

EIGENTUMSWOHNUNG ZUM KAUF

79790
Rheinheim



Wir leben Immobilien



IMMOBILIEN
BODENSEE-HOCHRHEIN
WIR FÜR SIE

 Pfaffenhäule 50, 78224 Singen

 07731-5916745

 info@immo-boho.de



IMMOBILIEN
BODENSEE-HOCHRHEIN
WIR FÜR SIE



Inhalts- verzeichnis

4-5

Eckdaten & Übersicht

Übersicht der Schlüsselmerkmale und herausragenden Eigenschaften der Immobilie

6-8

Kurzbeschreibung

Kompakte Darstellung der wichtigsten Eigenschaften und Vorzüge der Immobilie

9-20

Grundrisse & Bilder

Detaillierte Pläne und visuelle Eindrücke zur vollständigen Darstellung der Immobilie

21-23

Services & Über uns

Entdecken Sie unsere maßgeschneiderten Dienstleistungen und lernen Sie uns näher kennen

24-26

Hinweise

Wichtige rechtliche Informationen, AGBs und unser Impressum im Überblick



Objekt ECKDATEN



2
Räume



1118M²



1985



60,9M²



JA



JA

www.immo-boho.de



ALLES AUF EINEN BLICK

Charmante Einliegerwohnung mit eigenem, separaten Zugang über eine großzügige Terrasse. Zentral gelegen, nahe der Schweizer Grenze und dem Rhein. Ideal als Rückzugsort oder zur Vermietung – ruhig, eigenständig und bestens angebunden.

DETAILS:

Anzahl der Zimmer:	2
Wohnfläche	60,9 m ²
Stellplatz	1 im Preis enthalten
Keller:	Vorhanden
Heizung:	Öl
Baujahr:	1985
Besonderheiten:	Eigenständiger Wohnungszutritt
Abstellraum	Zusätzlicher, zentraler Abstellraum
Provision:	2,38% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	169.900,00 EUR



IMMOBILIEN
Bodensee-Hochrhein

169.900,00 €



OBJEKT

Kurzbeschreibung

REAL ESTATE



WIR FÜR SIE

www.immo-boho.de

KURZBESCHREIBUNG



Eigentumswohnung in bezaubernder Lage

in 79790 Küssaberg-Rheinheim

Diese liebevoll renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,9 m² Wohnfläche befindet sich im Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Küssaberg-Rheinheim, einem der attraktivsten Orte am Hochrhein. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze, zum Rhein und zur Natur machen diesen Standort so besonders – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden.

Ein besonderes Highlight ist der eigenständige Zugang über die großzügige, überdachte Holzterrasse, die nicht nur viel Privatsphäre bietet, sondern mit ihrer hochwertigen Bauweise auch architektonisch überzeugt. Die Terrasse lädt zum Entspannen, Sonnen oder Essen im Freien ein – und ist, ebenso wie die Überdachung, im Kaufpreis enthalten.





