

TOP! Zukunftssicher wohnen in Breisach – modernes Haus mit sehr niedrigen Energiekosten



Objekt: MLHV-2026-189-1 | 79206 Breisach am Rhein

Objektart	Haus	Stellplätze	1 Freiplatz
Objekttyp	Einfamilienhaus		1 Garage
Nutzungsart	Wohnen	Kamin	Ja
Vermarktungsart	Kauf	Sauna	Ja
Anzahl Wohneinheiten	1	Swimmingpool	Ja
Wohnfläche	ca. 146 m ²	Baujahr	2010
Nutzfläche	ca. 25 m ²	Letzte Modernisierung	2020
Grundstücksgröße	ca. 372 m ²	Zustand	Gepflegt
Anzahl Zimmer	4	Energieausweis	Bedarfsausweis
Kaufpreis	775.000,00 €	Endenergiebedarf	27,04 kWh/(m ² a)
Käufer-Provision	3,57 %	Energieträger	Strom
Heizungsart	Wärmepumpe	Energieeffizienzklasse	A+
PV Anlage	7 kWp		

Beschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen in einem Zuhause, das auch in Zukunft bezahlbar bleibt.

Keine Sorgen vor steigenden Energiekosten, keine aufwendigen Sanierungen – sondern ein modernes Haus, das bereits bei seiner Errichtung seiner Zeit voraus war.

Dieses Einfamilienhaus in Breisach verbindet Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität in idealer Weise. Neben einem durchdachten Wohnkonzept erwarten Sie Highlights wie ein beheizter Salzwasserpool, eine Außensauna und ein angenehmes Raumklima – das ganze Jahr über.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und langfristige Sicherheit legen.

Der Wohn- und Essbereich bilden das Herzstück des Hauses.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zum Garten.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und zum Poolbereich – perfekt für entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Hochwertige Bodenbeläge und eine klare Architektur sorgen für eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der hochwertig gestaltete Außenbereich.

Der beheizbare Salzwasserpool bildet zusammen mit der Außensauna eine private Wellness-Oase – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag oder für das Wochenende zuhause.

Der eigene Brunnen ermöglicht zudem eine nachhaltige und kostengünstige Gartenbewässerung.

Der beheizbare Salzwasserpool und die hochwertige Außensauna wurden erst vor wenigen Jahren neu installiert und verwandeln den Garten in einen privaten Wellness-Bereich – eine Investition von über 60.000 €, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

ZUKUNFTSICHERES ENERGIEKONZEPT:

Bereits beim Bau im Jahr 2010 wurde großer Wert auf Energieeffizienz gelegt.

Das Haus erreicht einen energetischen Standard, der vielen heutigen Neubauten entspricht.

Für Sie bedeutet das:

- Das System ist WARTUNGSARM und seit vielen Jahren ZUVERLÄSSIG im Einsatz
- deutlich geringere Energiekosten
- hohe Unabhängigkeit von zukünftigen Energiepreisen
- langfristige Werthaltigkeit der Immobilie

Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Energieversorgung zusätzlich und reduziert den Strombedarf spürbar.

Das Haus wird über ein modernes Luftsystem beheizt und belüftet.

Dadurch entsteht ein konstant angenehmes Raumklima – ohne klassische Heizkörper oder Fußbodenheizung.

Gleichzeitig sorgt die Anlage dauerhaft für frische, gefilterte Luft im Haus – ein großer Vorteil insbesondere für Allergiker.

Sonstige Bemerkungen

Ein vergleichbarer Neubau mit dieser Ausstattung würde heute deutlich über einer Million Euro kosten.

Einige Bilder wurden digital möbliert bzw. leicht visualisiert, um Einrichtungsmöglichkeiten besser darzustellen.

Ausstattung Beschreibung

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- ca. 146 m² Wohnfläche
- 4 helle Zimmer
- energieeffizientes Haus mit sehr niedrigem Energiebedarf
- Photovoltaikanlage (7 kWp)
- beheizter Salzwasserpool
- Außensauna
- Kaminofen mit Einspeisung ins Heizsystem
- kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; WARTUNGSARM
- angenehmes Raumklima – auch im Sommer leicht kühlend
- Garage + zusätzlicher Stellplatz
- ruhige Sackgassenlage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse mit Privatweg – ohne Durchgangsverkehr.

