

## Wohnhaus mit Gewerbehalle im sonnigen Hartheim!



### ECKDATEN

Objektart: Büro / Praxis

Adresse: 79258 Hartheim am Rhein

Baujahr: 2000

Letzte Modernisierung: 2023

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 129,61 m<sup>2</sup>

Bürofläche (ca.): 250,45 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 250,45 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.000 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**  
**€ 474.900,-**

**SolidImmo Udo Roth**

Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg ° Tel.: 0761 70439494

Fax: 0761 70439495 ° info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

# Eckdaten

> Büro / Praxis

> Hartheim am Rhein

> 5 Zimmer

> 250,45 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: BM319



## Objekteckdaten:

Objektart	Büro / Praxis
Adresse	79258 Hartheim am Rhein - Hartheim (Breisgau) (Gemeinde)
Baujahr	2000
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	129,61 m <sup>2</sup>
Bürofläche (ca.)	250,45 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	250,45 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.000 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	474.900,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 5
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	75,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-07-18
Energieausweis gültig bis	18.07.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	19,74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche

Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung

> Büro / Praxis

> Hartheim am Rhein

> 5 Zimmer

> 250,45 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: BM319



## Objektbeschreibung:

In wenigen Minuten zum Besichtigungstermin:

1. Fotos ansehen und 360-Grad-Tour ansehen:

<https://tour.ogulo.com/kVN5>

2. Exposétext lesen und prüfen, ob für Sie alles passt.

3. Anfrage über das Immobilienportal oder unsere Homepage senden

4. Sie erhalten eine Antwortmail mit Exposé und Link zur Vereinbarung Ihres Besichtigungstermins.

5. Termin buchen

Das Gebäude wurde im Jahr 2000 erbaut und liegt im Gewerbegebiet der Gemeinde Hartheim. Dieses Grundstück bietet Ihnen Platz für viele Gewerbemöglichkeiten. Außerdem befindet sich hier das schöne Einfamilienhaus, einige PKW-Stellplätze und eine Gewerbehalle mit weiterer Ausbaumöglichkeit im Obergeschoß.

Das Wohngebäude befindet sich im hinteren Teil des Grundstückes, eingebettet im schönen Grün des Gartens. Die Wohnfläche des Erdgeschosses ist aufgeteilt in ein Arbeitszimmer, Badezimmer und dem schönen großzügigen Wohn- und Esszimmer mit großer Küche. Die Einbauküche ist ideal in den Raum angepasst und hier können Sie schöne Abende verbringen. Vom Wohn- und Esszimmer gelangen Sie auf die gemütliche Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss ist der Grundriss ebenfalls wohldurchdacht. Auf dieser Ebene finden Sie den Abstellraum, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer und den Flur. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Badewanne, WC und ein Doppelwaschbecken.

Die Gewerbehalle ist teilweise im OG ausgebaut und Sie können diese Räume noch nach Ihren Wünschen gestalten.

Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 171 qm, die Gewerbehalle eine Nutzfläche von ca. 79 qm.

Das Highlight dieser Immobilie ist das familienfreundliche Wohngebäude mit schönem Garten und dem praktischen Hof für Ihr Gewerbe. Das Objekt wird bezugsfrei und verfügt über eine gute Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung:

Die Ausstattung im Überblick:

- Einfamilienhaus mit Garten
- Gewerbefläche mit Ausbaupotential
- Einbauküche im großen Wohn- und Esszimmer
- 2 Badezimmer (Fußbodenheizung im Bad im Obergeschoß)
- Teilweise Heizungserneuerung 2023: Systemspeicher mit Frischwasserstation und

Anschlüsse für Heizungsherd erstellt (Kaminofen ist nicht im Verkauf inklusive)

- Außenwände im Obergeschoß der Gewerbehalle mit ca. 100 mm Steinwolle gedämmt, die Decke mit 200 mm
- mehrere PKW-Stellplätze
- bezugsfrei

## Lagebeschreibung:

In und rund um Hartheim befinden wir uns im sonnenreichsten Gebiet Deutschlands. Die Freizeitmöglichkeiten inmitten der Natur sind zahlreich. Hartheim am Rhein ist eine Gemeinde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und liegt knapp 20 km südwestlich von Freiburg im Breisgau.

Folgende Nahversorgung finden Sie direkt in Hartheim vor:

Zwei Metzgereien, Bäckereifilialen bei Penny und Heitzmann in der Ortsmitte, ein Waldkindergarten und drei reguläre Kindergärten in der direkten Umgebung, eine Sozialstation mit Wohnungen im Ortskern (aktuell kurz vor Fertigstellung), Postfiliale und Friessee im Rheinwald mit Badeufer (und herrlichen Sonnen-auf- und Untergängen)

Die Gemeinde verfügt über weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Handwerker, Kindergarten und Grundschule. Die Bundesautobahn 5 führt unmittelbar am Ort vorbei. Hartheim hat mit der 64b (Hartheim / Heitersheim) eine eigene Anschlussstelle.

