

4**** Haus mit "All inclusive" - Ausstattung in Breisach



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 79206 Breisach am Rhein
Baujahr: 2007
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 142 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 164 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

VERKAUFT
€ 329.900,-

SolidImmo Udo Roth

Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg ° Tel.: 0761 70439494
Fax: 0761 70439495 ° info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

> Reihenmittelhaus
> Breisach am Rhein
> 4 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche
> Objektnummer: XU809



Objekteckdaten:

| | |
|---|---------------------------------|
| Objektart | Reihenmittelhaus |
| Adresse | 79206 Breisach am Rhein |
| Baujahr | 2007 |
| Zimmerzahl | 4 |
| Wohnfläche (ca.) | 142 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 50 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 164 m ² |
| Kaufpreis | 329.900,- € |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Stellplätze | ja |
| Stellplatzarten | Garage, Freiplatz |
| Freiplatz | Anzahl 2 |
| Garage | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchskennwert | 34,20 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2024-05-16 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Werteklasse | A |
| Energieausweis Baujahr | 2007 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Haustiere | ja |
| Zustand | neuwertig |
| bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Provision für Käufer | Kein Käuferhonorar! |

Objektbeschreibung:

Eintreten und sofort den Eindruck haben: Hier gehör´ ich hin. Nach dem hochwertig angelegten Vorplatz mit Eingangsüberdachung, betreten Sie

dieses wunderschöne Idyll durch die quasi neue Aluminium- Eingangstür. An sich kommt Ihnen die Aufteilung sicher bekannt vor, aber das Besondere liegt an den Details, der Ausstattung und dem tollen Geschmack, den man überall spürt. Hier passt einfach alles zusammen!

Wie gesagt, die Aufteilung im Erdgeschoss ist klassisch, links die Küche, rechts das Gäste-WC und im Hauptbereich zum Garten hin das große Wohnzimmer mit tollem Ausblick zum Eckartsberg. Ein Baudetail macht aber auch hier schon den großen Unterschied: Die Treppe ist zum Keller hin abgetrennt und zum Wohnzimmer geschlossen. So zieht im Winter keine kalte Luft in die oberen Stockwerke und es bleibt immer schön warm. Zwei schöne Glastüren führen im Wohnzimmer in den Flur und zur Küche, wo Kochen richtig Spaß macht. Mit einer hochwertigen Einbauküche von Alno genießen Sie privates und geselliges Kochen zu jeder Zeit!

Ein absolutes Highlight ist auch der wunderschöne Garten. Ein elektrisch betriebener Zierbrunnen sorgt für Entspannung, parkartig angelegte Sträucher und Bäume sorgen für frische Luft und ein angenehmes Naturgefühl.

Im Obergeschoss finden Sie zur Gartenseite hin das große Schlafzimmer, ein kleineres und das Hauptbad auf der Eingangsseite des Hauses. Eine Wellnessdusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper stehen hier für Sie bereit.

Im Dachgeschoss befindet sich das große Studio. Von hier aus beobachten Sie die nähere und weite Umgebung und genießen die tolle Aussicht und das Leben.

Natürlich ist das Haus voll unterkellert und gliedert sich in zwei Bereiche auf. Zur Straße hin ist hat das Haus hochwertig ausgebaut. Hier befindet sich eine weitere Wellnessdusche, Waschbecken und die schöne Sauna, die Sie das ganze Jahr durch entspannt, bei Kräften und gesund hält. Im hinteren Bereich ist noch ein großer Kellerraum, in dem Sie Platz finden, um alles zu verstauen was nicht immer benötigt wird.

Dieses schöne Haus ist auch kurzfristig bezugsfrei.

