Exposé

Reihenhaus in Breisach am Rhein

OHNE PROVISION Repräsentatives Reihenmittelhaus, 157m² Wohnfläche, teil unterkellert, Balkon, EBK

Objekt-Nr. OM-290814

Reihenhaus

Verkauf: **329.900 €**

Ansprechpartner:
Loris Häußler
Telefon: 0173 6725358

Rheintorstraße 17
79206 Breisach am Rhein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	97,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	156,87 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	102,13 m²	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Schnäppchen!

Der Verkehrswert / Marktwert des Reihenmittelhauses wurde zum Stichtag 02.08.2023 auf 445.000€ ermittelt und das unabhängige Verkehrswertgutachten liegt entsprechend vor.

Dieses überaus großzügige und topgepflegte Reihenmittelhaus, welches in den vergangenen Jahren regelmäßig modernisiert wurde, bietet Ihnen insgesamt eine Bruttogrundfläche von 260m² und eine reine Wohnfläche von 156,87m² verteilt auf insgesamt 3 Etagen: 6 Zimmer, 2x Badezimmer (Dusche/Badewanne), 2x Abstellräume, Balkon, Innenhof, Küche, Kellerraum mit Abstellkapazitäten.

Das Haus steht auf einem 97m² Baugrundstück und die Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist modern und zweckmäßig.

Das Reihenmittelhaus wurde im Jahre 1950 fertiggestellt, jedoch wurde das Baujahr aufgrund der nachfolgend beschriebenen Modernisierungen fiktiv auf 1978 festgelegt.

Grundrisse & Pläne: Siehe PDF-Datei im Anhang!

Das Reihenmittelhaus ist mit weiteren ähnlich aufgebauten Reihenhäusern umgeben, welche für ein schönes und erhaltungswertes Stadtbild sorgen.

Wesentlich durchgeführte Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- 2010 Erneuerung Wärmeerzeuger (Gaszentralheizung)

- 2003 Erneuerung des Dachstuhls inkl. Einbau einer Gaupe sowie Ausbau des Dachgeschosses, genehmigt am 17.02.2003

- 2003 Überdachung Innenhof und Balkon, genehmigt am 17.02.2003

- 2000 Fensteraustausch (Kunststofffenster - Doppelverglasung); Elektroverteilerschrank; Abwasserleitung

Die Küche innerhalb des Reihenmittelhauses wurde mit reichlich Platz sowie einer Einbauküche versehen und ermöglicht Ihnen ein großartiges Kocherlebnis!

Die Badezimmer, welche jeweils mit einem Kunststofffenster ausgestattet wurden, verfügen über eine Dusche/Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Durch die Erneuerung der Fenster wird innerhalb des Reihenmittelhauses eine freundliche Atmosphäre mit ausreichender Lichteinstrahlung geschaffen!

Ebenfalls verfügt das Reihenmittelhaus über einen Innenhof im Erdgeschoss und einen Balkon im Obergeschoss.

Dieser Bereich wurde hierzu mittels Kunststoffstegplatten vollständig überdacht.

Durch diesen Bereich wurde zusätzlich Raum geschaffen, sich dort u.a. durch Freizeitaktivitäten oder Entspannung zu beschäftigen.

Der Innenhof kann durch die Küche innerhalb des Erdgeschosses betreten werden.

Das Reihenmittelhaus verfügt zudem über ein Kellergeschoss, welches ebenfalls als Räumlichkeit mit Abstellkapazitäten genutzt werden kann.

Das Kellergeschoss ist durch den Treppenabgang im Flur innerhalb des Erdgeschosses zu erreichen.

Direkt vor dem Reihenmittelhaus, unmittelbar am Straßenrand, sind ausreichend Parkmöglichkeiten für Ihren Pkw oder Ihr Motorrad vorhanden.

Diese Straße wurde so ausgebaut, dass den Anwohnern ausreichend Platz zur Verfügung gestellt wird, die Fahrzeuge dort abzustellen.

- Das Reihenmittelhaus bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben!

Kleine Renovierungsarbeiten:

Geringe Malerarbeiten im Haus / Erneuerung der Bodenbeläge Flur DG

Der Verkaufspreis des Reihenmittelhauses liegt insgesamt bei 339.900€.

* Das Inventar wird nicht mitverkauft!