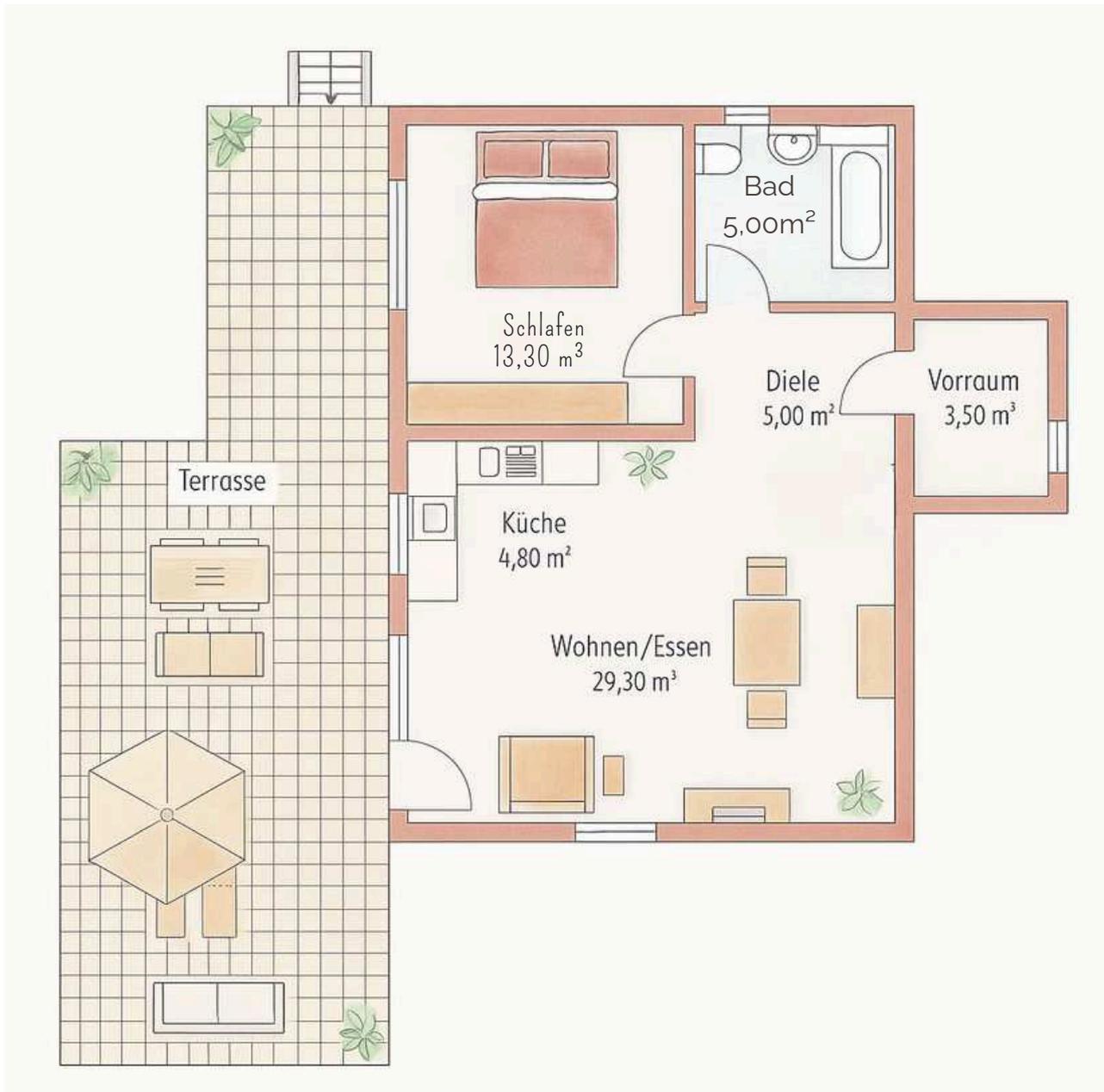
Im Inneren der Wohnung überzeugt der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit einer modernen, im Kaufpreis enthaltenen Einbauküche. Das großzügige Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Tageslicht vervollständigen das Raumangebot.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein PKW-Stellplatz im Freien gehört ebenso zur Wohnung wie ein separater, zentraler Abstellraum für Gegenstände. Aktuell ist die Wohnung in Eigennutzung, eignet sich aber auch ideal zur Vermietung – langfristig oder als renditestarke Ferienwohnung z. B. via Airbnb.

Das Wohnhaus wurde regelmäßig instand gehalten – mehrere Reparaturen wurden in den letzten Jahren durchgeführt. Zudem bestehen gute Rücklagen, was die Investition zusätzlich absichert.

Die Lage in Rheinheim ist einmalig: direkt am Rhein, umgeben von Natur, in einer ruhigen Straße gelegen und doch nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Schweizer Nachbarorten entfernt. Eine einmalige Gelegenheit zum fairen Preis – jetzt besichtigen und überzeugen lassen!

Objekt
GRUNDRISS



Hinweis: Wand zwischen Küche / Wohn- und Essbereich ist im Plan nicht ersichtlich.
Türpositionen weichen leicht ab



Preis
Hilf





















MÖGLICHKEIT DER SCHLAFZIMMER- GESTALTUNG



Nichts muss - alles kann

so kann das künftige Schlafzimmer aussehen

SERVICES

Professioneller Verkauf



Wir bieten einen umfassenden professionellen **Verkaufsservice für Ihre Immobilie**, der sich durch Schnelligkeit, Fairness und fachliche Kompetenz auszeichnet. Unser Team arbeitet engagiert daran, Ihre Immobilie optimal am Markt zu positionieren und den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen

Zudem legen wir großen Wert auf eine **transparente und vertrauensvolle Zusammenarbeit** mit unseren Kunden, um den Verkaufsprozess so angenehm und stressfrei wie möglich zu gestalten.

Finanzierung

Wir unterstützen Sie transparent und individuell bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Als Vermittler arbeiten wir eng mit **vertrauenswürdigen Finanzpartnern** zusammen, um Ihnen die bestmöglichen Konditionen zu sichern und den Finanzierungsprozess zu vereinfachen.



