

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Weil am Rhein

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



Objekt-Nr. **OM-449517**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **278.000 €**

Ansprechpartner:  
Caroline Dougoud

Grenzstr. 27  
79576 Weil am Rhein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# 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.

Eine neue Einbauküche und ein eigener Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Lage ist insbesondere für Grenzgänger ideal.

### 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

### Rendite

Die Wohnung wird für €1252/Monat kalt vermietet. Daraus ergibt sich eine Rendite von 5,4%.

### Hausgeld

Das Hausgeld beträgt €370. Davon sind €206 umlegbar. Die nicht umlagefähigen Kosten (inkl. Rücklagen) betragen €164.

### Provisionsfrei

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

## 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Büro KI

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer KI



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

# Exposé - Grundrisse