Ausstattung

Wohngebäude EG - bestehend aus:

Flur/Diele

Wohn-/Esszimmer

Küche

Badezimmer (inkl. Fenster/Badewanne)

Abstellraum

Innenhof

Wohngebäude OG - bestehend aus:

Flur/Diele

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Abstellraum

Badezimmer (inkl. Fenster/Dusche)

Balkon

Wohngebäude DG - bestehend aus:

Flur/Diele

2x Kinderzimmer

Aufgang Dachboden

Nutzfläche KG - bestehend aus:

Kellerraum

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Lage

Das charmante Reihenmittelhaus befindet sich am Standrand in ruhiger Lage der Stadt Breisach.

Die Stadt Breisach am Rhein ist eine Stadt am Oberrhein an der deutsch-französischen Grenze auf halbem Weg zwischen Colmar und Freiburg im Breisgau.

Die Entfernung von der Stadt Breisach zu den Gebieten Colmar sowie Freiburg im Breisgau liegt bei ca. 20 Kilometer.

Ebenfalls werden die Städte Basel sowie Straßburg mit einer Strecke von rund 60 Kilometer erreicht.

Ebenfalls führt eine direkte Rheinbrücke für den Straßenverkehr nach Frankreich, Vogelsheim.

Jeder tägliche Bedarf kann fußläufig abgedeckt werden:

- Ärzte

- Apotheken

- Einkaufsmöglichkeiten

- Schulische Einrichtungen

- Tankstelle

- Restaurants

Die Autobahn ist in nur 10-15 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Sowohl für ein junges Paar, das nähe der Stadt wohnen möchte, als auch für eine Familie die den täglichen Alltag managen will, ist die Wohnung optimal.

Die Wohnung besticht durch eine sehr vorteilhafte Lage!

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

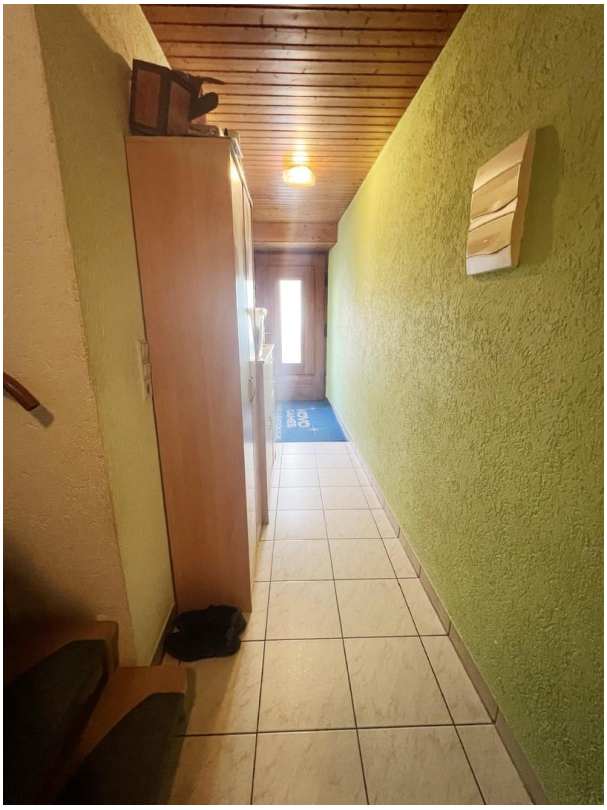
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Gebäudeansicht vorne