Energieausweis

Wir unterstützen Sie zuverlässig und transparent beim **Erwerb des Energieausweises**. Unser Team steht Ihnen mit umfassender Beratung zur Seite und kann die Erstellung des Energieausweises entweder direkt vermitteln oder für Sie bei qualifizierten Partnern in Auftrag geben.



Ehrliche Bewertungen



Wir bieten **kostenlose und ehrliche Immobilienbewertungen** durch unsere Experten – präzise, fundiert und verlässlich. Unser Team garantiert objektive Einschätzungen, die auf gründlichen Marktanalysen und umfassender Erfahrung basieren.

SERVICES

Renovierungen

Mit unserem Service können wir Sie sowohl vor als auch nach dem Kauf einer Immobilie unterstützen. Um den Wert Ihrer Immobilie zu steigern oder sie individuell anzupassen, greifen wir auf ein umfangreiches **Netzwerk von Partnerbetrieben** zurück. Dieses Netzwerk umfasst Spezialisten für Innenausbau wie Bodenverlegung, Sanitär- und Heizungsbau, Elektrogewerk sowie Experten für Außenarbeiten wie Garten- und Zaunbau. Für meisterpflichtige Gewerke setzen wir **qualifizierte Meisterbetriebe** ein, während wir für andere Bereiche auf erfahrene Fachbetriebe zurückgreifen. Wir übernehmen die gesamte Koordination, um Ihnen den Prozess so stressfrei wie möglich zu gestalten und sicherzustellen, dass alle Arbeiten zu Ihrer vollsten Zufriedenheit ausgeführt werden.



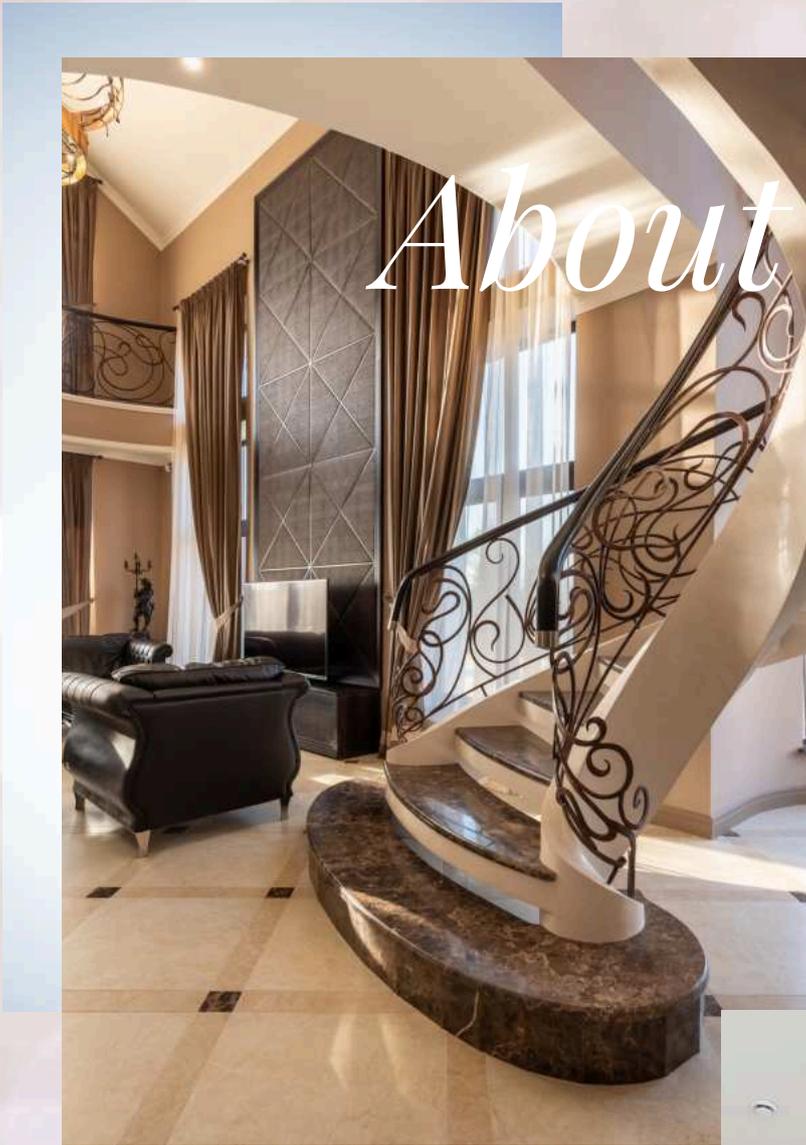
Vermietungen

Wir vermitteln Ihre Immobilie zur Vermietung – professionell, effizient und stets zu Ihrer vollsten Zufriedenheit. Unser erfahrenes Team übernimmt den gesamten Vermietungsprozess, von der Werbung bis zur Schlüsselübergabe, und setzt dabei modernste Marketingstrategien ein, um sicherzustellen, dass Ihre Immobilie die bestmögliche Sichtbarkeit und Attraktivität erhält.