Ausstattung:

Alle Premiumdetails auf einen Blick:

- Hochwertige Aluminiumeingangstür außen anthrazit, innen weiß, 2010 eingebaut.
- Eingangsüberdachung, damit Sie immer trocken bleiben
- Hochwertige Ganzglastüren im Erdgeschoss sorgen für einen hellen Flur
- Eicheparkett weiß gekalkt in Wohn- und Schlafräumen
- Quasi neuwertige Einbauküche von Alno (2010) mit modernen Siemens-Markengeräten
- Hochwertige Granitinnenfensterbänke
- Massivholzbuchetreppe mit Edelstahlstäben

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



- Wasserenthärtungsanlage im UG
- Elektrische Rolläden im EG, zur Gartenseite hin inkl. Zeitsteuerung
- Hochwertige und großzügige Elektroverteilung im ganzen Haus, dimmbare Lichtschalter im Erdgeschoss für angenehme Lichtstimmung
- Wellness- und Massagedusche in UG und OG
- Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume dank toller Südwestlage mit Blick Richtung Eckartsberg
- absolut zentrale Lage in Breisach mit Fußweg 2 min zum Bahnhof oder zur Fußgängerzone
- dennoch sehr ruhiger Gartenbereich mit schöner Aussicht und angenehmer Nachbarschaft.
- Einbauschränke im Wohnzimmer zur Gartenseite (mit Heizkörperverkleidung) inkl.
- sehr niedriger Energieverbrauch dank hochwertiger Massivhausbauweise
- Sprechanlage
- Markise
- toll angelegte Außenanlage mit Beleuchtung, Zierbrunnen mit kleiner Fontäne und parkartiger Bepflanzung
- Sauna mit Glaseinsätzen und Handtuchregal für entspannten Saunagenuss
- Garage mit Stromanschluss und elektrischer Öffnung
- Außensteckdosen zur Straßen- und Gartenseite hin
- Kabelfernsehen über Kabel BW
- Dachrinnen mit Laubschutz ausgestattet

Lagebeschreibung:

Das schöne Reihenhaus liegt sehr zentral in ca. 2 min fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und zur Fußgängerzone. Die Gartenseite des Hauses ist sehr ruhig mit schöner Aussicht zum Eckartsberg.

Breisach am Rhein liegt wirtschaftlich und strategisch günstig am Fuße des Kaiserstuhls direkt an der deutsch-französischen Grenze, auf halber Strecke zwischen Freiburg im Breisgau (D) und Colmar (F). Die gute Infrastruktur Breisachs mit S-Bahn-Anbindung nach Freiburg, Kaiserstuhlbahn nach Riegel und zusätzlich bestehenden Busverbindungen nach Freiburg und Colmar machen Breisach zu einem attraktiven Wohnstandort mit hohem Freizeitwert.

Breisach bietet einen hohen Wert an Kultur und Freizeitmöglichkeiten, so dass alle auf Ihre Kosten kommen.

Das Münster der Stadt und die kleine Fußgängerzone laden zum Bummeln ein, der Rhein und die Weinberge locken mit zahlreichen Wanderwegen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 34.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektbilder:



