

# Exposé

## Maisonette in Breisach am Rhein

**SOFORT BEZUGSFREI! Sehr geräumige lichtdurchflutete  
4-Zi- Maisonette-Wohnung inkl. Balkon, Carport**



Objekt-Nr. OM-396666

**Maisonette**

Verkauf: **349.000 €**

79206 Breisach am Rhein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,73 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	6,42 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**SOFORT BEZUGSFREI!** Sehr geräumige lichtdurchflutete 4-Zi-Maisonette-Wohnung inkl. Balkon und Carport.

Eigennutzung oder Kapitalanlage das ist hier die Frage? Beides ist natürlich immer möglich! Eine clevere Investition in die Zukunft ist dieses spannende Objekt allemal.

Gelegen in einer wunderbaren Lage in einer ruhigen Seitenstraße in einem sehr schönen Wohngebiet in Breisach am Rhein. Es erwartet Sie eine sehr schön aufgeteilte, helle und lichtdurchflutete ca. 105 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung. Sie ist Teil eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Lassen Sie entweder das Geld durch eine Neuvermietung für sich arbeiten oder Sie können auch sofort bzw. früher oder später eine Selbstnutzung für sich oder jemanden in der Familie ins Auge fassen. Vor der Wohnungstür haben Sie die Möglichkeit für eine Gardarobe.

Beim Betreten der Wohnung haben Sie einen direkten Blick auf den riesigen WZ-Essbereich. Links davon befindet sich die Küche. Rechts durch den Flur gelangen Sie in das KZ/Büro.

Von der Mitte des Wohnbereichs aus, gehen Sie nach rechts Richtung Bad,

Gäste-WC und SZ, von dem Sie, wie auch vom WZ, Zugang zum Balkon haben. Mit einer edlen schön anzuschauenden Wendeltreppe aus massiver Stahlkonstruktion gelangen Sie ins das großzügige Maisonette-Zimmer. Die Keller, der Hausflur und die Wohnung wurden fachmännisch gestrichen.

Ein Carport vor dem Haus rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

- OBJEKTART: Wohnung
- OBJEKTTYPE: Maisonette
- IMMOBILIE: Zweifamilienhaus

[Info!] Sehr gute Bausubstanz

- BAUJAHR: 1994
- WOHNFLÄCHE: ca. 104,73 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 4

1. DG: 1 großer Wohnzimmer-Essbereich, 1 Schlafzimmer und 1 Kinderzimmer

2. DG: 1 großes Schlafzimmer/Wohnbereich/Büro etc.

- ETAGE: 1. DG und 2. DG
- OBJEKTZUSTAND: Gepflegt
- AUSSTATTUNG: Normal
- AKTUELLE NUTZUNG: leer stehend und sofort bezugsfrei
- WANN VERFÜGBAR: Sofort
- NUTZUNGSARTEN: Selbstnutzung Erstwohnsitz / Ferienwohnung und Vermietung Kapitalanlage/ Rendite-Objekt / Ferienwohnung
- BALKON: 1 nach Westen ausgerichteter Balkon mit ausfahrbarer Sonnenschutz-Markise
- BAD: 1 großes, schönes und hell gefliestes Bad mit 1 Waschbecken, 1 Badewanne mit

Duschvorrichtung, 1 WC

- GÄSTE-WC: 1 schönes hell gefliestes Gäste-WC
- KÜCHE: Tageslicht-Küche ohne Einbauküche (EBK)
- FENSTER: Sehr gut isolierende zweifach verglaste Holz-Fenster
- BÖDEN:

1. DG: Fliesen in Essbereich, Flur, Bad, Gäste-WC; Vinyl in der Küche und Laminat in WZ, SZ und KZ/Büro/GZ

2. DG (Maisonette-Zimmer): PVC Parkettoptik

- HEIZUNG: Gas-Zentralheizung
- STELLPLATZ: 1 breiter Carport für alle PKW und gfls. auch Wohnmobile direkt vor dem Haus auf dem Grundstück

[Info!] Carport läßt sich leicht nach Belieben in der Höhe und/oder Qualität und Art verwendeter Baumaterialien verändern und anpassen

IHR TOP-VORTEIL! => Carport ist bereits im Kaufpreis inkludiert!

- ABSTELLRAUM: Abstell- und Lagermöglichkeiten mit vorhandenen Türen im Kniestock im 2.OG
- KELLER: 1 großer Kellerraum im UG

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Es wurde eine Teilungserklärung mit eigenen Grundbüchern für die Wohnungen erstellt. Der Erwerb des gesamten Hauses könnte als Renditeobjekt genutzt werden.

## Lage

Dieses Zweifamilienhaus liegt im Norden von Breisach, in einer ruhigen Seitenstraße. Fußläufig erreichen Sie den Rhein in ca. 500 m. Breisach ist eine sehr schöne, mittelgroße Stadt, in welcher alle Geschäfte, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen vorhanden sind. In die wunderschöne Stadt Freiburg gelangen Sie über Land ober AB in ca. 30 min. Auch der Anschluß mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut ausgebaut. In die Schweiz/Basel benötigt man ca. 1 Stunde mit dem PKW. Sehr schnell erreichen Sie die Grenze zum Elsaß.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Carport



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur OG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

