WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-DrJa-70911

Ihr neues Zuhause mit Mehrwert! Zwei unter einem Dach – Wohnen & Vermieten in einem!

Eckdaten

Kaufpreis	***405.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***3.131,76 €***
Provision	***3,57% inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weite***
	Exposé inkl. MwSt.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Wohnfläche	***129,3 m²***
Anzahl Zimmer	***7,0***
Anzahl Schlafzimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***3,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***1985***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
WG-Geeignet	
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***27.12.2027***
Energiekennwert	***158kWh/(m²·a) kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Erdgas leicht***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***28.12.2017***
Geltende EnEV	***Liegt bei Besichtigung vor***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie befindet sich in absoluter Spitzenlage! Direkt am Rhein im beliebten Stadtteil von Breisach am Rhein – einer malerischen Kleinstadt zwischen Schwarzwald und Elsass. Die Rheinuferstraße gehört zu den gefragtesten Adressen der Stadt und bietet eine einmalige Kombination aus ruhigem Wohnen, Wasserblick und zentraler Erreichbarkeit.

Dank der direkten Lage am Rheinufer genießen Sie nicht nur einen hohen Freizeitwert mit Spazier- und Radwegen, sondern auch die Nähe zur historischen Altstadt mit ihren gemütlichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Der beliebte Breisacher Münsterberg sowie der Rhein-Panoramaweg sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof Breisach mit Anbindung an Freiburg (ca. 25 Min.) und Colmar liegt nur etwa 10 Gehminuten entfernt. Die Bundesstraße B31 bietet eine schnelle Verbindung Richtung Freiburg, Kaiserstuhl und zur A5. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit Mehrwert! Zwei unter einem Dach – Wohnen & Vermieten in einem!

Achtung: Bitte beachten Sie, dass das Hausgeld derzeit aufgrund einer gewerblichen Vermietung sehr hoch ausfällt. Das Hausgeld wird wahrscheinlich mit der nächsten Abrechnung deutlich geringer ausfallen.

Das Objekt steht ab Oktober zur Verfügung.

Nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt, mitten in einer charmanten, historischen Stadt, die mit ihrer Lage überzeugt!
Diese großzügige Wohneinheit mit insgesamt 129,32m² Wohnfläche verbindet Behaglichkeit, Flexibilität und Investitionspotenzial. Davon entfallen ca. 94 m² auf die Hauptwohnung.

Das Besondere: Das 35,40 m² große, ausgebaute Dachgeschoss mit separater Küche und eigenem Bad eröffnet nicht nur zusätzliche Wohnqualität, sondern auch die Möglichkeit zur Vermietung. Es eignet sich ideal als Einliegerwohnung, Studio oder Ferienapartment, mit dem sich eine monatliche Kaltmiete von ca. 379 € erzielen lässt.

Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre, die vom ersten Moment an ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Ob Sie mit Ihrer Familie einziehen oder Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten – diese Immobilie passt sich Ihren Lebensplänen an.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern Ihnen auch den Komfort ohne Parkplatzsuche bietet.

Lassen Sie sich vom Charme dieser Immobilie begeistern und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die sie Ihnen bietet – in einer der schönsten Regionen Südbadens, direkt am Rhein.

Ausstattung

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Die moderne Einbauküche ist mit dunklen Fronten und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Cerankochfeld, eine Dunstabzugshaube und ein in komfortabler Höhe installierter Backofen bieten alles, was das Herz ambitionierter Hobbyköche begehrt. Der gemütliche Essbereich profitiert von einem großen Fenster, das für viel Tageslicht sorgt. Die Dachschrägen mit Holzvertäfelung verleihen dem Raum eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Die Schlafzimmer sind ebenfalls behaglich gestaltet und verfügen über ansprechenden Laminatboden, Dachschrägen und große Fenster mit Blick ins Grüne. Die Raumhöhe und der Schnitt bieten vielfältige Möblierungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss, die sich ideal zur Weitervermietung nutzen lässt – perfekt für individuelles Wohnen mit viel Raum zur Entfaltung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihrem Fahrzeug sicheren und witterungsgeschützten Komfort bietet.