Außenansicht



Terrasse

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



Garten



Treppenaufgang



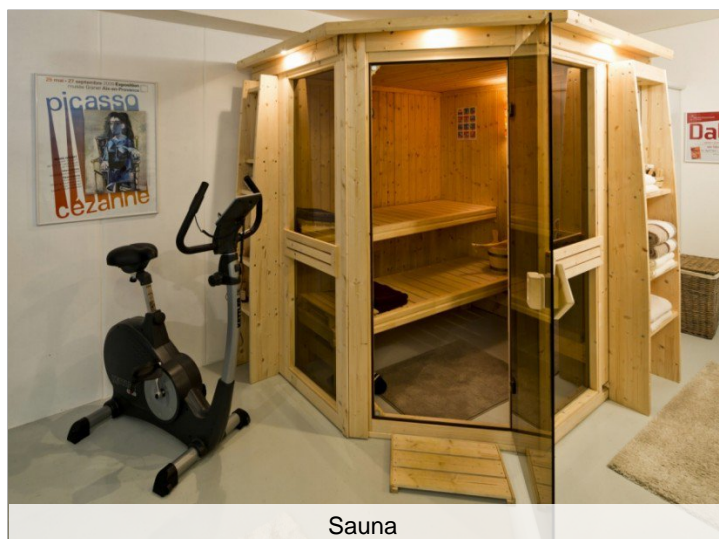
Küche



Eingangsbereich



Gäste WC



Sauna

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



Sauna



Büro



Saunadusche



Bild18



Büro



