

# Exposé

**Wohnung in Haltingen / Weil am Rhein**

**Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Garten & vielen Extras, grenznah zu Basel**



Objekt-Nr. OM-463819

**Wohnung**

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:  
Brunner

Brückenstrasse 4  
79576 Haltingen / Weil am Rhein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1913	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,67 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Garten in Weil am Rhein-Haltingen

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines charaktvollen Altbaus im beliebten Weil am Rhein-Haltingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 86,67 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird und sich ebenso als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC.

Besonders hervorzuheben ist der zur Wohnung gehörende Garten mit Hütte, der zusätzlichen Freiraum bietet und seltene Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Hobbygärtner oder Erholungssuchende schafft.

Bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wie erneuerte Fenster sorgen für einen verbesserten Wohnkomfort. Gleichzeitig bietet die Wohnung Potenzial für weitere individuelle Modernisierungen, wodurch zukünftige Eigentümer ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen können.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei PKW-Stellplätze, zwei separate Kellerabteile sowie zusätzlicher Stauraum im Dachboden.

Die Immobilie steht unter Ensembleschutz und bewahrt dadurch ihren besonderen historischen Charakter. Dies verleiht dem Gebäude einen besonderen Charme, kann jedoch bei zukünftigen baulichen Veränderungen entsprechende Abstimmungen erforderlich machen.

Die Lage im Dreiländereck zählt zu den großen Pluspunkten dieser Immobilie. Basel, die Schweizer Grenze, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Grenzgänger und Kapitalanleger.

Die in der Anzeige enthaltenen Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Modernisierungskonzepte und zeigen beispielhaft das Potenzial einzelner Räume. Die Wohnung wird im aktuellen Zustand verkauft.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine solide Wohnung mit Garten, guter Lage und Entwicklungspotenzial suchen.

## Ausstattung

Ausstattung

- \* Ca. 86,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 4 gut geschnittene Zimmer
- \* Einbauküche inklusive
- \* Badezimmer mit Badewanne
- \* Separates Gäste-WC
- \* Erneuerte Fenster
- \* Eigener Garten mit Hütte
- \* Zwei PKW-Stellplätze
- \* Zwei separate Kellerabteile
- \* Zusätzlicher Stauraum im Dachboden

- \* Ruhige Wohnlage im Ortsteil Haltingen
- \* Gute Anbindung an Basel und die Schweiz
- \* Ensembleschutzobjekt mit historischem Charakter

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Besonders die großzügige Raumaufteilung, die zusätzlichen Nutzflächen sowie der eigene Garten schaffen Wohnqualität, die bei Eigentumswohnungen nur selten zu finden ist.

Die vorhandenen Holzdecken und die klassische Altbausubstanz verleihen der Wohnung ihren besonderen Charme. Gleichzeitig zeigen die in der Anzeige enthaltenen Visualisierungen beispielhaft, welches Potenzial in einer modernen Neugestaltung der Räume steckt.

Durch die Kombination aus Altbaucharakter, Garten, Stellplätzen und der attraktiven Lage im Dreiländereck bietet die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Perspektiven.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung. Vor Vergabe eines Besichtigungstermins bitten wir um einen Finanzierungsnachweis oder eine aktuelle Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Haltingen der Stadt Weil am Rhein – einer gefragten Wohnlage im Dreiländereck Deutschland, Schweiz und Frankreich. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu Basel macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler besonders attraktiv.

Basel und die Schweizer Grenze sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage hervorragend für Grenzgänger, die von den Vorteilen des Schweizer Arbeitsmarktes profitieren und gleichzeitig in Deutschland wohnen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Weil am Rhein mit weiteren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind Basel, Lörrach, Freiburg sowie die Schweiz und das Elsass schnell erreichbar. Zudem verfügt Weil am Rhein über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spazier- und Radwege, Naherholungsgebiete sowie die Nähe zum Rhein sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von den kulturellen Angeboten und der internationalen Atmosphäre der Region Basel.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen, einer hervorragenden Infrastruktur und der besonderen Attraktivität des Dreiländerecks.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ist-Zustand-Wohnzimmer