Exposé - Galerie

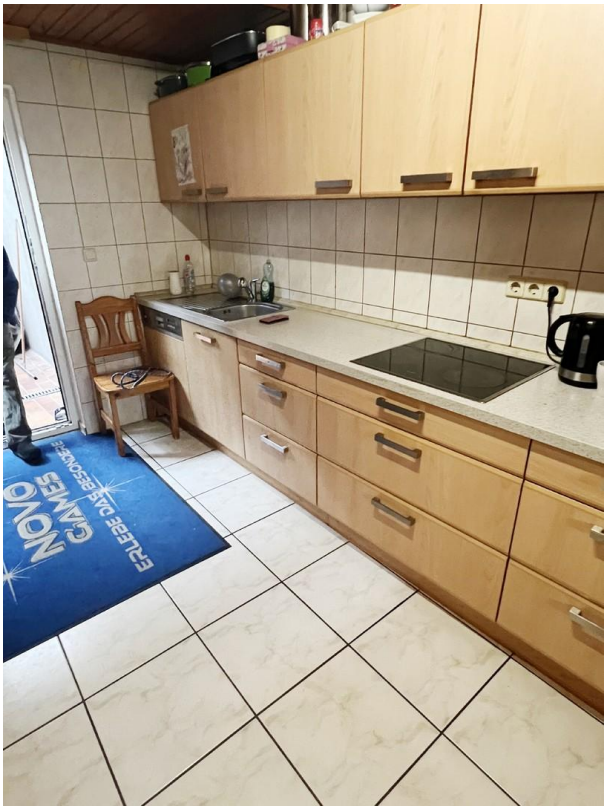


Flur EG

Badezimmer EG

Exposé - Galerie

Badezimmer EG



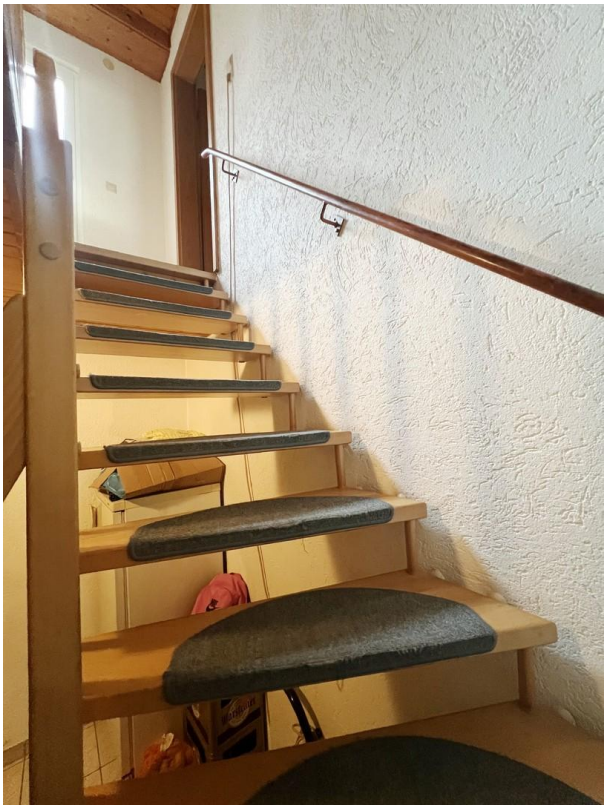
Küche EG

Exposé - Galerie

Wohn-/Esszimmer EG

