

Eine Immobilie, die sich ein Stück weit selbst finanziert.

FÜR KÄUFER PROVISIONSFREI!



Objekt: MLHV-2026-192 | 79206 Breisach am Rhein

Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus	Gesamtfläche	ca. 523 m ²
Nutzungsart	Mischnutzung	Grundstücksgröße	ca. 429 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Kaufpreis	885.000,00 €
Anzahl Wohneinheiten	1	Provisionsfrei	Ja
Wohnfläche	ca. 172 m ²	Jahresmiete (Ist)	30.000,00 €
Anzahl	1	Heizungsart	Zentralheizung
Gewerbeeinheiten		Baujahr	1960
Gewerbefläche	ca. 273 m ²	Letzte Modernisierung	2020
Nutzfläche	ca. 79 m ²	Zustand	Gepflegt

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

Energieausweis	Verbrauchsausweis	Energieträger	Gas
	Gewerbe	Energieeffizienzklasse	D
		Endenergieverbrauch	54 kWh/(m²a)

Beschreibung

Mitten im Herzen von Breisach am Rhein präsentiert sich dieses markante Wohn- und Geschäftshaus als seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, Unternehmer und Eigennutzer mit Weitblick.

Die Immobilie vereint eine langfristig vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss mit einer außergewöhnlich großzügigen Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss mit 6 Zimmern und ca. 171m² Wohnfläche. Damit bietet sie eine Kombination, die heute nur noch selten am Markt zu finden ist: sofortige Mieteinnahmen, großzügiger Wohnraum und gleichzeitig erhebliches Entwicklungspotenzial.

Bereits beim Kauf profitieren Sie von einer soliden Ertragssituation. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss ist seit den 1980er-Jahren zuverlässig vermietet und erwirtschaftet derzeit einen jährlichen Rohertrag von 30.000 €. Für viele Käufer bedeutet dies, dass ein erheblicher Teil der Finanzierung bereits durch die laufenden Mieteinnahmen getragen wird – ein großer Vorteil in Zeiten gestiegener Finanzierungskosten und gleichzeitig eine hohe Planungssicherheit.

Das Ladengeschäft selbst wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss. Auf zwei Ebenen eröffnet sie ein außergewöhnliches Raumgefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich hier ein außergewöhnliches Zuhause in bester Innenstadtlage schaffen

Darüber hinaus erscheint – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und der Zustimmung der zuständigen Behörden – auch eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten durchaus denkbar. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine attraktive Neuvermietung.

Die Lage könnte kaum besser sein. In einer der bekanntesten Straßen Breisachs profitieren Sie von einer hervorragenden Sichtbarkeit, einer gewachsenen Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig sorgen die Nähe zum Rhein, zur historischen Altstadt sowie die gute Anbindung nach Freiburg und ins Elsass für eine nachhaltig hohe Standortqualität.

Der aufgerufene Kaufpreis bewegt sich in einem ausgesprochen attraktiven Verhältnis zu Lage, Größe, Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial. Vergleichbare Wohn- und Geschäftshäuser in dieser Lage gelangen nur äußerst selten auf den Markt. Umso mehr bietet sich hier die Chance, eine werthaltige Innenstadtimmobilie mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen, großem Wohnkomfort und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben.

Wer eine solide Kapitalanlage mit außergewöhnlichem Wohnpotenzial sucht, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Ob als renditestarke Kapitalanlage, zur Kombination aus Wohnen und Vermieten oder als langfristige Investition in bester Innenstadtlage – diese Immobilie bietet Möglichkeiten, die heute nur noch selten zu finden sind.

Sonstige Bemerkungen

KAPITALANLAGE AUF EINEN BLICK

- Langfristig vermietete Gewerbeinheit mit zuverlässigem, etabliertem Mieter seit den 1980er Jahren
- Sofortige Mieteinnahmen von 30.000 € jährlich – eine solide Grundlage für Ihre Finanzierung
- Großzügige Maisonettewohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial
- Aufteilung in zwei Wohneinheiten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung) grundsätzlich denkbar
- Modernisiertes Ladengeschäft in gepflegtem Zustand
- Attraktive Innenstadtlage mit hoher Sichtbarkeit und nachhaltiger Vermietbarkeit
- Interessante Kombination aus laufenden Erträgen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial
- Außergewöhnlich faire Kaufpreisvorstellung im Verhältnis zu Lage, Größe und Potenzial
- Wohn- und Geschäftshäuser in dieser Lage gelangen nur äußerst selten auf den Markt

Ausstattung Beschreibung

- Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Breisach am Rhein
- Großzügige Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- ca. 272,50 m² Verkaufs-/Gewerbefläche
- ca. 79 m² Lagerfläche im Untergeschoss
- Großzügige Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss mit ca. 171,5 m² Wohnfläche und aktuell 6 Zimmern
- Umbau des Gebäudes aus dem Jahr 1960 fand im Jahr 1997 statt
- Modernisierung des Ladengeschäfts im Jahr 2020
- Langfristig etablierter Gewerbemieter seit den 1980er Jahren
- Aktuelle Mieteinnahmen Gewerbe: 30.000 € pro Jahr
- Bestehender Mietvertrag seit 01.03.1981
- Wohnung mit großem Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial
- Aufteilung der Wohnung in zwei Wohneinheiten (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung) grundsätzlich denkbar
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Kombination aus Wohnen und Vermieten
- Hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln

Lage

Die Europastadt Breisach am Rhein mit rund 16.500 Einwohnern (inkl. Ortsteilen) zählt zu den beliebtesten Wohn- und Lebensstandorten am südlichen Oberrhein. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise historische Atmosphäre, hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur.