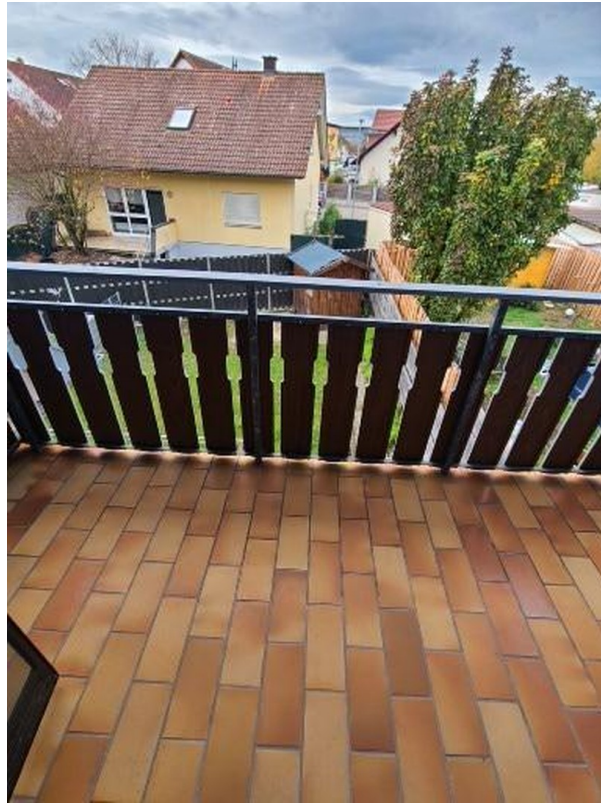


Wohnzimmer



Wohnzimmer/Zugang Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Zugang Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppe zum DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Treppe zum Keller

# Exposé - Galerie



Kellerraum Whg. OG



Kellerraum Whg. OG

# Exposé - Galerie

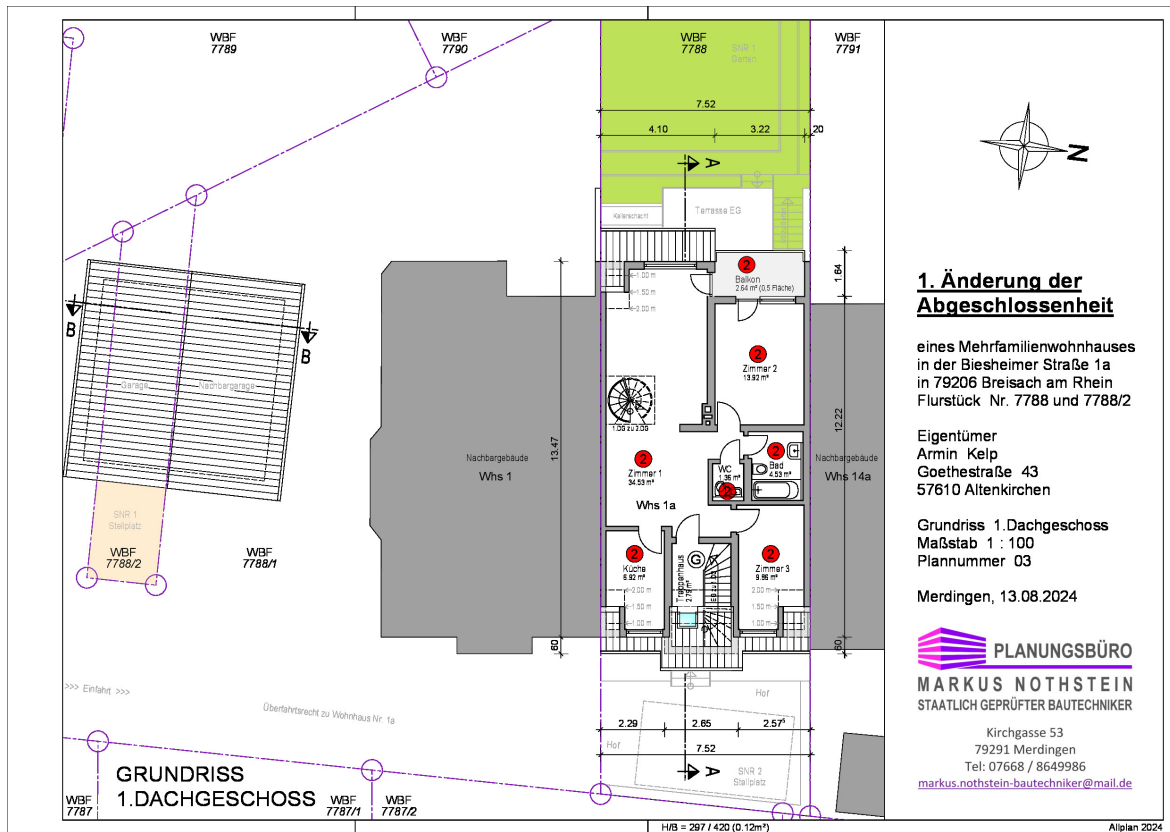


Waschküche



Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse



## 1. Änderung der Abgeschlossenheit

eines Mehrfamilienwohnhauses  
in der Biesheimer Straße 1a  
in 79206 Breisach am Rhein  
Flurstück Nr. 7788 und 7788/2

Eigentümer  
Armin Kelp  
Goethestraße 43  
57610 Altenkirchen

Grundriss 1. Dachgeschoss  
Maßstab 1 : 100  
Plannummer 03

Merdingen, 13.08.2024

**PLANUNGSBÜRO**  
**MARKUS NOTHSTEIN**  
STAATLICH GEPRÜFTER BAUTECHNIKER

Kirchgasse 53  
79291 Merdingen  
Tel: 07668 / 8649986  
[markus.nothstein-bautechniker@mail.de](mailto:markus.nothstein-bautechniker@mail.de)

# Exposé - Grundrisse

