

Exposé

Doppelhaushälfte in Weil am Rhein

Doppelhaushälfte in Haltingen mit idylischem Garten - provisionsfrei !



Objekt-Nr. OM-470608

Doppelhaushälfte

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:
Kirsten Kaiser

79576 Weil am Rhein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	398,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgasse in Haltingen provisionsfrei !

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre ruhige Lage am Ende einer Sackgasse und einem idyllischen, schönen Garten mit viel Privatsphäre für Familien.

Bereits beim Betreten des Grundstücks gelangst du über einen gepflegten Weg zum Hauseingang. Im Eingangsbereich befinden sich eine Garderobe sowie ein Gäste-WC.

Das grosse lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet viel Raum zum Entspannen und wird durch einen funktionstüchtigen Holzofen aufgewertet. Die offene Wohnküche im Landhausstil wurde 2014 komplett renoviert und bildet das Herzstück des Hauses. Ein perfekter Ort für gemeinsames Kochen und Zusammensein.

Über das Treppenhaus erreichst du die oberen Etagen:

1. Obergeschoss:

Zwei Schlafzimmer sowie ein modernes, 2023 renoviertes Badezimmer. Ein ehemals in zwei Räume unterteiltes Kinderzimmer wurde zu einem grosszügigen Jugendzimmer zusammengelegt. Von hier aus hast du Zugang zum Balkon.

Dachgeschoss:

Voll ausgebautes Dachstudio mit eigenem Badezimmer (Dusche/WC) und zusätzlichem Stauraum, ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort.

Im Untergeschoss (Keller) befinden sich ein grosser Wasch- und Technikraum mit neuer Gasheizung sowie mehrere praktische Nebenräume (Vorrat, Werkstatt, Keller).

Der Garten mit überdachter Terrasse bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern - ein geschützter Aussenbereich für die ganze Familie.

Ein Doppelcarport rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hochwertigen Materialien und durchdachten Modernisierungen. Im Eingangsbereich, im Wohnzimmer sowie im Treppenhaus sind robuste und pflegeleichte Steinplatten verlegt. Der Küchen- und Essbereich ist mit stilvollem Echtholzparkett ausgestattet und wird durch die 2014 komplett erneuerte Landhausküche und dem Entfernen der Wand zwischen Küche und Esszimmer zum einladenden Mittelpunkt des Hauses.

Das grosse lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über einen funktionstüchtigen Holzofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Im Schlafzimmer ist ebenfalls Parkett verlegt, während im Jugendzimmer und dem Dachstudio Laminatböden zum Einsatz kommen.

Das moderne, grosszügige Badezimmer wurde 2023 vollständig renoviert und entspricht heutigen Ansprüchen an Komfort und Design. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche und WC.

Im Untergeschoss befinden sich ein grosszügiger Wasch- und Technikraum mit neuer Gasheizung sowie mehrere praktische Nebenräume. Die Kellerräume sind, mit Ausnahme des Waschrums, gefliest und dadurch besonders pflegeleicht. Zusätzlich stehen ein separater Werkstattraum sowie ein Vorrats- und Weinraum zur Verfügung.

Abgerundet wird die Ausstattung durch eine überdachte Terrasse sowie einen Doppelcarport.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Um den Besichtigungsprozess für alle Beteiligten effizient zu gestalten, bitten wir Interessenten, sich bereits vor der Terminvereinbarung mit ihren Finanzierungsmöglichkeiten auseinanderzusetzen bzw. eine entsprechende Abklärung mit ihrer Bank vorzunehmen.

Dies schafft Klarheit für beide Seiten und ermöglicht im Falle eines Kaufinteresses eine zügige und verbindliche Abwicklung.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Sie können uns auch gerne telefonisch kontaktieren:

Mo-Fr ab 16.00 Uhr

Sa.+So. 8.00-21.00 Uhr

+49 176 9560 9377

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse mit direktem Zugang zu den umliegenden Feldern. Die verkehrsarme Umgebung bietet ideale Voraussetzungen, sodass Kinder hier unbeschwert im Freien spielen können.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie Friseur, Ärzte und Apotheken sind bequem und in kurzer Distanz erreichbar.

