

Küssaberg

# Ein- bis Zweifamilienhaus an exklusive Lage mit traumhaftem Weitblick in Küssaberg

Property ID: 24090033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 570.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 492 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## At a glance

Property ID	24090033
Living Space	ca. 195 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	570.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	279.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## The property



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



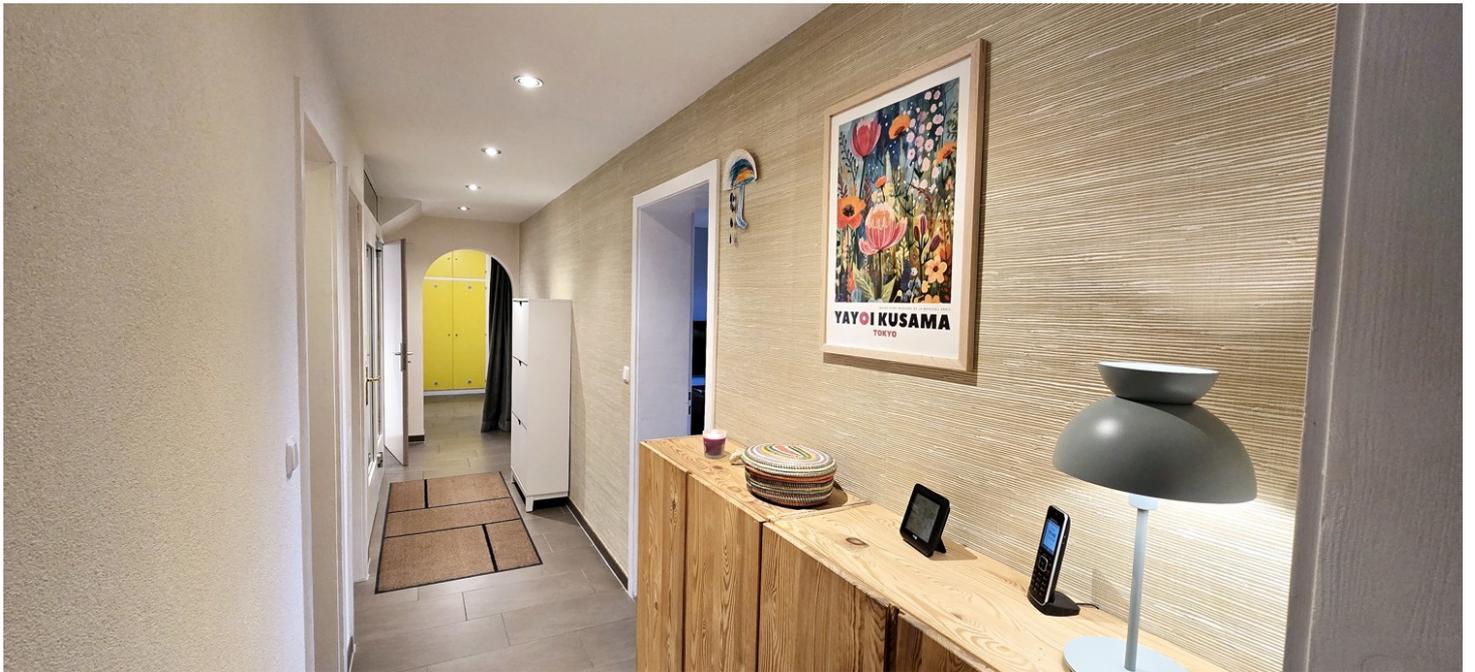
Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## The property



Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## The property



Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## The property



Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## The property



Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## The property



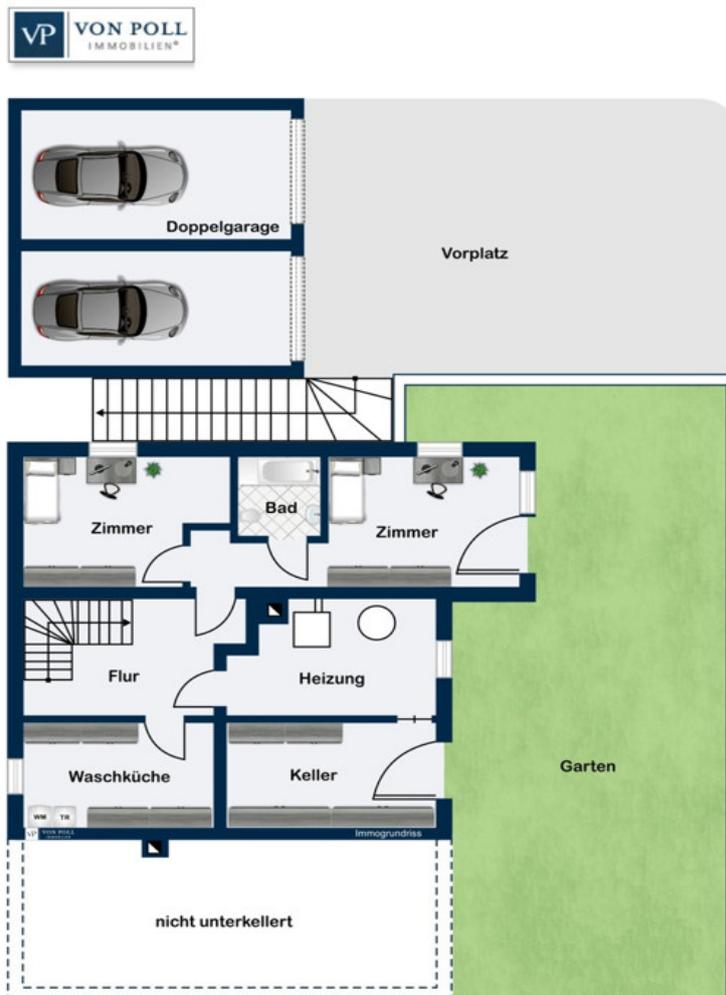
Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## The property

