

Exposé

Dachgeschosswohnung in Weil am Rhein

**5,4% Rendite Kapitalanlage - 3-Zi-Whg in Weil am Rhein
- Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-438659

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **278.000 €**

Ansprechpartner:
Caroline Dougoud

Grenzstr. 27
79576 Weil am Rhein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m²	Etage	3. OG
Nutzfläche	87,00 m²	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	370 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung liegt direkt am Rhein, an der Schweizer Grenze, und ist durch eine gepflegte Grünanlage umgeben. Sie befindet sich im Dachgeschoss und ist dadurch besonders ruhig und hell.

Die Lage ist insbesondere für Grenzgänger ideal und lässt sich sehr gut vermieten.

Rendite

Auf unsere Vermietungsanzeige zu einer Monatsmiete von €1.252 haben wir innerhalb von 2 Wochen 40 Anfragen erhalten. Daraus ergibt sich eine Rendite von 5,4%. Auf Wunsch kann die Vermietung auch übernommen werden.

Raumaufteilung

Vom Flur aus gelangen sie links ins Wohnzimmer mit Südbalkon. Rechts daneben liegt das Büro/Kinderzimmer. Gegenüber befinden sich das renovierte Bad (mit Waschmaschinenanschluss) und das großzügige Schlafzimmer. Die Wohnung verfügt zudem über eine neue Einbauküche inkl. Geschirrspüler. Abgerundet wird das Angebot durch einen zugeordneten Außenstellplatz.

Ausstattung & Modernisierung

Die Wohnung wurde vollständig modernisiert und steht nun zum Erstbezug zur Verfügung:

- Neuer hochwertiger Eichen-Vinyl durchgehend
- Neue Fliesen in der Küche
- Neue Einbauküche inkl. Geschirrspüler
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Teilerneuerte Elektrik mit eingebautem Personenschutz (FI-Schutzschalter)
- Komplett gestrichen

Provisionsfrei

Der Verkauf erfolgt ohne Makler. Somit sparen Sie sich die Provision.

* Infos zu den Bildern: Die möblierten Bilder wurden mit KI erstellt, um eine mögliche Einrichtung aufzuzeigen. Die unmöblierten Bilder und die Bilder der Küche sind echt und wurden nicht bearbeitet.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Weil am Rhein direkt an der Grenze zur Schweiz.

Bus- und Tramhaltestelle sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in 5 Minuten zu Fuß.

Im Umkreis von 5km befinden sich diverse Kindergärten und Schulen, sowie Apotheken und Ärzte.

Hier einige Distanzen:

- 5min zur nächsten Autobahn
- 6min zu Fuß zur Tramhaltestelle der Linie 8
- 6min zu Fuß zu diversen Einkaufsmöglichkeiten
- 6min mit dem Fahrrad zum Bahnhof Weil am Rhein
- 20min mit dem Tram in die Basler Innenstadt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI)

Exposé - Galerie



Büro (KI)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkonaussicht

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkonaussicht



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss



Exposé - Grundrisse

