ausstattungen beinhalten im Sanitärbereich bodengleiche Duschen, Anschlüsse für Waschmaschinen in den Abstellräumen, Fußbodenheizungen und Aufzüge über vier/fünf Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich die Technik- und Fahrradräume sowie pro Wohnung je ein Abstellraum und eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen, zzgl. einiger Außenstellplätze.

Die Möglichkeit eine E-Ladeinstallation durch den Erwerber zu installieren, ist durch entsprechende Vorrüstung laut den gesetzlichen Vorgaben gegeben.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer Umgebung, die sowohl Stadtnähe als auch Erholung bietet – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig, erfolgt gemäß der Baubeschreibung und kann auf Wunsch gegen Aufpreis noch individuell angepasst werden.

Hier ein Auszug aus der Baubeschreibung:

Fenster/Sonnenschutz:

Fenster in Kunststoff mit elektrisch betriebene fassadenbündige Unterputz Jalousien.  
Vorrüstung für zusätzliche Markisen

Elektro/Licht:

Hochwertiges Schalterprogramm.

Einbauspot im Flur der Wohnungen und auf dem Balkon. Beleuchtungsauslässe in den Wohnungen ohne Leuchten.

Vorrüstung zur Installation von E-Ladestationen in der Tiefgarage (Leerverrohrung).

Heizung/Energieträger:

Fußbodenheizung als Flächenheizung in den Wohnungen. Handtuchheizkörper in den Bädern. Hauptenergieträger ist eine Nahwärmeversorgung direkt im Ort.

Photovoltaikanlage für einzelne Käufer als Sonderwunsch möglich.

Bodenbeläge:

In den Wohnbereichen Parkettboden, in den Nassbereichen großformatige Fliesen aus Feinsteinzeug - kann individuell angepasst werden. 3 verschiedenen Parkettvarianten und 4 verschiedenen Fliesenfarben zur Auswahl.

Treppenpodeste mit hochwertigen Fliesen.

Wandbeläge, Innenwandflächen:

Fliesenspiegel in Sanitärräumen circa 1.20 m hoch hinter Waschtisch und WC, im Duschbereich circa 2.00 m.

Lift:

In jedem der vier Mehrfamilienhäuser befindet sich ein Personenaufzug, der vom Untergeschoss (Tiefgarage) bis in das Penthouse führt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Kohl Immobilien GmbH

August-Horch-Str. 2

79761 Waldshut-Tiengen

E-Mail: [info@kohlimmobilien.de](mailto: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.

## Lage

Erleben Sie die perfekte Balance zwischen städtischem Flair und ruhiger Umgebung in einer charmanten, verkehrsberuhigten Straße. Hier genießen Sie eine harmonische Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Entspannung – alles, was Sie sich wünschen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Haus C

# Exposé - Galerie



Beispielbad in Geschosswohnung

# Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer

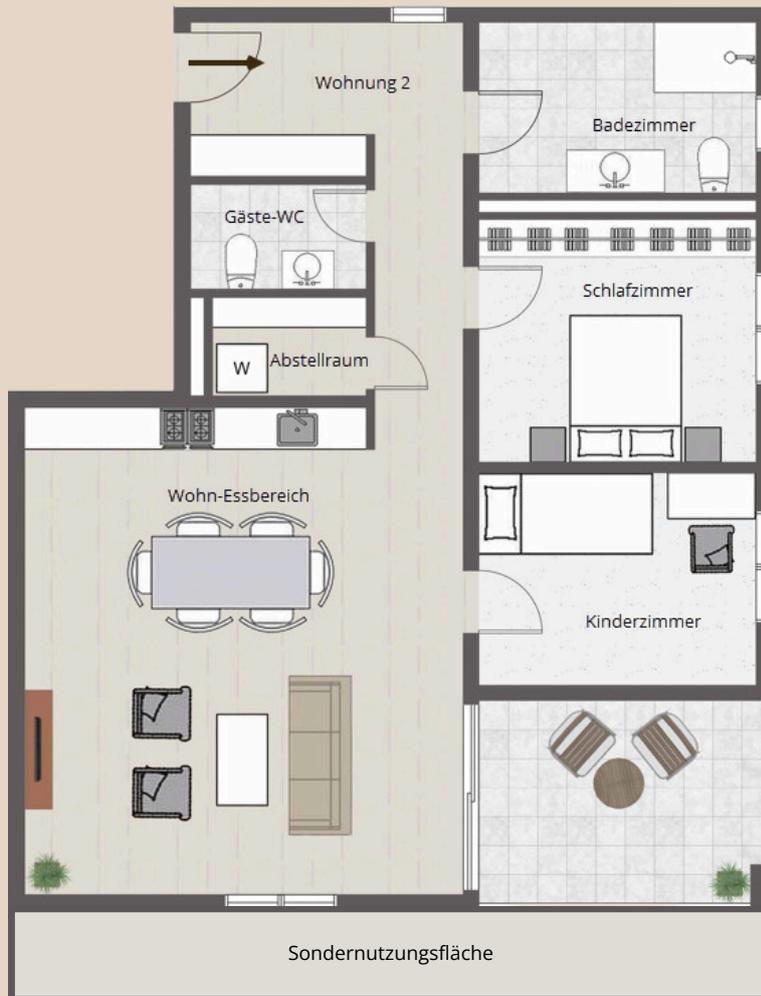
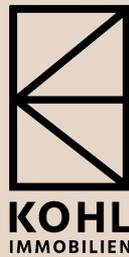


Beispiel Wohnzimmer

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss\_Kurzexpose

# STADTWOHUNGEN AM ALTEN ZIEGELPLATZ ERDGESCHOSS - WOHNUNG B02



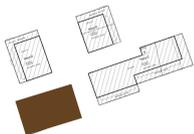
103.07QM

## 3-ZIMMER-WOHNUNG

## Highlights

Wohnen-Essen-Kochen	42.32
Flur	13.16
Gäste-WC	3.22
Abstellraum	3.08
Zimmer	11.98
Hauptbad	9.55
Schlafen	13.72
Loggia (12.08qm)	6.04
Wohnfläche	103.07
Keller	15.18
Sondernutzungsfläche	ca. 10.5

- Moderne Architektur & durchdachter Grundriss
- Massive Bauweise, mit 36.5cm Außenwände
- 3-fach verglaste bodentiefe Fenster und Loggia-Türen
- Exklusive Bodenbeläge und Fliesen zur Auswahl
- barrierefrei
- Zentralheizung (Nahwärme)
- Energiestandard KfW 55
- Vorbereitung für Markise auf Loggia
- Glasfaseranschluss am Haus
- Leerrohr für Wallbox an jedem Tiefgaragenstellplatz
- Küchenplanung wird mitgeliefert



## KOHL IMMOBILIEN GMBH

AUGUST-HORCH-STRASSE 2  
79761 WALDSHUT-TIENGEN

**SAMIRA PUTZE**  
MARKETING & VERTRIEB  
0173 739 80 80  
S.PUTZE@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 und sind nicht Teil des Angebotes. Projektplanungen für Heizung, Sanitär, Elektro und Lüftung orientieren sich am Vertriebsgrundriss, wobei technisch bedingte Änderungen vorbehalten sind. Die Vertriebsgrundrisse sind zur Maßnahme nicht geeignet.

Stand: Entwurfsplanung August 2023