Wohnbeispiel-Küche

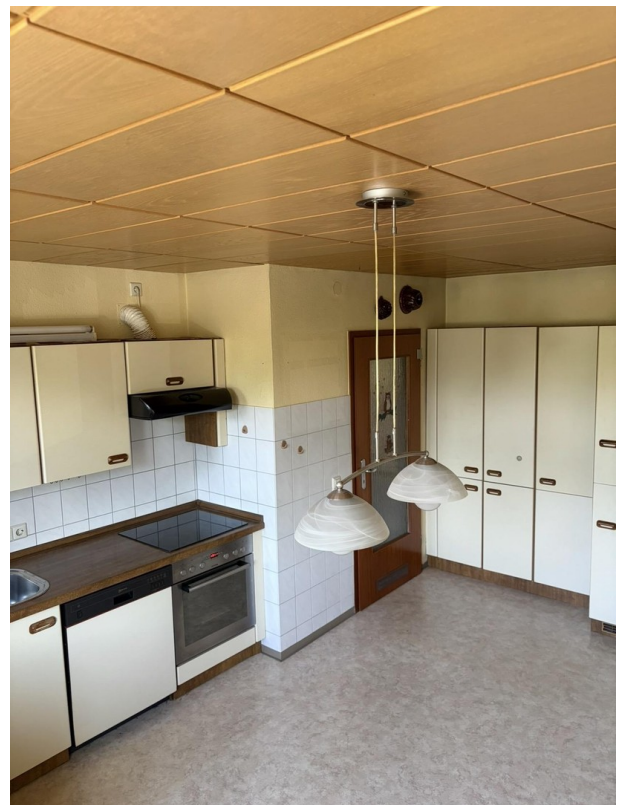
# Exposé - Galerie



Ist-Zustand-Küche



Wohnbeispiel-Küche



Ist-Zustand-Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel-Esszimmer



Ist-Zustand-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel-Schlafzimmer



Ist-Zustand-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel-Schlafzimmer



Ist-Zustand-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel-Büro



Ist-Zustand-Büro