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



Schlafzimmer



Gästezimmer



Schlafzimmer



Bad



Gästezimmer

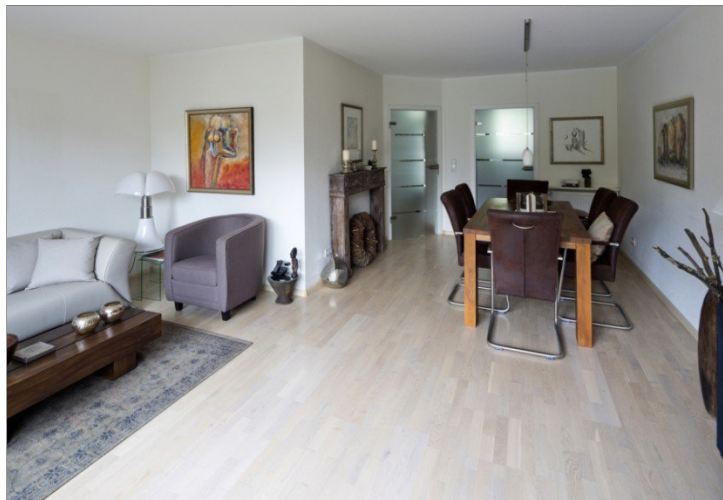


Wohnzimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich

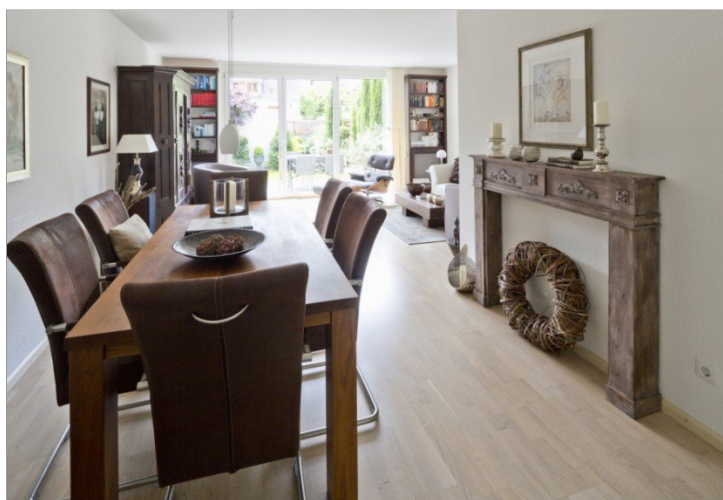
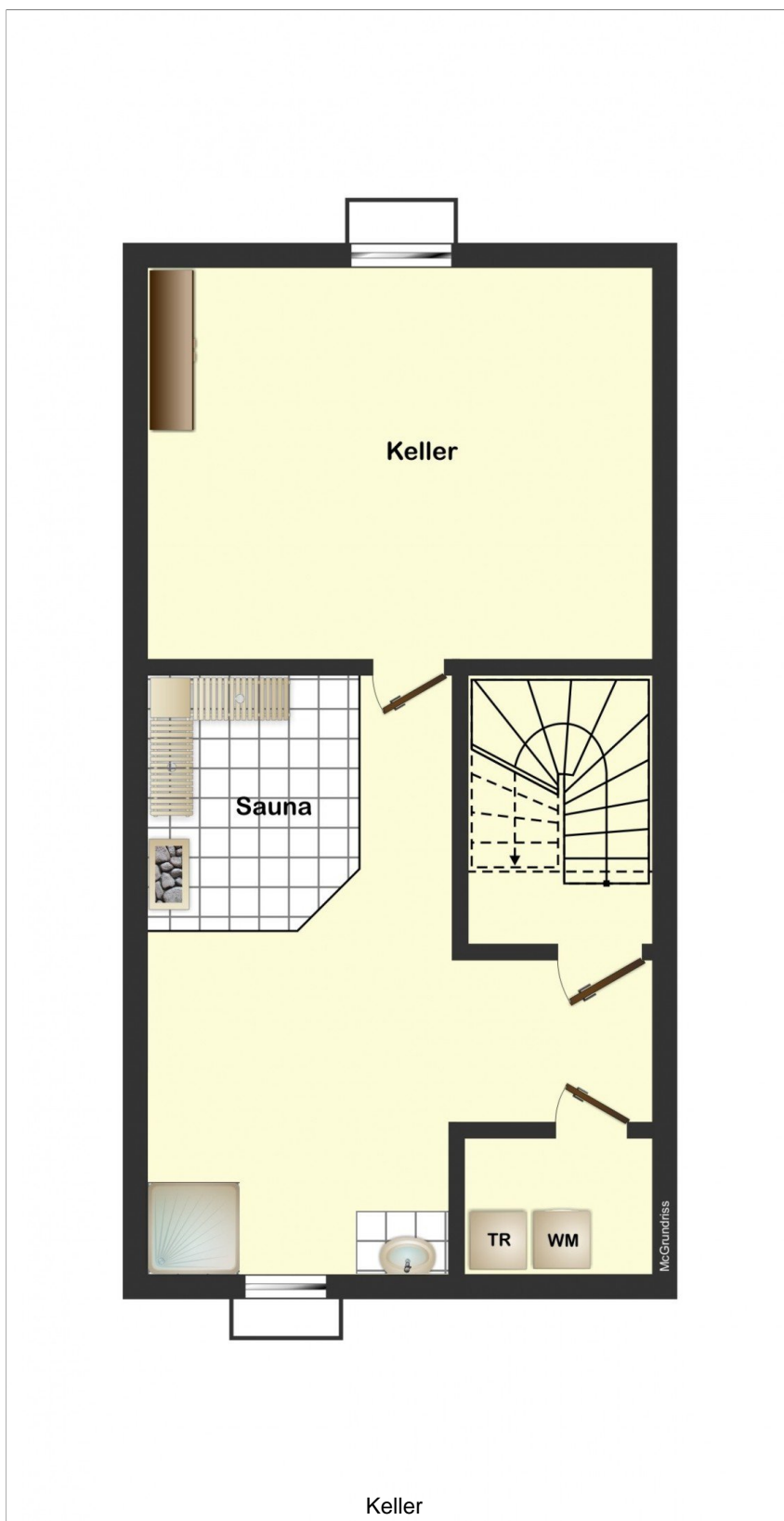


