Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Angebotsverfahren: Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Breisach



Objekt: MLHV-2025-188 | 79206 Breisach am Rhein

Objektart	Haus	Käufer-Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Objekttyp	Zweifamilienhaus	Heizungsart	Zentralheizung (Gas)
Nutzungsart	Wohnen	Stellplätze	1 Duplex
Vermarktungsart	Kauf	Sauna	Ja
Anzahl Wohneinheiten	2	Baujahr	1960
Wohnfläche	ca. 150 m²	Letzte Modernisierung	1990
Grundstücksgröße	ca. 225 m²	Zustand	Renovierungsbedürftig
Anzahl Zimmer	5	Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	auf Anfrage	Vermietet	Ja

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Breisach am Rhein bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Käufer mit Blick für Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten, auf einem ca. 225 m² großen Grundstück.

Das massiv errichtete Gebäude stammt aus dem Jahr 1960 und befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Die solide Bausubstanz bietet eine gute Grundlage für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Wohnung im Hochparterre verfügt über ca. 85 m² Wohnfläche und ist derzeit für 730 € Kaltmiete monatlich vermietet.

Die Dachgeschosswohnung bietet ca. 65 m² Wohnfläche und erzielt aktuell 384 € Kaltmiete monatlich.

Beide Wohnungen sind vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Doppelgarage, eine großzügige Terrasse sowie eine vor kurzem erneuerte Gasbrennwertheizung.

Die Immobilie eignet sich sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch als Objekt mit Entwicklungspotenzial.

Der Verkauf erfolgt im Angebotsverfahren. Einzelheiten hierzu finden Sie unter ”Sonstige Bemerkungen”.

Sonstige Bemerkungen

Hinweis zum Angebotsverfahren

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines betreuungsgerichtlich genehmigungspflichtigen Verkaufsverfahrens.

Der Orientierungswert des Angebotsverfahrens beträgt 340.000,00 €.

Kaufangebote sind ausschließlich schriftlich einzureichen.

Nach Ablauf der Angebotsfrist werden sämtliche Angebote geprüft. Über die Auswahl des Kaufinteressenten entscheidet der Betreuer ausschließlich unter Wahrung der Vermögensinteressen der betreuten Person.

Der Abschluss eines Kaufvertrages steht unter dem Vorbehalt der notariellen Beurkundung sowie der Genehmigung des zuständigen Betreuungsgerichts.

Ein Rechtsanspruch auf Durchführung des Verkaufs besteht bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages nicht.

Weder die Abgabe eines Angebots noch das höchste Angebot begründen einen Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Der Betreuer ist berechtigt, das Angebotsverfahren aus rechtlichen Gründen oder im Interesse der betreuten Person anzupassen oder zu beenden.

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Lage

Die Europastadt Breisach am Rhein hat rund 16.500 Einwohner, inklusive sämtlicher Stadtteile.

Sie 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.

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 ist 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.

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Bildergalerie



Von der Straße aus



Wohnzimmer EG-Wohnung

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB





Gasbrennwerttherme



Küche EG-Wohnung



große Terrasse (über den Garagen)



Wohnzimmer DG-Wohnung



Schlafzimmer DG-Wohnung

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB



Bad DG-Wohnung

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

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

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Rechtshinweis

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

- 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.

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