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel-Bad



Ist-Zustand-Bad

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel-WC



Ist-Zustand-WC

# Exposé - Galerie



Wohnbeispiel-WC



Ist-Zustand-WC

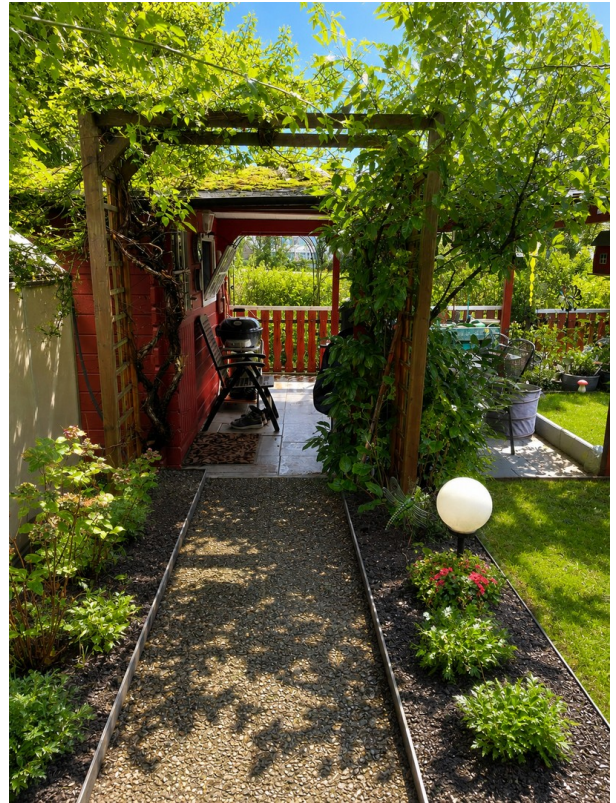


Wohnbeispiel-Flur

# Exposé - Galerie



Ist-Zustand-Flur



Garten mit Gartenhaus



Garten und überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus



Eigene PKW-Stellplätze



Kleiner Keller mit Regalen