Bild29

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

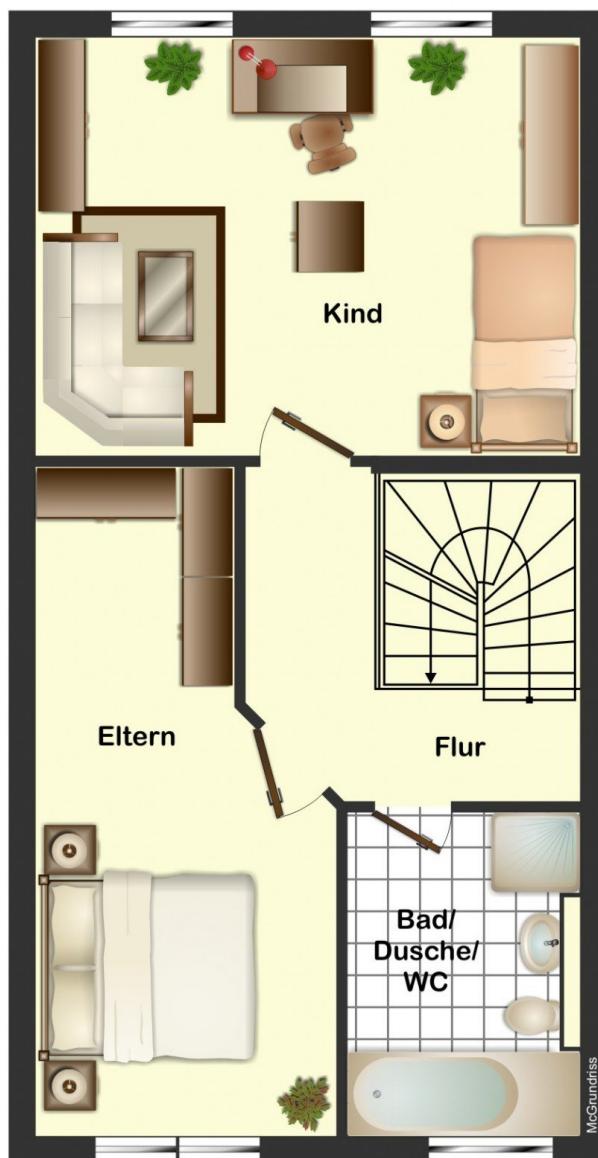
- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809

