



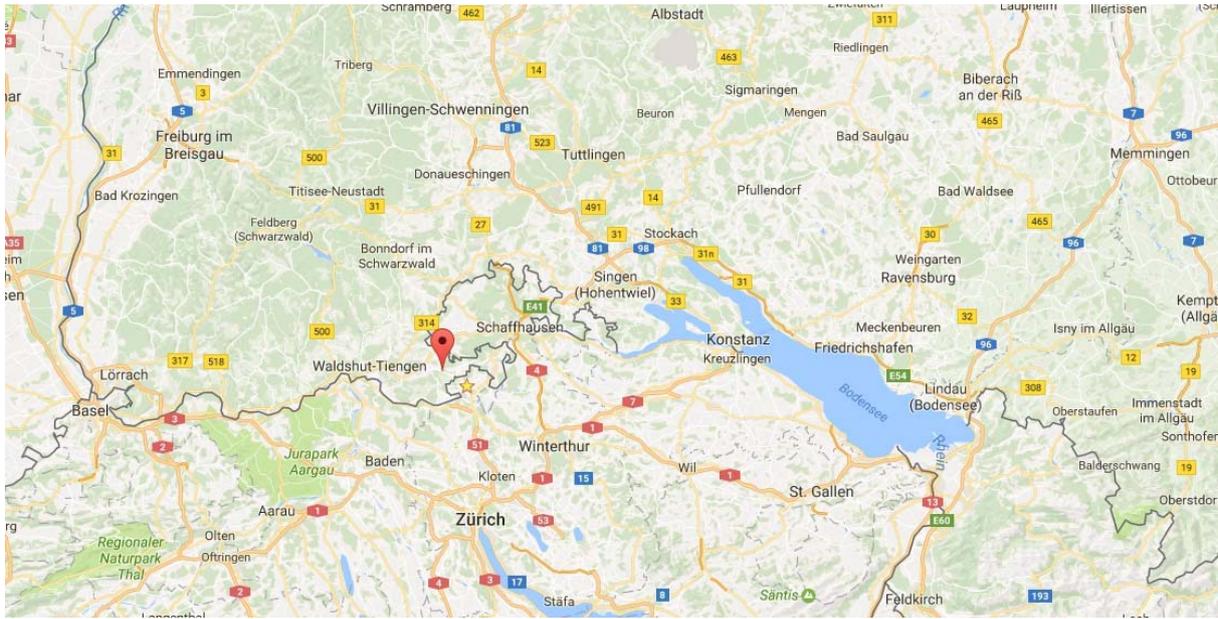
COMTAG AG

Grundstrasse 41
CH-8196 Will (ZH)
www.comtag.biz

Tel: +41 (0) 44 879 16 30
Fax: +41 (0) 44 897 16 32
Mail: immobilien@comtag.biz

Ust-IdNr.: DE 814189002
Mehrwertsteuer-Nummer Schweiz: 606 317

ORTSBESCHREIBUNG



Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Klettgau - Ortsteil Riedern am Sand.

Die Gemeinde Klettgau liegt im Landkreis Waldshut – im deutschen Zollgrenzbezirk – zentral zwischen Zürich (ca. 30 bis zum Flughafen) und Schaffhausen (ca. 20 km).

Die Gemeinde Klettgau besteht aus 7 Ortschaften, die sich zusammengeschlossen haben. Die einzelnen Ortsteile sind durch das gut ausgebaute öffentliche Personenbeförderungs-netz innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Die Bahnlinie Basel-Schaffhausen-Konstanz bzw. Ulm-Basel hat einen Eilzughalt in Ortsteil Erzingen. Die durch den Klettgau führende Bundesstrasse 34 sorgt für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte.

2 Grundschulen (Klettgau-Erzingen/Klettgau-Griessen), sowie eine Hauptschule mit Werkrealschule in Klettgau-Erzingen stehen zur Verfügung.

Die derzeitige Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt 7.406 Einwohner, davon 297 in Riedern am Sand.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Das Grundstück ist 3.752 qm groß und voll erschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Hauptstrasse. Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Der Gartenteil – ca. 2.752 qm – ist gegenüber dem bebauten Teil des Grundstücks etwas tiefer gelegen und bebaubar.



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Objekt besteht aus zwei Wohnteilen mit separaten Eingängen. Einmal dem vorderen Teil (an der Durchgangs-Straße gelegen / 4 Wohnungen) und zum zweiten aus dem hinteren Teil (Richtung Hausgarten / 2 Wohnungen). Die beiden Gebäude sind durch einen bis heute unbenutzten Mittelteil miteinander verbunden. Dieser Teil kann jederzeit als Wohnraum mit ausgebaut werden. Das Renditeobjekt befindet sich zur Zeit in einem Renovierungstau, das heißt, die bis etwa 1995 ausgeführten Aussenrenovationen sind abgeschlossen; die Innenrenovierungsarbeiten wurden seitdem noch nicht begonnen. Der vordere Teil ist mit herrlichen Gewölbekellern ausgestattet. Dem hinteren Teil sind eine Waschküche und eine Werkstatt angebaut, auf denen sich eine Terrasse befindet.

WOHNFLÄCHENANGABE

Die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen weisen unterschiedliche Größen – von ca. 78 qm bis ca. 150 qm aus. Durch Einbezug des bis jetzt nicht ausgebauten Mittelteils und der Dachgeschosse, lassen sich die Wohnungen problemlos vergrößern.

HEIZUNG/WARMWASSER

Die Heizung besteht aus Einzelöfen, die mit Öl, Holz oder Kohle betrieben werden können.

AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen beschränken sich im Wesentlichen auf befestigte Kiesflächen mit Einfassungen aus Beton- und Pflastersteinen. Der Hausgarten besteht zum überwiegenden Teil aus einer Blumenwiese.

BESONDERHEITEN

Die Aussenrenovationen wurden bis etwa 1995 durchgeführt. Hierbei wurde eine Gebäckerneuerung mit neuer Dachschalung vorgenommen. Kupferdachrinnen wurden ebenfalls angebracht.

Die Fenster sind ausschließlich mit hochwertiger Isolierverglasung versehen.

Die Anordnung der Gebäude lässt viele Möglichkeiten eines weiteren, problemlosen Ausbaus der vorhandenen Wohnungen offen.

Sämtliche Räume weisen eine Höhe von 3,50 m bis 3,60 m aus und sind zum Teil mit alten Stuckdecken versehen.

KAUFPREIS

€ 300.000,-

zuzüglich: **Notarkosten und Maklergebühr**

ANSPRECHPARTNER

Comtag AG: Herr Dieter Griesser
Comtag AG: Herr Rüdiger Sieweke

BEZUGSTERMIN

Nach Vereinbarung

BESICHTIGUNGSTERMINE

Nach tel. Vereinbarung: +41 (0)44 879 16 30



Blick auf den hinteren Teil des Objektes



Ansicht vom Gartenteil auf das hintere Wohnhaus und den Waschküchen- und Werkstattanbau.



Luftbild aus der Gemeindevorstellung



Hinteransicht mit Blick auf den großen Hausgarten