

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Breisach am Rhein 3-Zi-EG-Wohnung inkl. Garten, Terrasse, Garage, Stellplatz



Objekt-Nr. OM-396974

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

79206 Breisach am Rhein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,13 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	23,90 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr FAMILIEN-WOHNTRAUM wird wahr: 3-Zi-EG-Wohnung mit Garten, Terrasse, Garage und Stellplatz.

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 ruhigen Seitenstraße in Breisach am Rhein befindet sich diese mit vielen exklusiven Vorteilen und tollen Raffinessen aufwartende Wohnung. So erwartet Sie eine sehr schön aufgeteilte helle ca. 80 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss-Wohnung.

Beim Betreten dieser Wohnung schauen sie direkt auf den großen WZ-Essbereich. Nur wenige Schritte entfernt mit Fenster zur Hausfrontseite finden Sie die angenehm große Küche. Vom Flur aus rechts, gelangen Sie in das Kinderzimmer. Von der

Mitte des Wohnbereichs biegen Sie wieder nach rechts ab in Richtung Bad, Gäste-WC und SZ, von dem Sie, wie auch vom Wohnzimmer, Zugang zu Terrasse und Garten haben. Die Wohnung wurde fachmännisch gestrichen.

## Ausstattung

- OBJEKTTYP: 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung ca. 80,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- IMMOBILIE: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- BAUJAHR: 1994
- ZIMMER: 3, davon 1 großer Wohnzimmer-Essbereich, 1 Schlafzimmer (SZ) und 1 Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer
- ETAGE: EG
- OBJEKTZUSTAND: Gepflegt
- AUSSTATTUNG: Normal
- AKTUELLE NUTZUNG: Bezugsfrei

[Info!] 900,- € Kaltmiete p. M.

- LAGE: Gelegen in einer ruhigen Nebenstraße in einem schönen Wohngebiet von Breisach
- WANN VERFÜGBAR: Sofort
- NUTZUNGSARTEN: Selbstnutzung Erstwohnsitz / Vermietung Kapitalanlage  
/ Rendite-Objekt
- TERRASSE und GARTEN: Eine nach Westen ausgerichtete Terrasse und Garten
- BAD: EG: 1 großes schönes hell gefliestes Bad mit 1 Waschbecken, 1 Badewanne mit Duschvorrichtung, 1 WC und Badmöbel, Ausstattung vom Eigentümer
- GÄSTE-WC: 1 schönes hell gefliestes Gäste-WC
- KÜCHE: EBK kann übernommen werden, allerdings fehlen Geschirrspülmaschine und Kühlschrank.
- FENSTER: Sehr gut isolierende zweifach verglaste Holz-Fenster
- BÖDEN: EG: Fliesen in Essbereich, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC und Laminat in WZ, SZ und KZ/Büro/GZ

- HEIZUNG: Gas-Zentralheizung
  - GARAGE und STELLPLATZ: 1 Garage und 1 Stellplatz zum Parken vor der Garage
- IHR TOP-VORTEIL! => Garage und Stellplatz sind bereits im Kaufpreis inkludiert!
- KELLER

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, 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.

Preis auf Anfrage.

## Lage

Dieses Zweifamilienhaus mit 1-Zimmer Einliegerwohnung 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 oder 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



Hauseingang



Flur Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse mit Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer/Eßzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Zugang zur Küche