Sonstiges

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

FALC Immobilien - einfach mehr!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Immobilie verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an – herzlichen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
gültig bis: 27.12.2027
Baujahr des Hauses: 1985
Baujahr der Heizung: 1985
Wesentlicher Energieträger: Erdgas H
Energiekennwert: 158 kWh/m²/a
Energieeffizienzklasse: E

Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines Werkzeuges auf Basis einer künstlichen Intelligenz erstellt.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

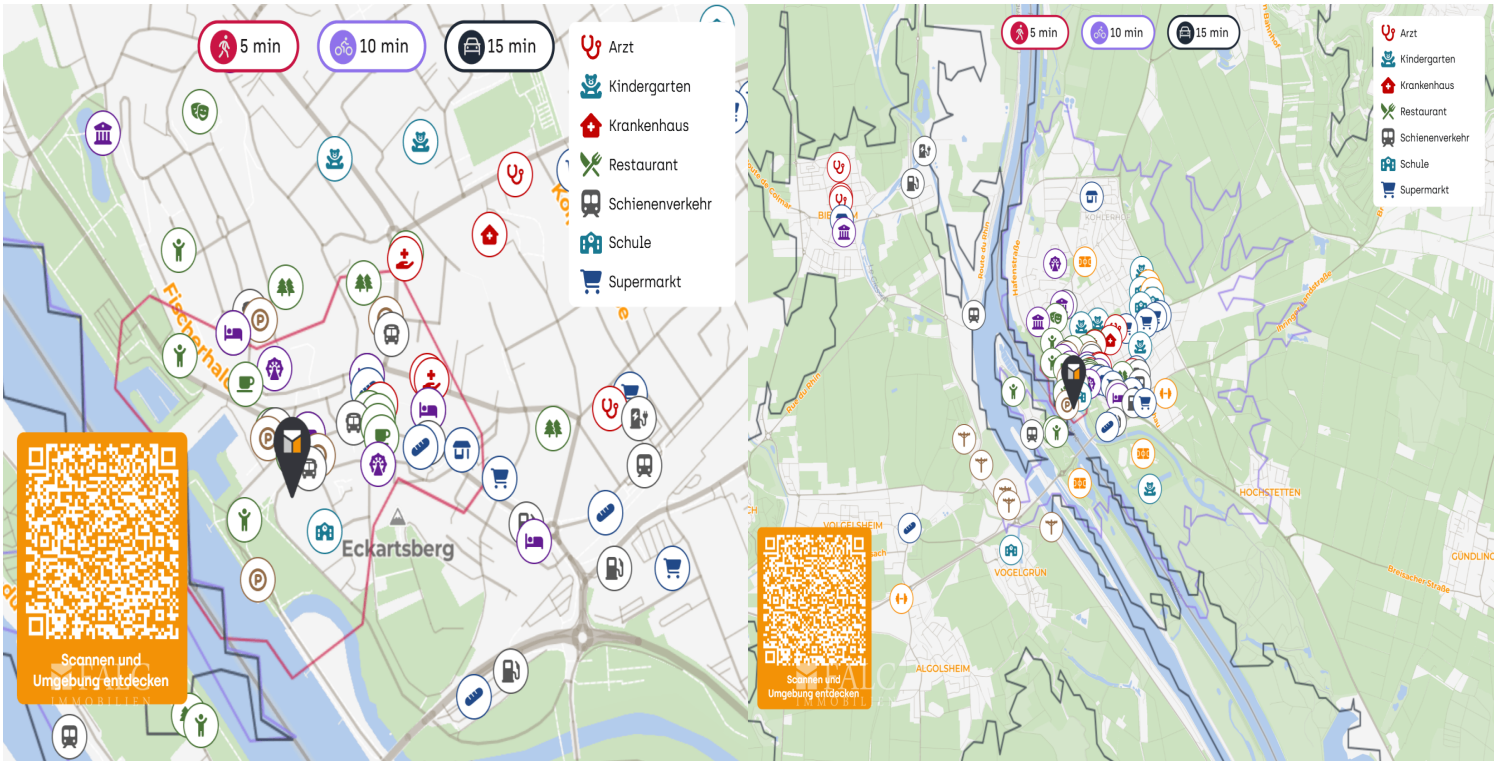
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net