Breisach liegt im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz, unmittelbar am Rhein und in direkter Nachbarschaft zum Kaiserstuhl – einer der schönsten Wein- und Ferienregionen Deutschlands. Über die Rheinbrücke erreichen Sie in wenigen Minuten das französische Elsass. Freiburg im Breisgau liegt nur ca. 25 km östlich, Basel rund 60 km südlich und Straßburg etwa 60 km nördlich.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften, Supermärkten und Discountern, Ärzten, Apotheken, Banken sowie einem vielfältigen gastronomischen Angebot. Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium befinden sich direkt vor Ort und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standortes.

Auch die medizinische Versorgung ist mit Haus- und Fachärzten sowie dem Gesundheitszentrum Breisach hervorragend gewährleistet.

Breisach überzeugt darüber hinaus mit einem hohen Freizeitwert. Die historische Altstadt mit dem St. Stephansmünster, die Rheinpromenade, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Kaiserstuhl und zum Elsass machen die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsort.

Die gute Verkehrsanbindung über Bundes- und Landesstraßen sowie die Bahnverbindung nach Freiburg und in das Elsass runden die hervorragende Lage ab.

Breisach am Rhein vereint Lebensqualität, Natur, Kultur und wirtschaftliche Stärke – ein Standort, der sowohl zum Wohnen als auch als Immobilieninvestition nachhaltig überzeugt.

Musterberechnung

Immobilienfinanzierung mit

justhome
Unabhängig. Fair. Transparent

Allgemeines Finanzierungsbeispiel



Eine Immobilie, die sich ein Stück weit selbst finanziert.
**FÜR KÄUFER
PROVISIONSFREI!**

79206 Breisach am Rhein
Objekt-Nr.: MLHV-2026-192

Kaufpreis	885.000 €
Grunderwerbsteuer (5 %)	44.250 €
Notar/Grundbuch (2 %)	17.700 €
Maklercourtage (0 %)	0 €
Gesamtkosten	946.950 €

Eigenkapital 240.000 €	Eigenkapital 150.000 €	Eigenkapital 60.000 €	Personalisierte Berechnung?
2.879 € pro Monat	3.359 € pro Monat	3.776 € pro Monat	
Sollzinssatz 3,88 %	Sollzinssatz 4,06 %	Sollzinssatz 4,12 %	Zum persönlichen Finanzierungsrechner
Effektiver Zinssatz 3,97 %	Effektiver Zinssatz 4,15 %	Effektiver Zinssatz 4,22 %	
Anf. Tilgung p.a. 1 %	Anf. Tilgung p.a. 1 %	Anf. Tilgung p.a. 1 %	
Zinsbindung 10 Jahre	Zinsbindung 10 Jahre	Zinsbindung 15 Jahre	

Erfasst am 10.09.2026

Unverbindliches
Erstgespräch
direkt buchen



Justhome GmbH, Brunnenstraße 196, 10119 Berlin justhome.com
030 9173 9560 - info@justhome.com

Die Angaben in dieser Musterberechnung können die jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellte/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 10.09.2026

Finanzierungspartner von

Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

Bildergalerie



Außenansicht



Wohnzimmer OG



Große Terrasse und sep. Zugang zur Wohnung



große Küche im OG



Flur Wohnung



Treppe der Wohnung OG/DG



Zugang zur großen Wohnung



Laden



Umkleiden Laden



Glaskuppel sorgt für viel Licht



Aufenthaltsraum der Mitarbeiter/innen



Kellerabgang zum Lager



Lager im UG



Heizung

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:

HINWEIS:

Einige Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung dezent optimiert und teilweise beispielhaft möbliert dargestellt. Die tatsächliche Ausstattung kann hiervon abweichen. Maßgeblich ist der Eindruck vor Ort.

VERTRAULICHKEIT

Dieses Exposé ist ausschließlich für den vorgesehenen Empfänger bestimmt. Sämtliche darin enthaltenen Informationen und Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters. Erfolgt aufgrund einer unbefugten Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt ein etwaiger Provisionsanspruch gegenüber dem weitergebenden Empfänger unberührt.

ABWICKLUNG ÜBER DAS MAKLERBÜRO

Alle Verhandlungen sollen über das Büro des Anbieters erfolgen.

Bei Zuwiderhandlung (z. B. eigenmächtigen Kontaktaufnahmen mit dem Eigentümer) behält sich der Anbieter Schadenersatzforderungen in Höhe der entgangenen Provision vor.

PROVISION

(gesetzliche Regelung bei Wohnimmobilien)

Der Maklervertrag mit einem Verbraucher bedarf gemäß § 656a BGB der Textform. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

HAFTUNGSAUSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Maßgeblich und allein rechtsverbindlich ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ZWISCHENVERKAUF UND IRRTUM VORBEHALTEN

Das Angebot ist freibleibend. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

AGB-HINWEIS

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit erkennt der Empfänger die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Anbieters in ihrer jeweils gültigen Fassung an. Diese sind auf der Website des Anbieters einsehbar.