

Großzügige Maisonette mit separater Nutzfläche – ideal für Homeoffice & Selbstständige



Objekt: MLHV-2024-151 | 79206 Breisach am Rhein

Objektart	Wohnung	Heizungsart	Zentralheizung (Gas)
Objekttyp	Maisonette	Stellplätze	1 Carport
Nutzungsart	Wohnen	Kamin	Ja
Vermarktungsart	Kauf	Sauna	Ja
Anzahl Wohneinheiten	1	Baujahr	2013
Wohnfläche	ca. 165 m ²	Zustand	Gepflegt
Nutzfläche	ca. 41 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Grundstücksgröße	ca. 149 m ²	Energieträger	Öl
Anzahl Zimmer	4	Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	495.000,00 €	Endenergieverbrauch	104,1 kWh/(m ² a)
Käufer-Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)		

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de
www.lambracht-hausvertrieb.de

Beschreibung

Diese Immobilie ist mehr als eine Wohnung:

Sie verbindet großzügiges Wohnen mit echter Flexibilität – ideal für alle, die Arbeiten und Leben unter einem Dach vereinen möchten.

Mit ca. 165 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen rund 41 m² Nutzfläche im Erdgeschoss bietet dieses Objekt vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Der separate Bereich im Erdgeschoss eröffnet Ihnen zahlreiche Optionen:

Ob als Homeoffice, Atelier, Praxis oder ruhiger Rückzugsort – hier lassen sich Beruf und Privatleben optimal voneinander trennen.

Die offene Maisonette-Struktur sorgt für ein besonderes Raumgefühl mit viel Licht und Großzügigkeit.

Gleichzeitig vermittelt die Immobilie durch ihre Aufteilung eher den Charakter eines Hauses als einer klassischen Wohnung.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, moderner Bauweise (Baujahr 2013) und flexibler Nutzung macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Paare, Familien als auch Selbstständige.

Ein echtes Highlight ist die klare Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsbereich – ein Konzept, das in dieser Form selten zu finden ist und eine echte Alternative zum Einfamilienhaus darstellt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 165 m² Wohnfläche
- zusätzliche ca. 41 m² Nutzfläche im Erdgeschoss (ideal für Arbeiten/Hobby)
- offene Maisonette-Struktur mit besonderem Raumgefühl helle, großzügige Räume
- Baujahr 2013
- flexible Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen & Arbeiten)
- Balkon vorhanden
- Carport-Stellplatz
- Sauna
- ruhige, attraktive Lage

Lage

Die Europastadt Breisach am Rhein hat rund 16.000 Einwohner, inklusive sämtlicher Stadtteile.

Es liegt am südwestlichen Dreiländereck, unmittelbar an der Grenze zu Frankreich, ca. 60km nördlich von Basel/Schweiz und ca. 25km westlich von Freiburg und ca. 60km südlich von Straßburg.

Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Kaiserstuhl.

Eine Rheinbrücke für den Straßenverkehr führt nach Volgelsheim auf französischer Seite.

Die schulische Versorgung mit Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium sind gegeben.

Breisach besitzt eine gute medizinische Infrastruktur, sowie viele größere Lebensmittelmärkte, als auch Discounter.

Eingebettet in die malerische Landschaft des Rheinlands, bietet Breisach am Rhein eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Bildergalerie



Wohnbereich



Blick in den Essbereich



Schlafen



Küche



Blick auf den Balkon



Essbereich



Gestaltungs-IDEE 2 EG Gewerbenutzung



Gestaltungs-IDEE 1 EG Gewerbenutzung



Büro



Kleiner Holz-/Mülltonnenbereich



Separater Arbeitsbereich im EG



Toreinfahrt

Ihr Ansprechpartner



Herr Mirco Lambracht
Mirco Lambracht IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB
Kupfertorstraße 28
79206 Breisach am Rhein

Telefon: 07667 / 94 16 93 - 0

Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

E-Mail: info@lambracht-hausvertrieb.de

Web: www.lambracht-hausvertrieb.de

Rechtshinweis

Dieses Exposé enthält einige rechtlich relevante Hinweise, die in der Immobilienbranche üblich sind.
Hier eine kurze Übersicht und Erklärung der wichtigsten Punkte:

RECHTLICHE HINWEISE ZUM IMMOBILIENANGEBOT

BILD- UND GRUNDRISSDARSTELLUNGEN

Einzelne Objektaufnahmen wurden zur Verbesserung der Bildqualität digital bearbeitet. Teilweise können Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert oder beispielhaft möbliert worden sein. Solche Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Zusicherung hinsichtlich Ausstattung, Beschaffenheit oder Einrichtung dar.

Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Grundrisse und Flächenangaben dienen der Orientierung. Eingezeichnete Möblierungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Kaufangebots, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

ANGABEN ZUM OBJEKT

Die Angaben in diesem Exposé beruhen überwiegend auf Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine eigenständige technische, baurechtliche oder gutachterliche Überprüfung sämtlicher Angaben ist nicht erfolgt.

Wir haben die Informationen mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr, soweit gesetzlich zulässig. Gesetzliche Haftungsansprüche, insbesondere bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, bleiben unberührt.

Kaufinteressenten wird empfohlen, alle für ihre Kaufentscheidung wesentlichen Angaben und Unterlagen eigenständig zu prüfen und gegebenenfalls fachkundigen Rat einzuholen.

VERTRAULICHKEIT

Dieses Exposé ist für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Wir bitten darum, die enthaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und nicht ohne vorherige Zustimmung an Dritte weiterzugeben.

ABWICKLUNG ÜBER UNSER MAKLERBÜRO

Zur Gewährleistung einer geordneten und transparenten Kaufabwicklung bitten wir darum, Besichtigungstermine, Rückfragen und Kaufverhandlungen über unser Maklerbüro zu koordinieren.

MAKLERPROVISION

Bei Abschluss eines wirksamen Maklervertrags und Zustandekommen eines durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit herbeigeführten notariellen Kaufvertrags kann ein Provisionsanspruch entstehen.

Die Höhe der Käuferprovision ergibt sich aus der gesondert getroffenen Provisionsvereinbarung. Für den Erwerb von Wohnungen und Einfamilienhäusern durch Verbraucher gelten insbesondere die gesetzlichen Regelungen der §§ 656a bis 656d BGB.

KAUFVERTRAG UND ANGEBOTSVORBEHALT

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Kaufangebot dar. Das Immobilienangebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Verbindliche Vereinbarungen über den Immobilienerwerb und die geschuldete Beschaffenheit ergeben sich aus dem notariell beurkundeten Kaufvertrag. Gesetzliche Rechte und Ansprüche bleiben unberührt.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Ergänzend können unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten, soweit diese wirksam in das jeweilige Vertragsverhältnis einbezogen wurden. Sie sind auf unserer Internetseite unter www.lambracht-hausvertrieb.de/agb/ einsehbar.