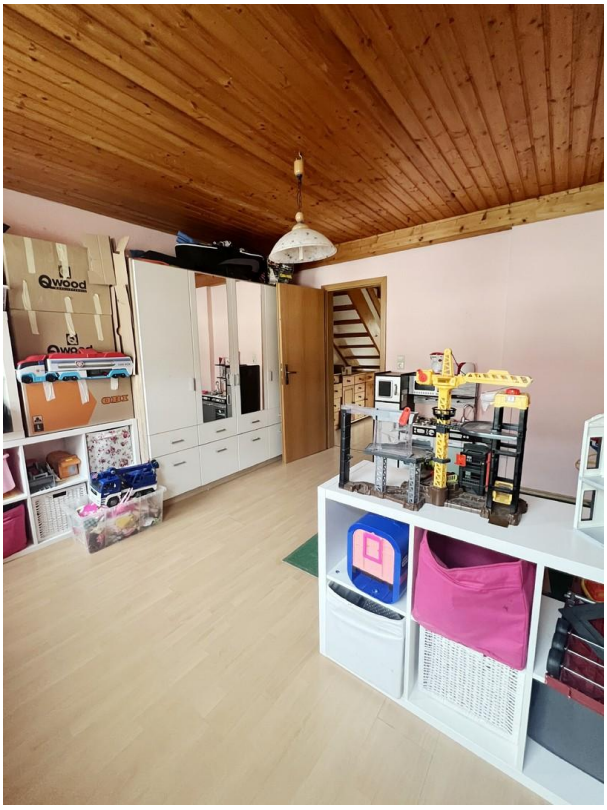
Innenhof EG

Exposé - Galerie



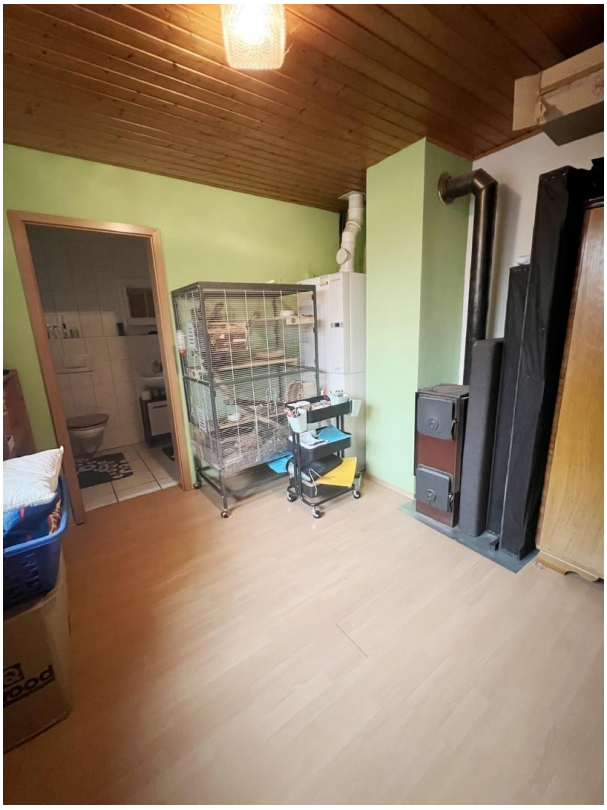
Treppenaufgang OG

Badezimmer OG

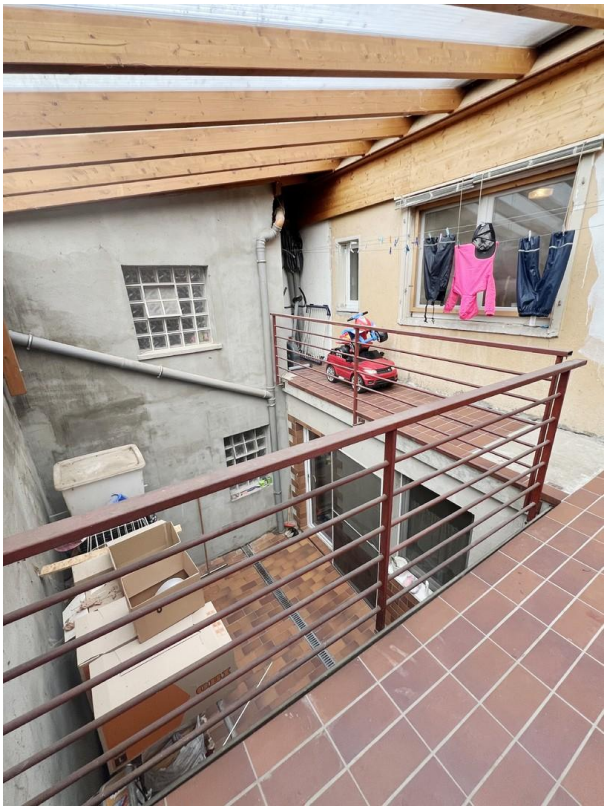


Kinderzimmer OG

Schlafzimmer OG