Wir engagieren uns dafür, **den idealen Mieter zu finden** und alle Aspekte des Mietverhältnisses zu verhandeln, um Ihnen einen reibungslosen und profitablen Vermietungsprozess zu gewährleisten.



EXKLUSIVE IMMOBILIENBETREUUNG



About Us

Bereits beim ersten Eindruck durch unser sorgfältig gestaltetes Exposé zielen wir darauf ab, jeden Interessenten zu begeistern. Hochwertige Fotografien und präzise ausgearbeitete Beschreibungen sorgen dafür, dass Ihre Immobilie sich deutlich von anderen abhebt. Wir setzen auf außergewöhnlichen Einsatz, um die Vorzüge Ihrer Immobilie optimal zur Geltung zu bringen. Sollten Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in professionelle Hände legen wollen, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung – Ihr Erfolg ist unser Anspruch.



HINWEISE & AGB'S

1. Maklerprovision

Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH verpflichtet sich zur streng vertraulichen Behandlung Ihrer persönlichen Daten und garantiert, dass diese ausschließlich für firmeninterne Zwecke verwendet und nicht ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Unsere Dienstleistungen, einschließlich der Zusendung von Immobilienangeboten, Organisation von Besichtigungsterminen und die Bereitstellung aller relevanten Informationen, sind für Sie bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss unverbindlich und kostenfrei.

Bei einer erfolgreichen Vermittlung eines Kaufobjektes erhebt die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH eine Provision von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, berechnet auf den Kaufpreis. Diese Provision wird fällig und ist zahlbar innerhalb von 7 Tagen nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Mit dem Zugang unseres Exposés und nach Ablauf der Widerrufsfrist entsteht ein erfolgsabhängiger Vermittlungsvertrag, basierend auf den hier genannten Bedingungen.

2. Haftungsbegrenzung/

Die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH bemüht sich, alle Angaben und Informationen in Exposés und sonstigen Unterlagen mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen zusammenzustellen. Jedoch übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber oder von dritten Parteien zur Verfügung gestellten Informationen. Ebenso schließen wir die Haftung für nicht offensichtliche Mängel oder die Maßstabstreue der bereitgestellten Grundrisse und Baupläne aus, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit unsererseits vorliegt.

Die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere verdeckte Mängel oder Mängel, die in der Prüfungsphase nicht erkennbar waren. Ebenso sind Haftungsansprüche gegen die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, die aus der Nutzung der in den Exposés bereitgestellten Informationen entstehen, ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten unserer Mitarbeiter oder Beauftragten verursacht wurden.

Unsere Haftung für Schadenersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere aus Unmöglichkeit, Verzug, mangelhafter oder falscher Lieferung, Vertragsverletzung, Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen und unerlaubter Handlung ist, soweit es dabei auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe dieses Abschnitts eingeschränkt.

Diese Haftungsbegrenzung soll sicherstellen, dass die rechtlichen Risiken für beide Parteien klar und fair geregelt sind und die Interaktion mit der Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH auf einer soliden, vertrauensvollen Basis erfolgt. Es wird empfohlen, diese Klauseln durch einen Anwalt überprüfen zu lassen, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen rechtlichen Anforderungen entsprechen und effektiv implementiert werden können.

HINWEISE & AGB'S

3. Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht: Sie als Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den durch unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag der Exposéeinsicht / des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, Pfaffenhäule 50, 78224 Singen, E-Mail: info@immo-boho.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Um die Widerrufsfrist einzuhalten, genügt es, wenn Sie Ihre Erklärung, dass Sie den Vertrag widerrufen möchten, vor dem Ende der Widerrufsfrist absenden

4. Doppeltätigkeit des Maklers

Es ist uns gestattet, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu werden, solange wir nicht beide Parteien im selben Vertragsverhältnis vertreten.