# Exposé - Galerie



Hintere Ansicht



Garage

# Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



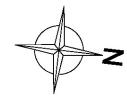
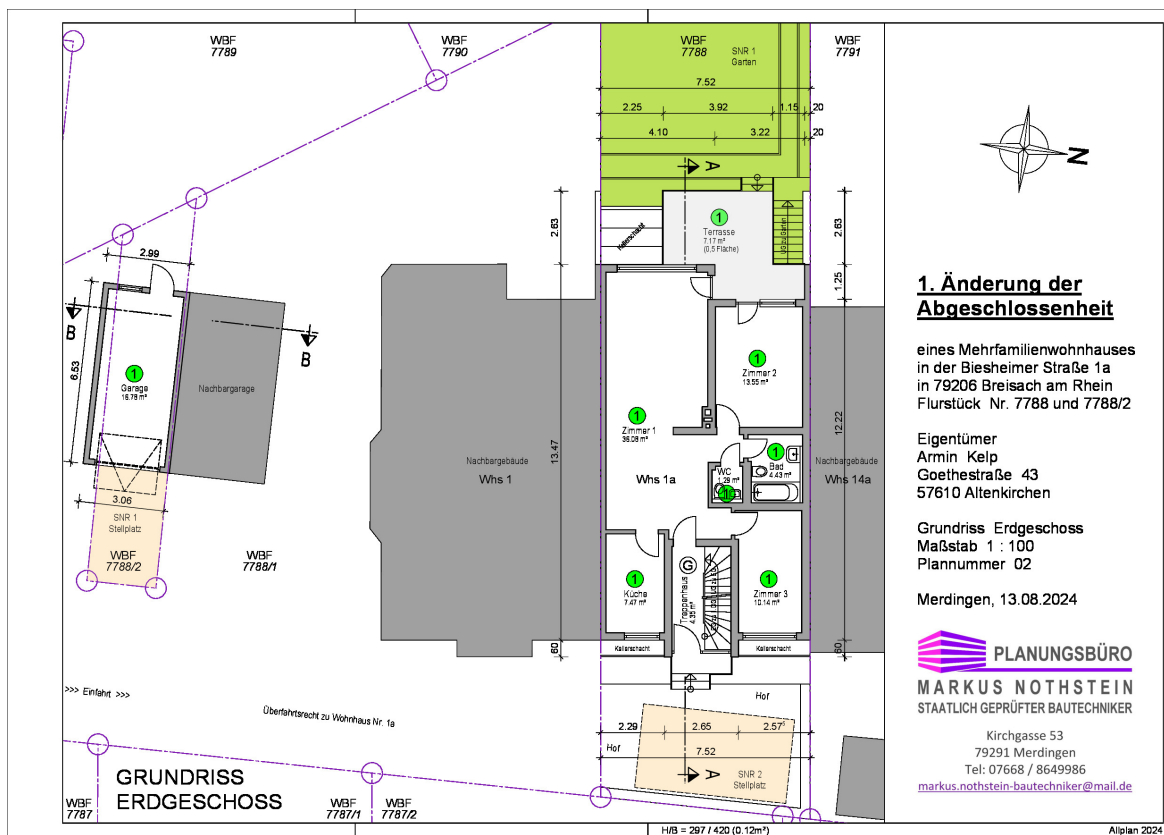
Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Keller

# 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

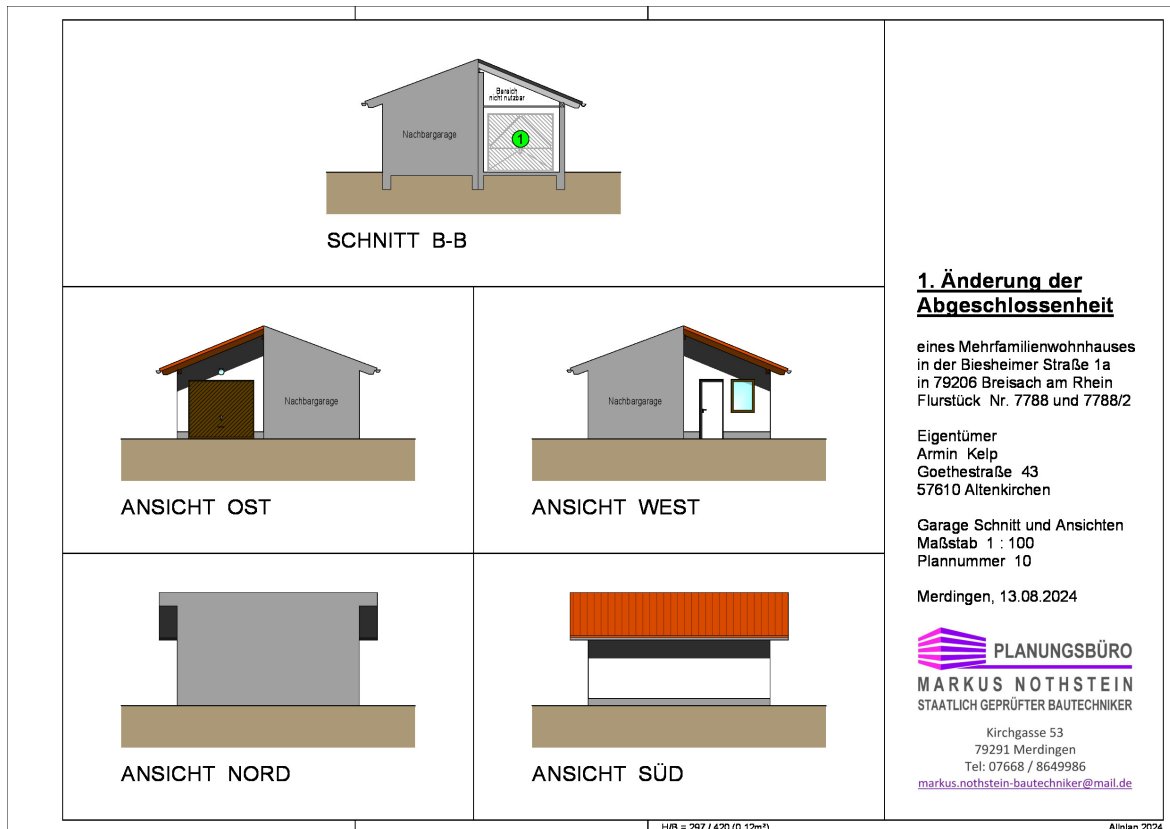
Grundriss Erdgeschoss  
Maßstab 1 : 100  
Plannummer 02