# Exposé - Galerie



Großer Keller mit Werkstatt



Großer Keller mit Werkstatt

# Exposé - Galerie



Großer Keller Nebenraum



Großer Keller Nebenraum



Dachboden mit Stauraum

# Exposé - Galerie



Dachboden mit Stauraum



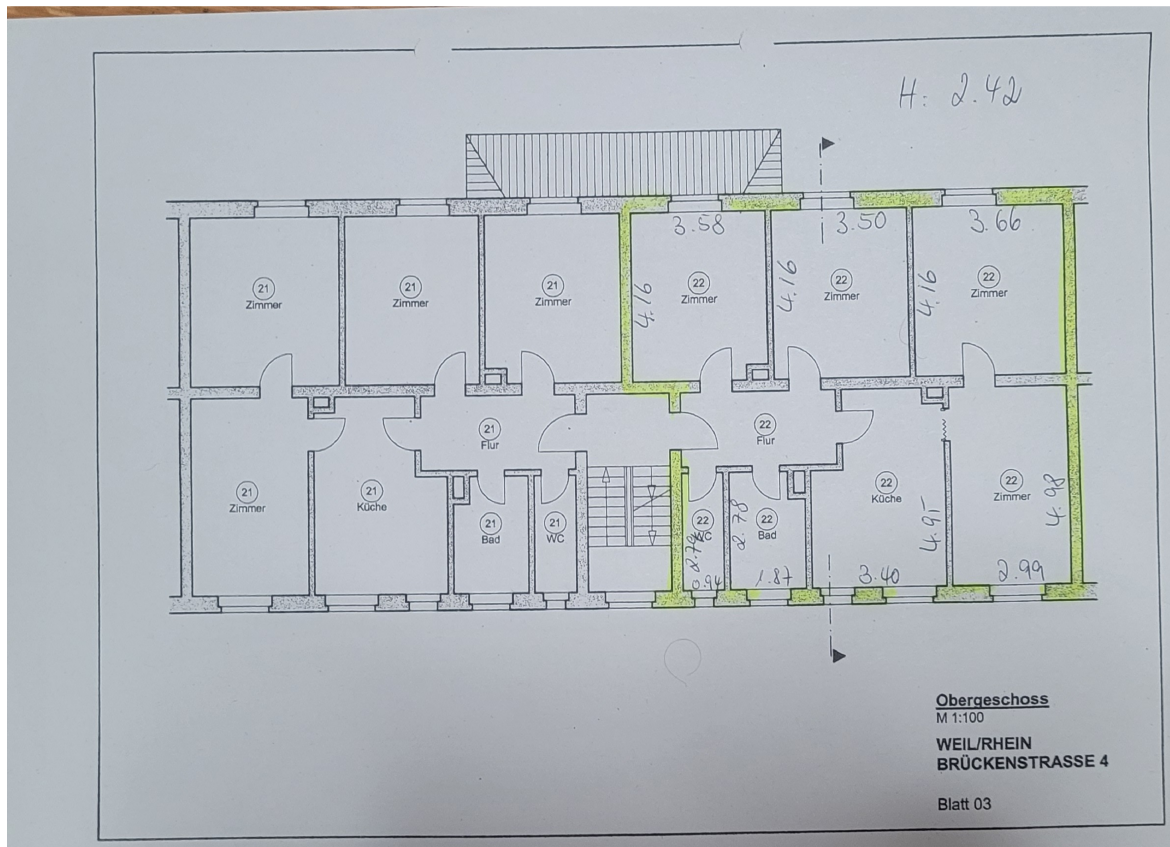
Außenansicht mit Hauseingang

# Exposé - Galerie

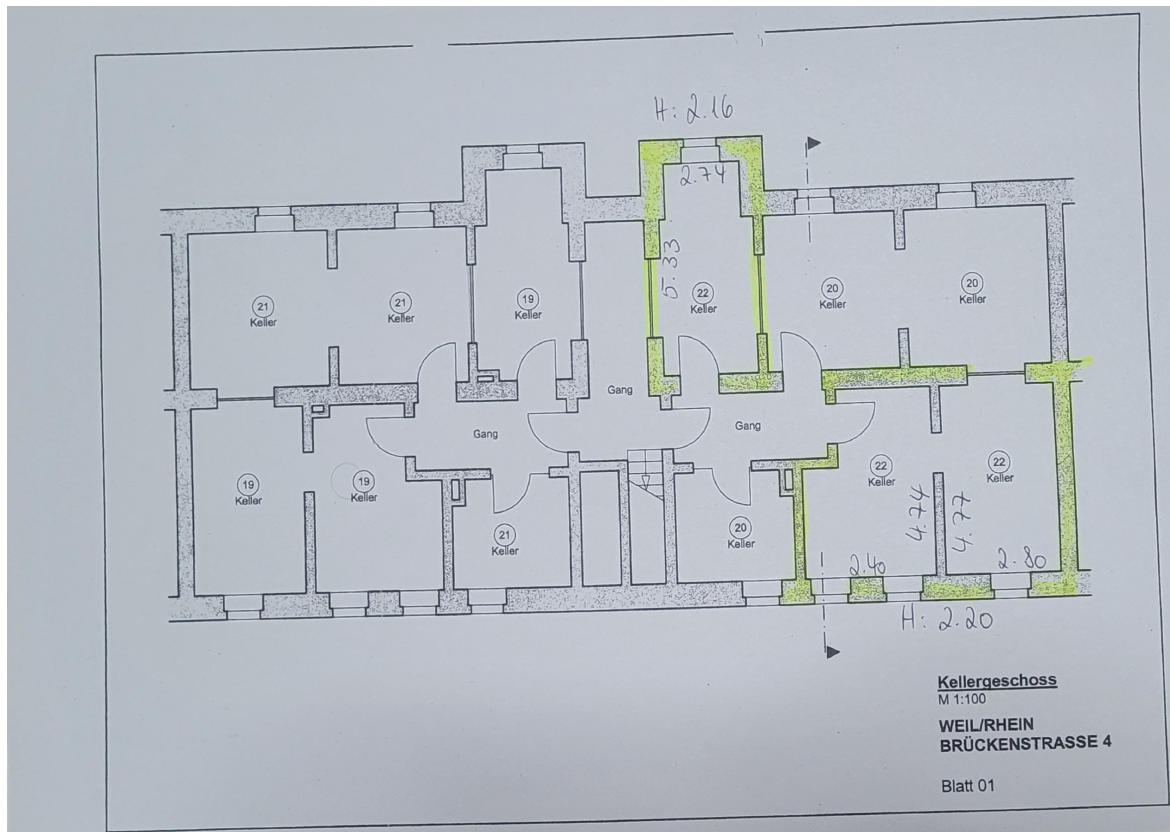


Außenansicht-Rückseite

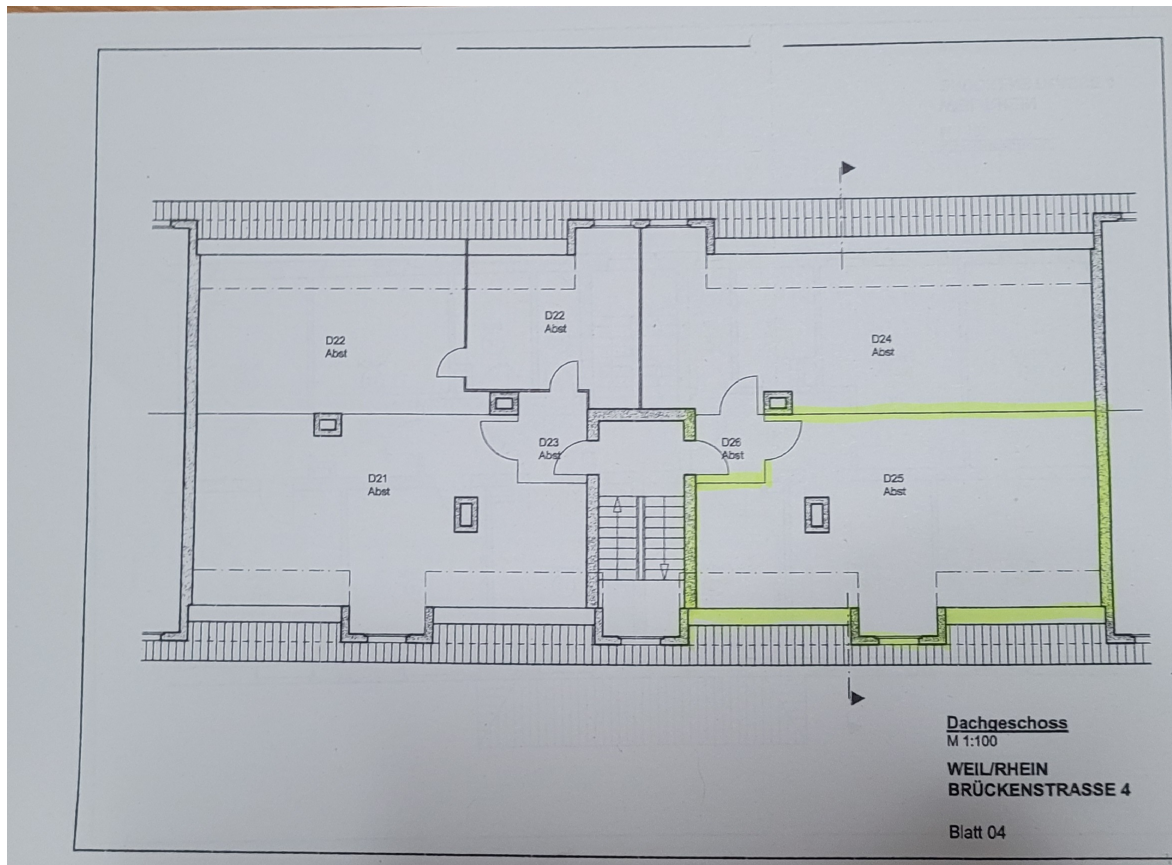
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