Gleichzeitig erreichen Sie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Ärzte
- den Bahnhof

Die Europastadt Breisach am Rhein hat rund 16.500 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 ist gegeben.

Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

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



Moderner Garten mit Pool und Terrasse



Modernes Haus mit roter Eingangstür



Sonniges Haus mit Solardach und Garten



Sonnige Küche mit Poolblick



Heller Wohnraum mit Kamin und Gartenblick



Aufgang in das 2. OG



Helles Kinderzimmer



Helles modernes Dachbad mit Naturlicht



Großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide

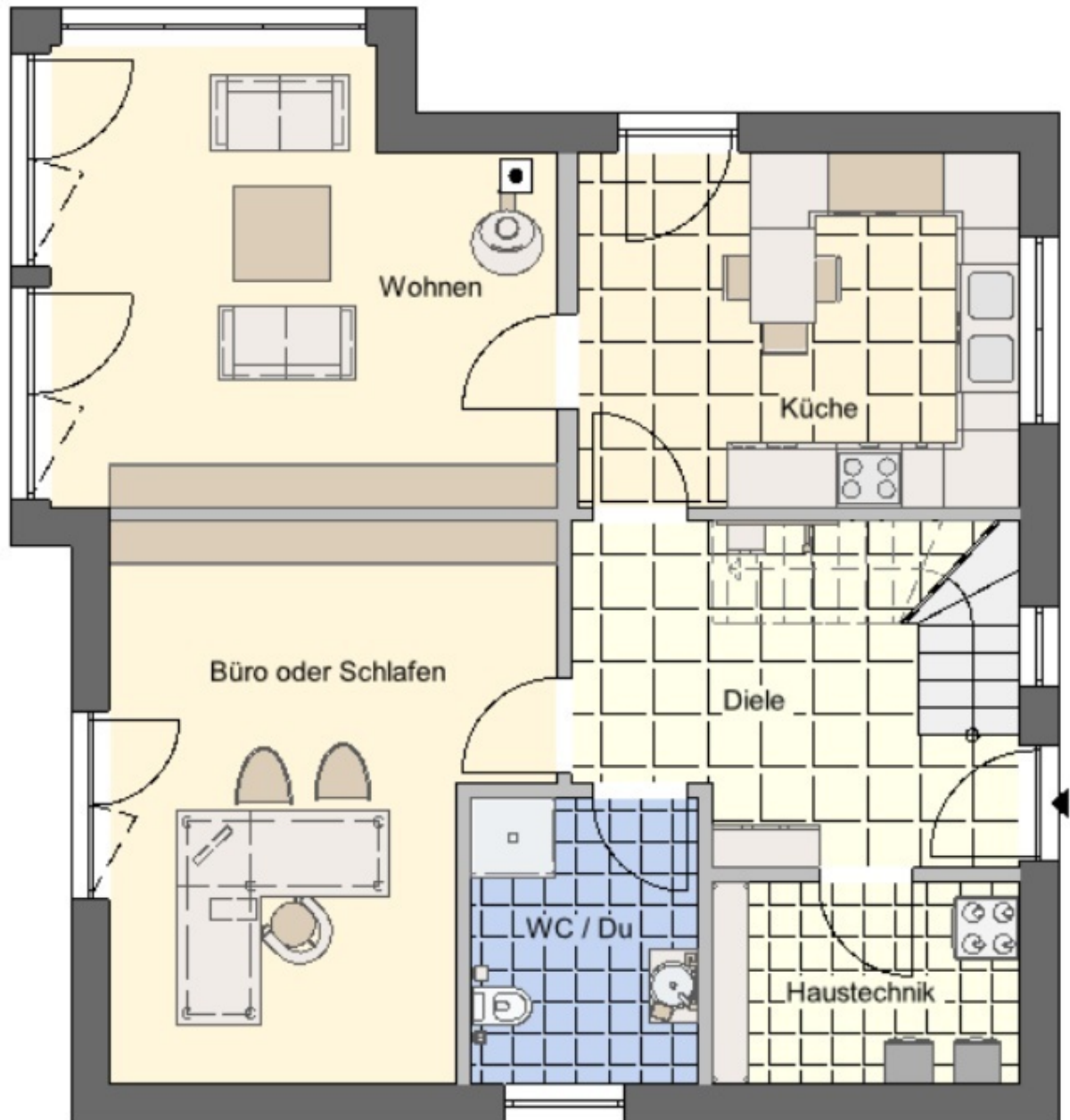


Geräteschuppen hinter der Garage



Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

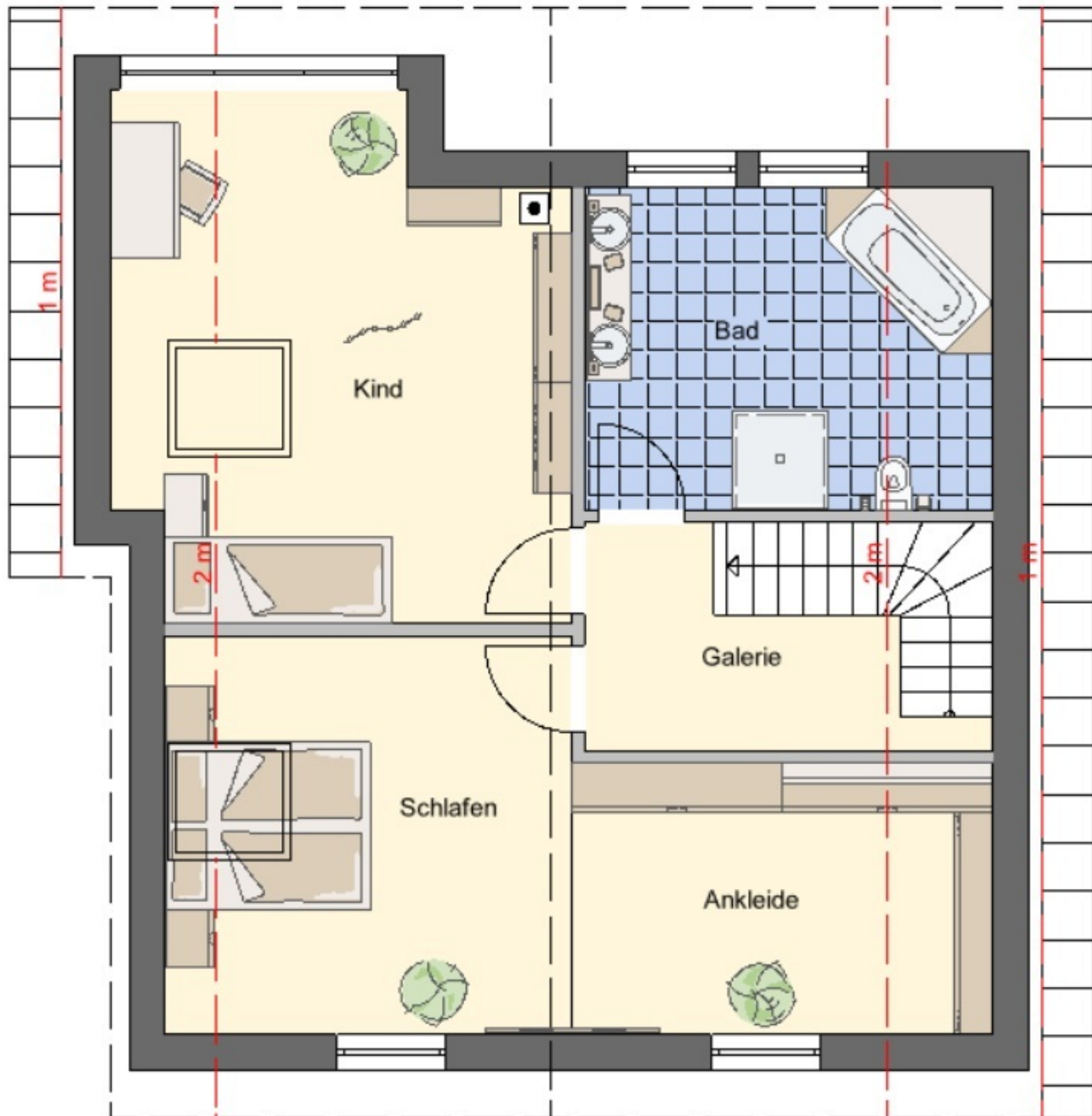
Grundriss/e



Erdgeschoss



Mirco Lambracht
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB



Obergeschoss

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.