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

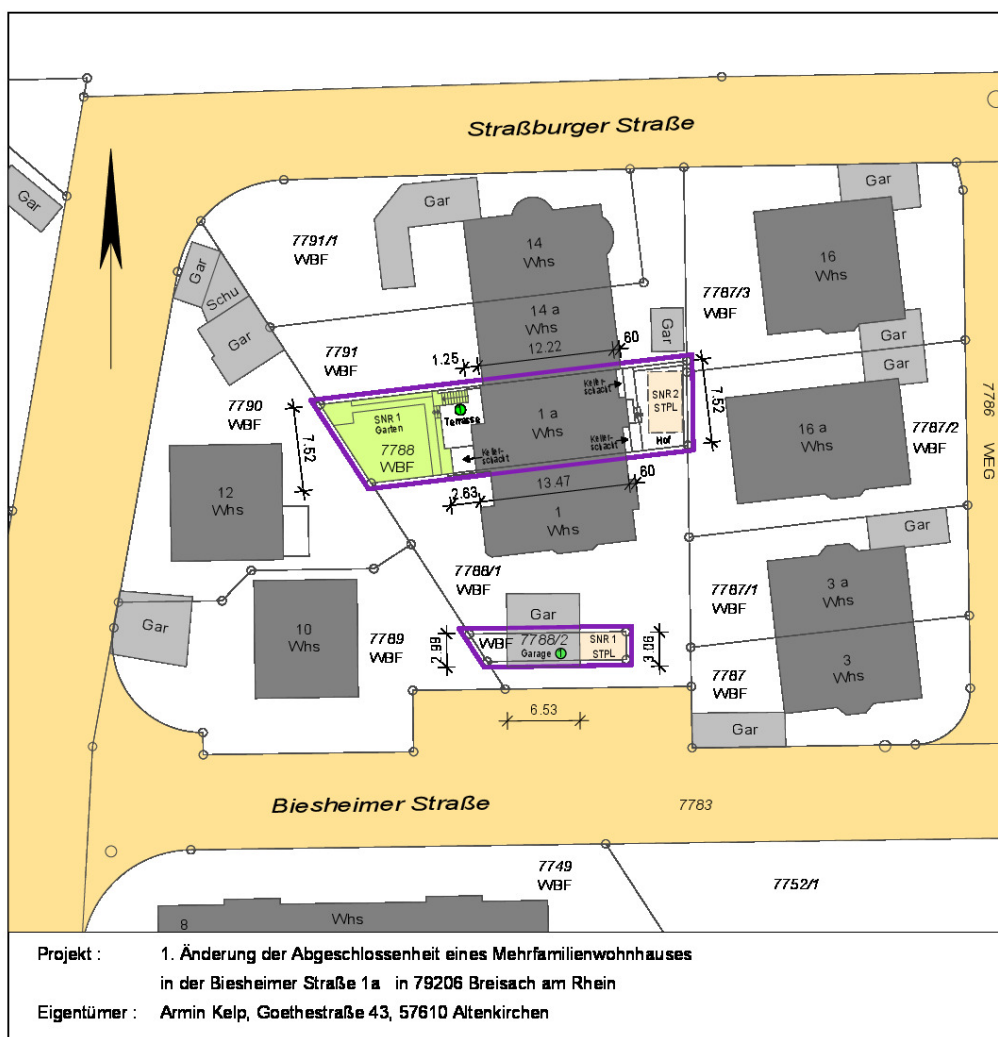


# Exposé - Grundrisse

## Lageplan

Flurstück: 7788 und 7788/2  
Gemarkung: Breisach am Rhein

Stadt: Breisach am Rhein  
Landkreis: Breisgau-Hochschwarzwald



Merdingen, den 13.08.2024

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich

graphischer Dateiauszug vom 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)