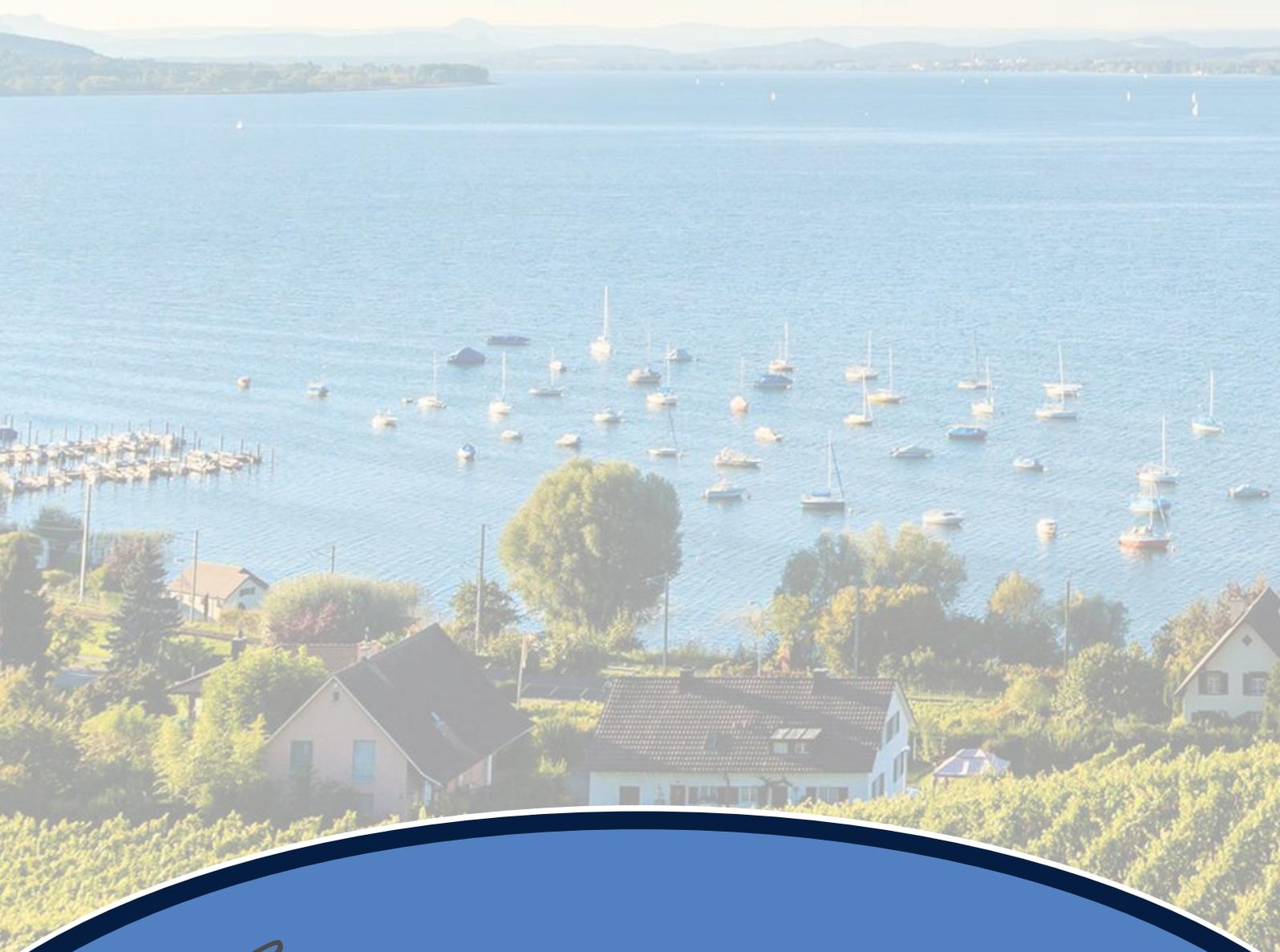
5. Schlussbestimmung

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sollte eine Bestimmung dieser Verträge unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirtschaftlich gleichwertige Regelung, die dem Zweck der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommt.

6. Bilder

In einigen Fällen können Bilder von Immobilien, die auf unserer Website oder in unseren Marketingmaterialien präsentiert werden, durch eine Staging-App bearbeitet worden sein. Diese bearbeiteten Bilder dienen dazu, eine mögliche Darstellung zu zeigen, wie die Wohnung oder das Haus aussehen könnte. Es handelt sich dabei um Vorschläge und Inspirationen, die nicht zwingend den aktuellen Zustand der Immobilie wiedergeben

IMPRESSUM



Wir leben Immobilien



IMMOBILIEN
BODENSEE-HOCHRHEIN
WIR FÜR SIE

 Pfaffenhäule 50, 78224 Singen

 07731-5916745

 info@immo-boho.de