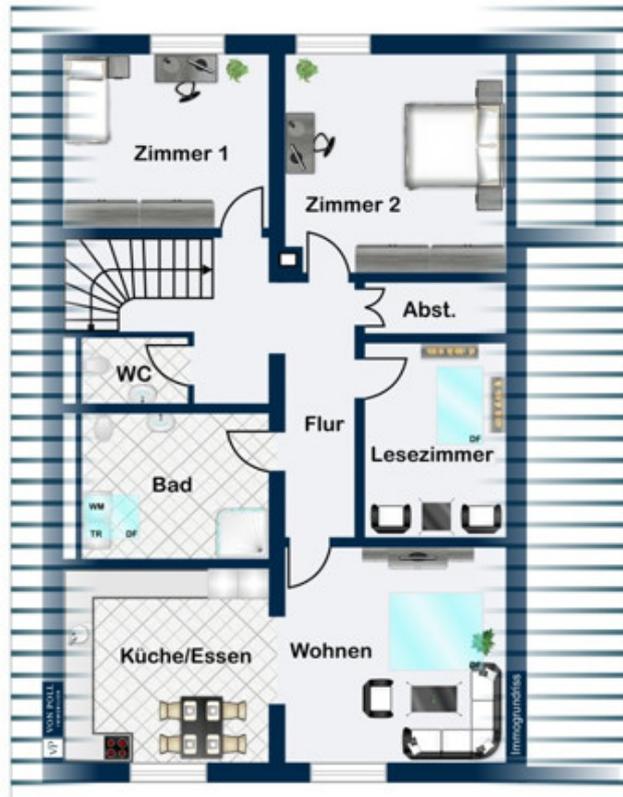


Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen diese modernisierte Immobilie in einer der besten Lagen von Küssaberg. Das auf drei Etagen ausgebaute Einfamilienhaus ist sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus bestens geeignet. Mit sieben großzügigen Zimmern und kompletten Bädern auf jeder Etage ist es ideal für große Familien oder als Kombination von Wohn- und Arbeitsräumen. Die obere Etage könnte aber auch gut als Dachwohnung eigenständig genutzt/vermietet werden. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, was auf die umfassenden Modernisierungen im Jahr 2014 zurückzuführen ist, bei denen die Wasserleitungen und die Elektrik erneuert wurden. Der Ölbrenner wurde 2017 ersetzt. Dank der Solaranlage wird eine effiziente und unterstützende Warmwasseraufbereitung gewährleistet, sodass im Sommer komplett auf die Ölheizung verzichtet werden kann. Im Erdgeschoss finden Sie die großzügigen Wohn- und Essbereiche, die durch einen Schwedenofen zusätzlich an Gemütlichkeit gewinnen. Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Auch das Elternzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich sowie ein Kinderzimmer finden Sie auf der Etage. Das Raumkonzept wird durch mehrere Terrassen und Sitzplätze ergänzt, die den Außenbereich des Hauses optimal nutzen. Ein Balkon und ein Garten laden zum Verweilen im Freien ein. Das Dachgeschoss kann als separate Wohnung oder Teil des Hauses genutzt werden. Es bietet zwei helle Zimmer, eine Leseecke mit Dachfenster, ein geräumiges Badezimmer mit separatem Anschluss für eine Waschmaschine, sowie einen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Im Gartengeschoss gibt es zusätzliche Räume, die als Wohn- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, mit direktem Zugang ins Grüne. Dort finden Sie auch ein Keller, eine Werkstatt sowie der Waschraum. Besonders hervorzuheben ist der einmalige Weitblick über die Dächer von Küssaberg bis in die Schweiz nach Zurzach. Zudem erhalten Sie viel Tageslicht und ein hohes Maß an Wohnqualität. Die Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind weitere Vorteile, die die Lage der Immobilie attraktiv machen. Interessierte, die eine gepflegte Immobilie in erstklassiger Lage suchen, sollten sich die Gelegenheit nicht entgehen lassen, diese Immobilie persönlich zu besichtigen. Vor Ort lässt sich der umfassende Eindruck und das Potenzial dieser Immobilie am besten erleben.

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## All about the location

Willkommen in Küssaberg, einem charmanten Ort im Südwesten Deutschlands, direkt an der Grenze zur Schweiz. Diese Region bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und hervorragender Anbindung an größere Städte. Küssaberg-Zurzach liegt im Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg und ist nur ca. 15 Kilometer von Waldshut-Tiengen entfernt. Die Region zeichnet sich durch ihre Nähe zum Rhein und die wunderschöne Natur aus, während gleichzeitig die städtischen Annehmlichkeiten schnell zu erreichen sind. Die Grenze zur Schweiz verleiht der Region einen internationalen Charakter, und die schweizerische Stadt Bad Zurzach mit seinem einmaligen Thermalbad ist nur wenige Minuten entfernt. Küssaberg selber bietet Ihnen aber auch alles, was das tägliche Leben erfordert – von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen bis hin zu Freizeitangeboten. Darüber hinaus sind größere Städte wie Zürich, Basel, Schaffhausen wie Freiburg i.B. ca. 40 Minuten zu erreichen. Küssaberg bietet eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen für alle Altersgruppen. Vor Ort gibt es einen Kindergärten und die Grundschulen sowie weiterführenden Stufen. Waldshut-Tiengen ist dann per Bus einfach und schnell zu erreichen und biete von der Realschule , über Gymnasien und Förderschulen bis hin zu Gewerbeschule und dem Wirtschaftsgymnasium alles was an Ausbildung oder Weiterbildung wichtig ist.

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 279.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24090033 - 79790 Küssaberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0

E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)