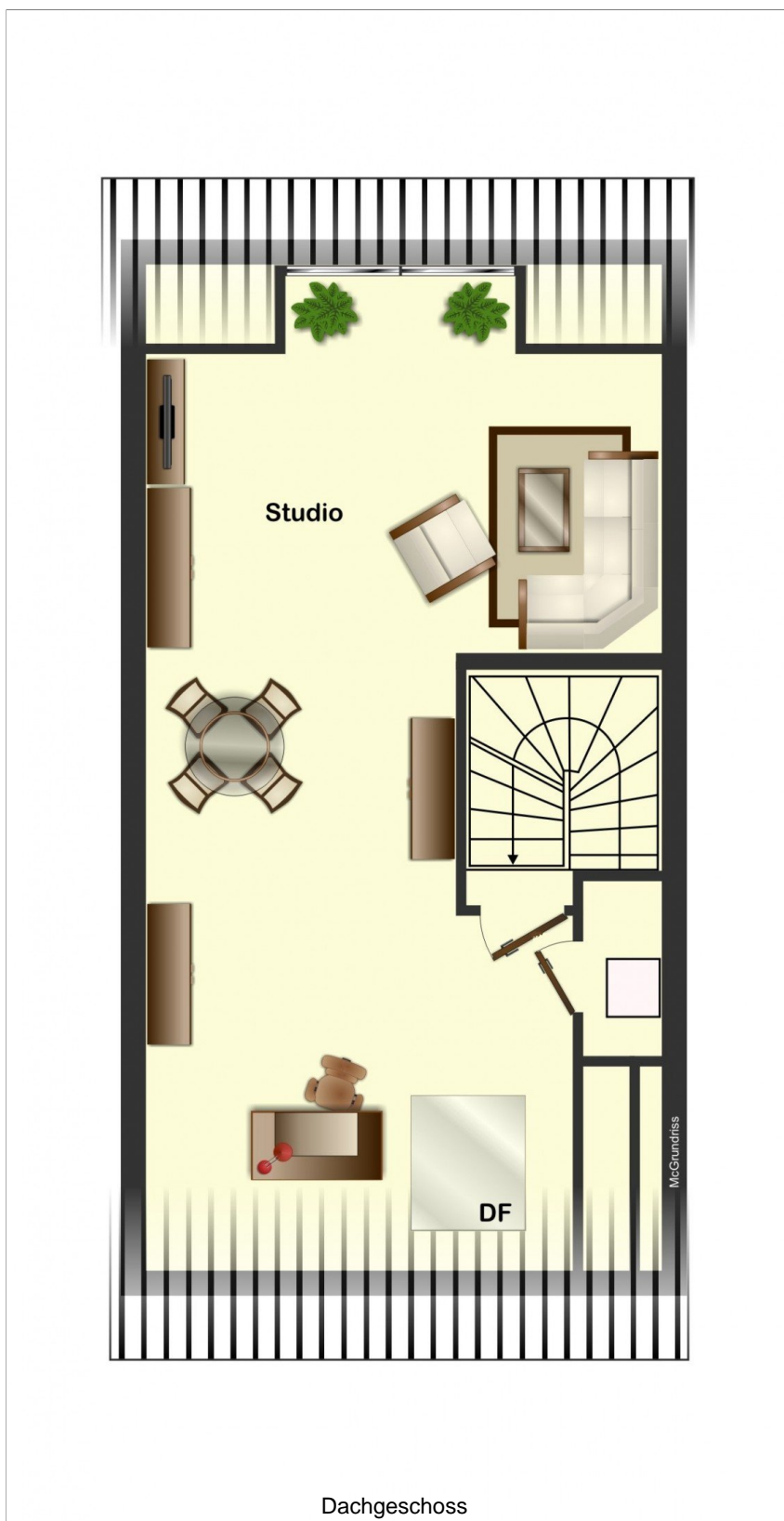


Obergeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809

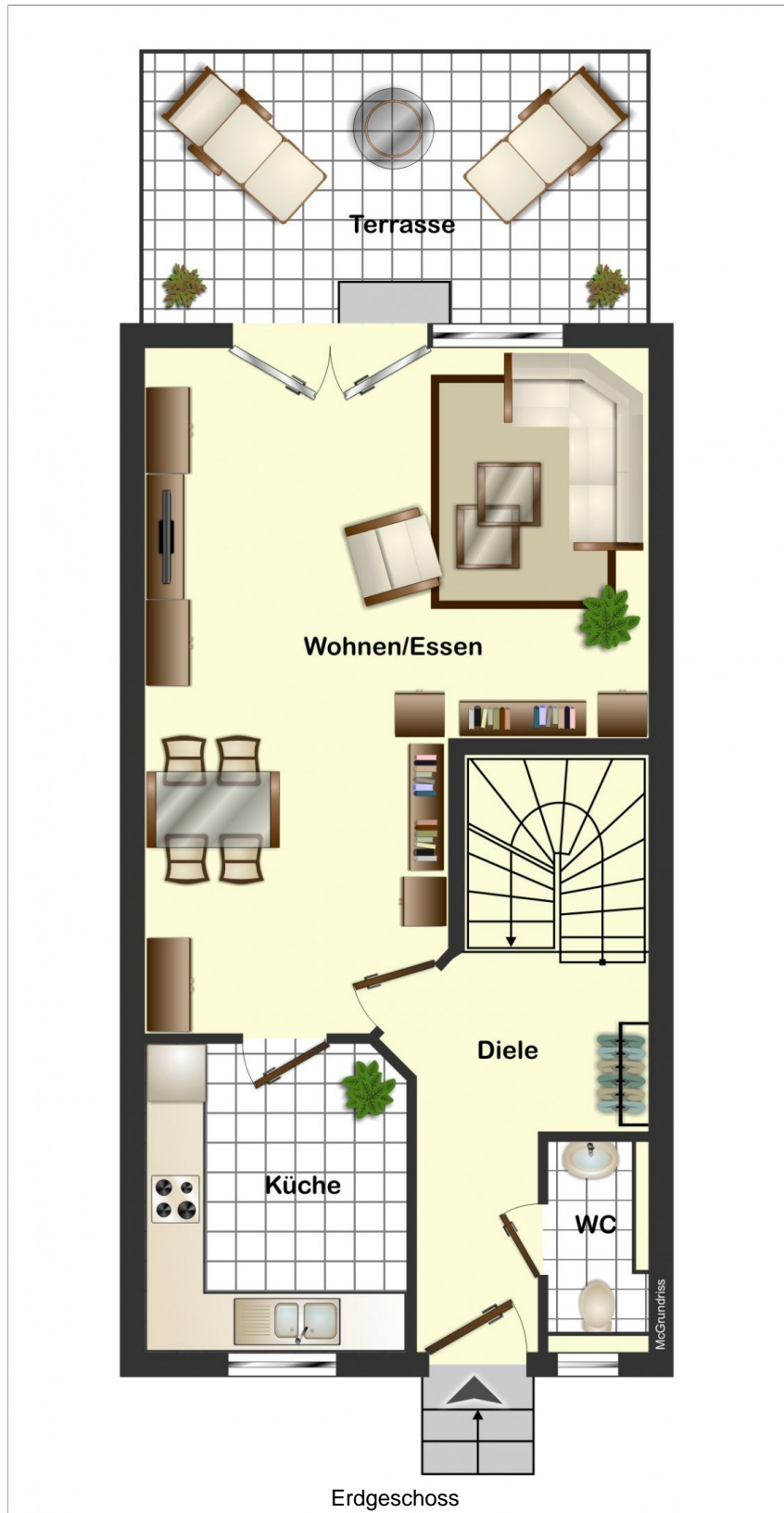


Dachgeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Breisach am Rhein
- > 4 Zimmer

- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: XU809



AGB:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.