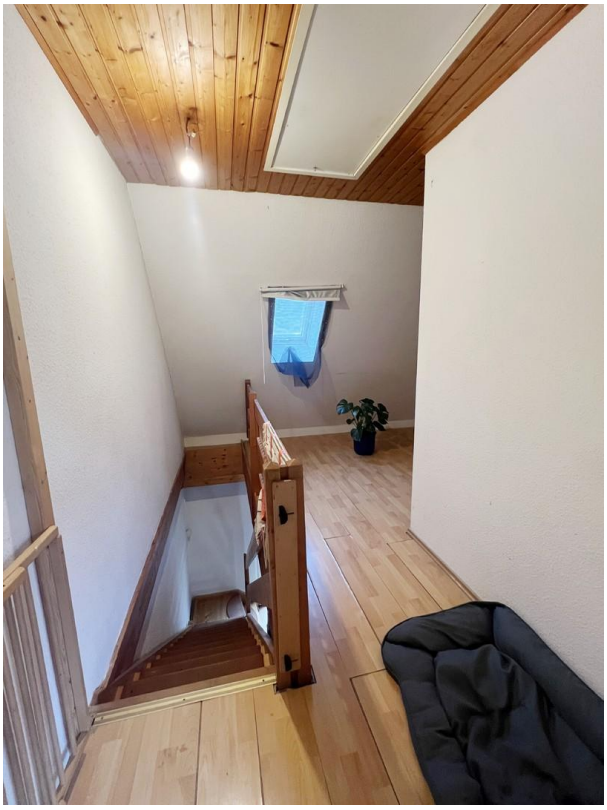
Abstellraum/Heizraum OG



Balkon OG

Balkon OG

Treppenaufgang DG

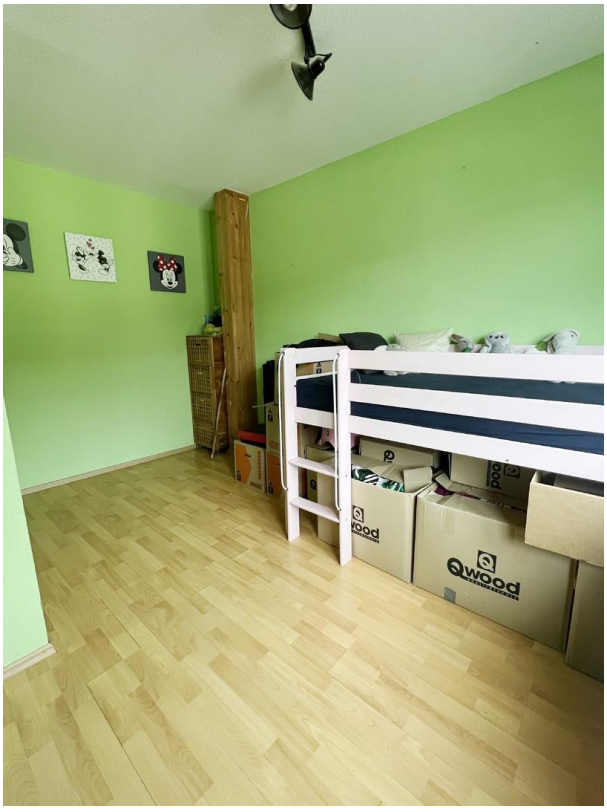


Flur DG

Flur DG

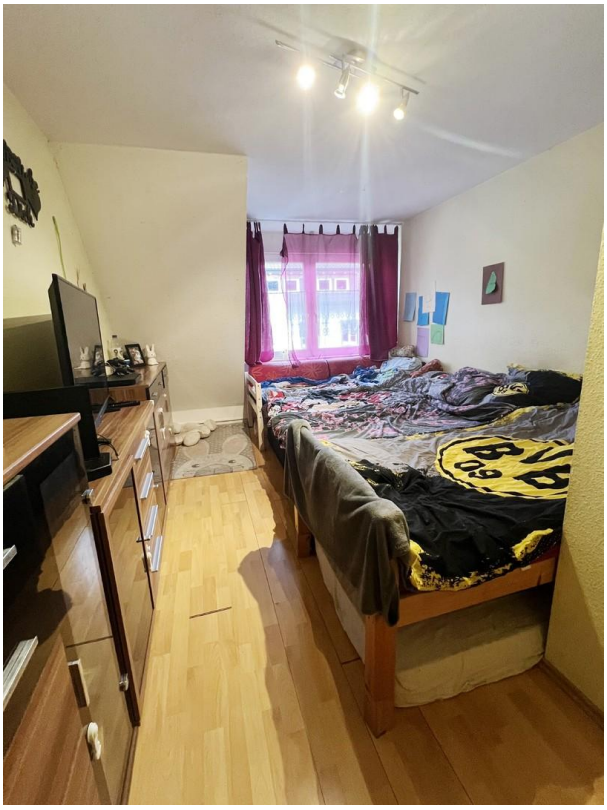
Exposé - Galerie

Kinderzimmer DG