Die Autobahnanbindungen in Richtung Freiburg, Rheinfelden und Basel sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof mit Verbindungen nach Freiburg und Basel liegt nur etwa 8 Gehminuten entfernt, Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 3 Gehminuten bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Carport mit Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingang Garderobe



Eingang Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Ofen

Exposé - Galerie



Essbereich Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ofen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Esszimmer



Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Esszimmer



Side by Side Kühlkombination

Exposé - Galerie



Küche mit Fenster zum Eingang



Jugendzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Jugendzimmer mit Balkon



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Elterschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dachstudio 2. OG



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Badezimmer Dachstudio

Exposé - Galerie



Badezimmer Dachstudio



Badezimmer Dachstudio

Exposé - Galerie



Weg zur Eingangstüre



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Überdachte Terasse

Exposé - Galerie

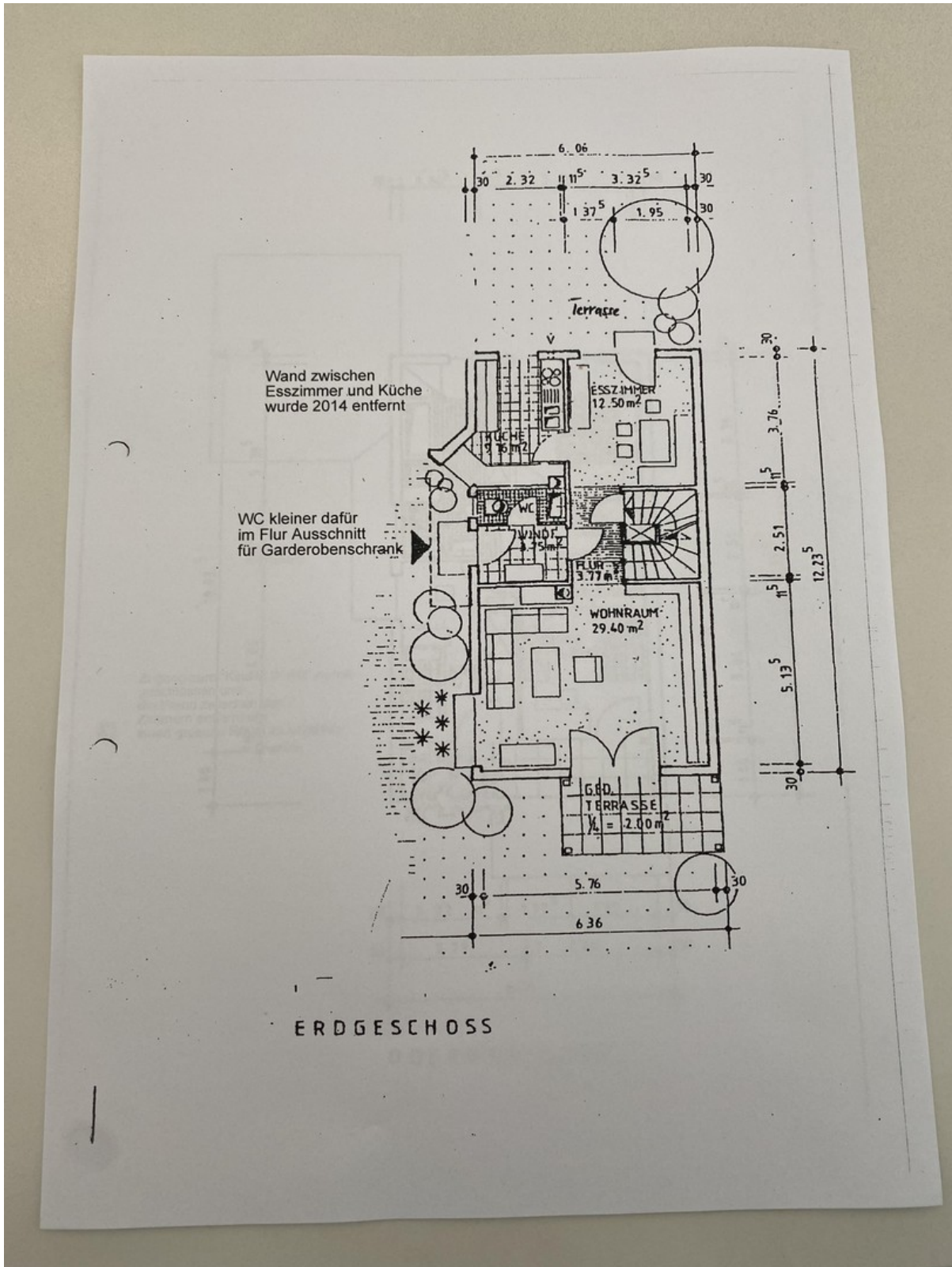


Überdachte Terasse

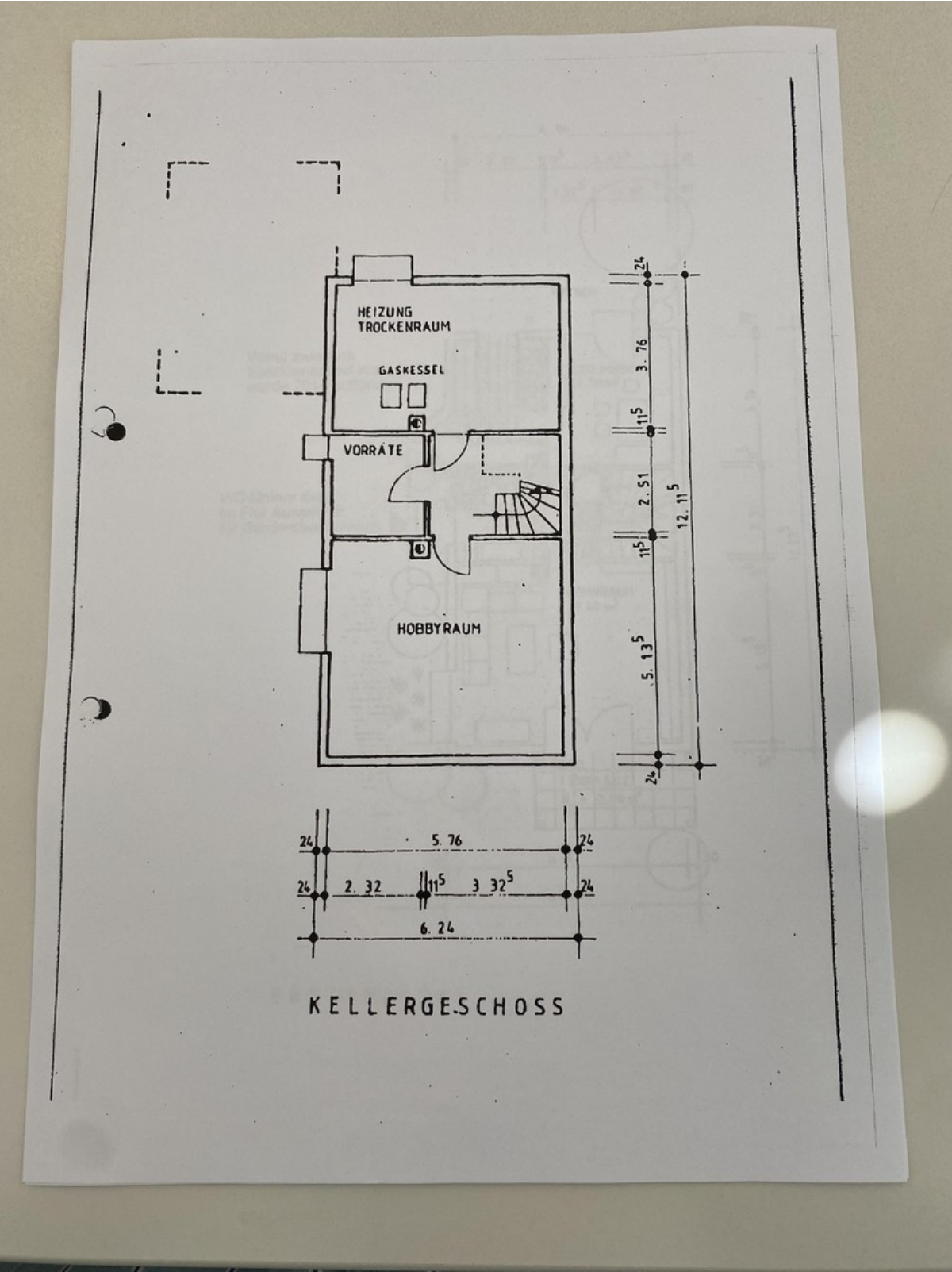


Doppelcarport mit Eingang

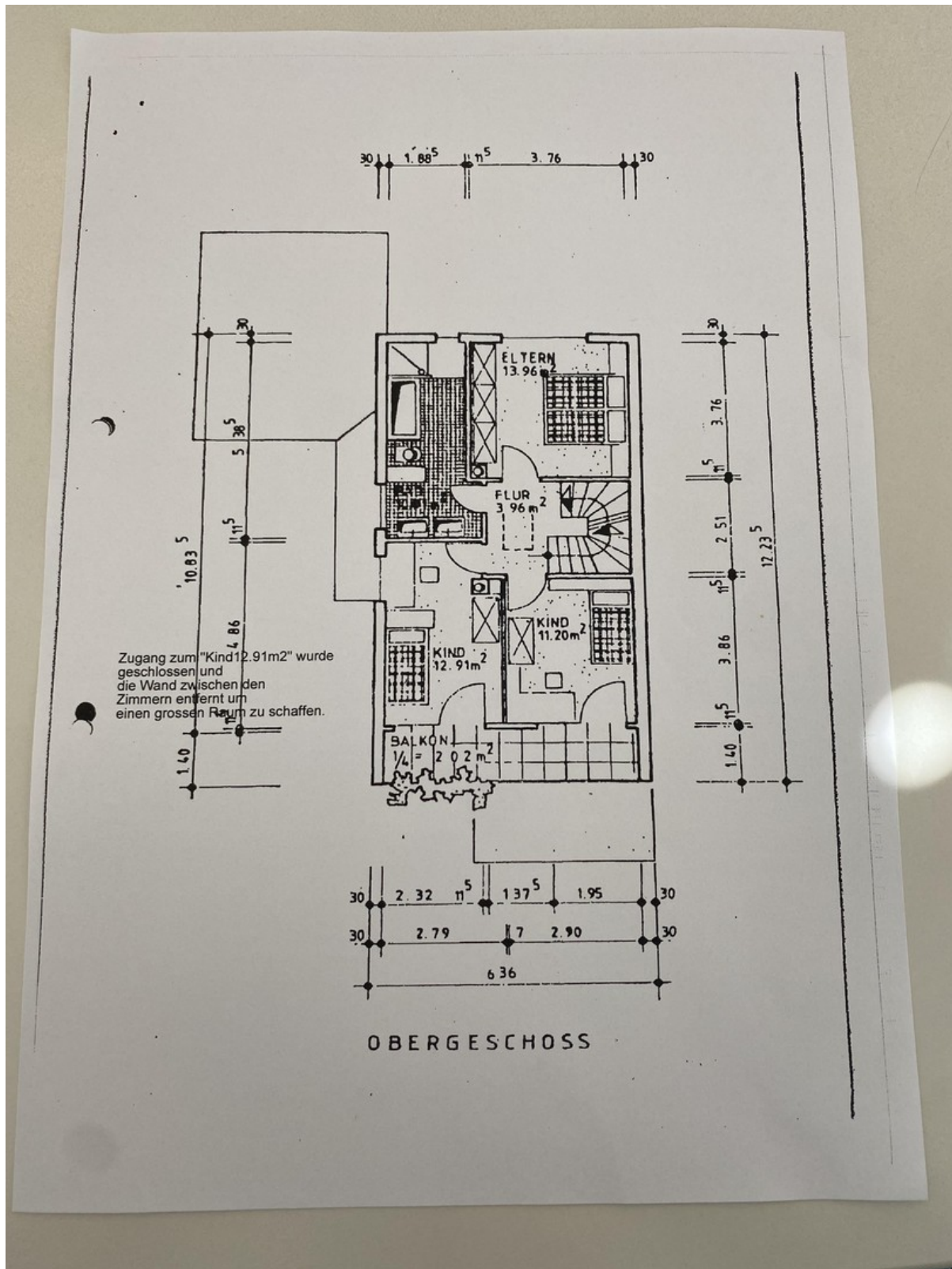
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