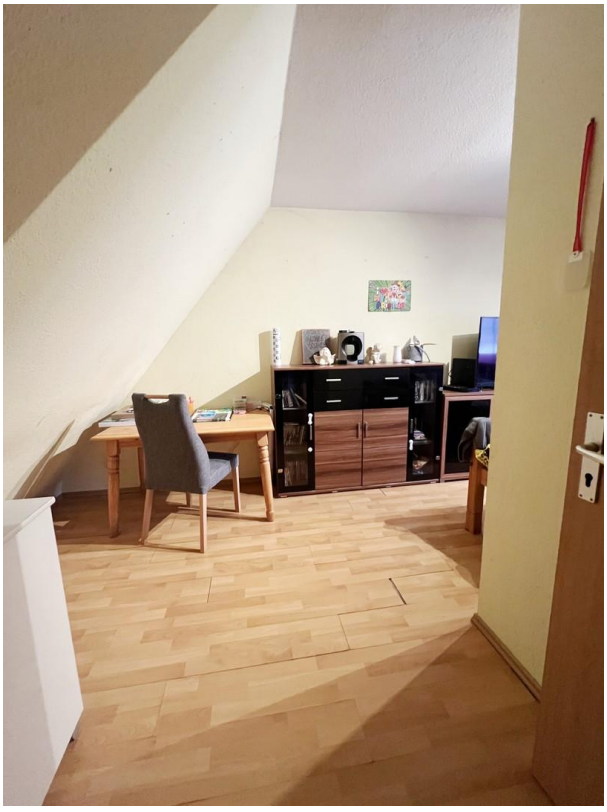


Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



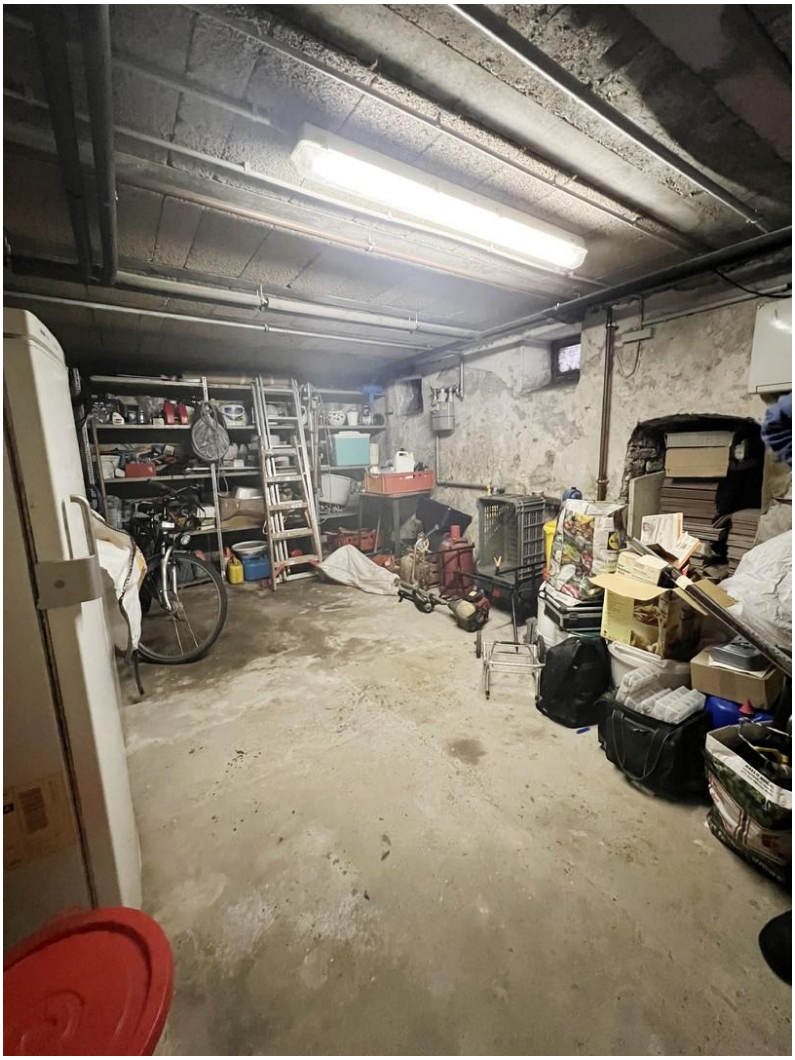
Kinderzimmer DG



Kinderzimmer DG

Dachboden

Schwedenofen EG



Kellergeschoss