Der idyllische Altrhein hat in jeder Jahreszeit seine besonderen Reize. Er ist ideal zum gemütlichen Spazierengehen, Wandern, Radfahren, Joggen oder Walking. Im Sommer laden Grillplätze zum gemütlichen Picknick in freier Natur ein.

## Sonstiges:

Exklusiv für Verkäufer: Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Verkäufern bieten wir bis zum 30.09.2024 eine kostenfreie Immobilienbewertung vom Diplom-Sachverständigen (DIA) im Wert von 500 EUR an. Rufen Sie jetzt unter Tel. 0761 - 70 43 94 94 an.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Hartheim am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 250,45 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: BM319



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche



Wohnraum



Küche

# Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Hartheim am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 250,45 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: BM319



Büro



Garten



Garten



Garten



Garten



Badezimmer EG

SolidImmo Udo Roth

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

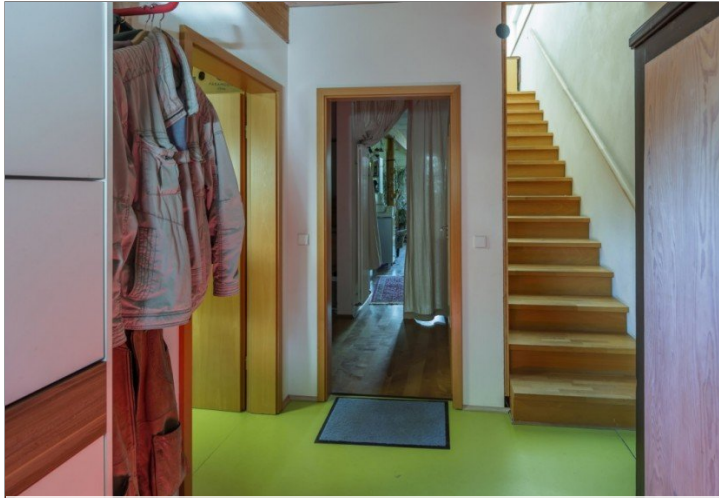
> Büro / Praxis

> Hartheim am Rhein

> 5 Zimmer

> 250,45 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: BM319



Flur



Flur OG



Flur EG



Flur OG



Flur



Schlafzimmer OG

# Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Hartheim am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 250,45 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: BM319



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG

# Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Hartheim am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 250,45 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: BM319



Badzimmer OG



Hof



Eingang



Hof



Vorgarten



Gewerbe

# Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Hartheim am Rhein
- > 5 Zimmer

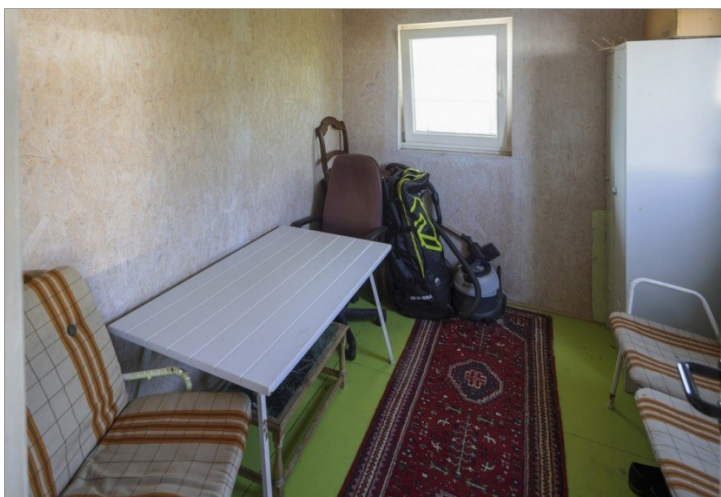
- > 250,45 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: BM319



Gewerbe



Außenaufnahmen



Gewerbe

## Was unsere Kunden über uns sagen



### Kompetent, freundlich und sehr...

... professionell. Gut durchdachtes Präsentations- und Verkaufskonzept. Berufsmäßig eingespannt und in einer anderen Stadt wohnend, habe ich es geschätzt, dass Herr Theil und Herr Roth mich komplett entlastet haben und in allen Angelegenheiten zu meiner vollsten Zufriedenheit vertreten haben.

Dr. Frank S., Stuttgart

### Rundum gut aufgehoben!

Lieber Herr Roth, besten Dank für Ihre freundliche, ehrliche und kompetente Hilfe bei unserem Hauskauf. Sie waren uns ein wertvolle Stütze, einfach alles hat wunderbar geklappt und wir sind sehr zufrieden und glücklich in unserem neuen Heim. Aufrichtigen Dank für alles.

Familie H., Breisach



### Referenzen

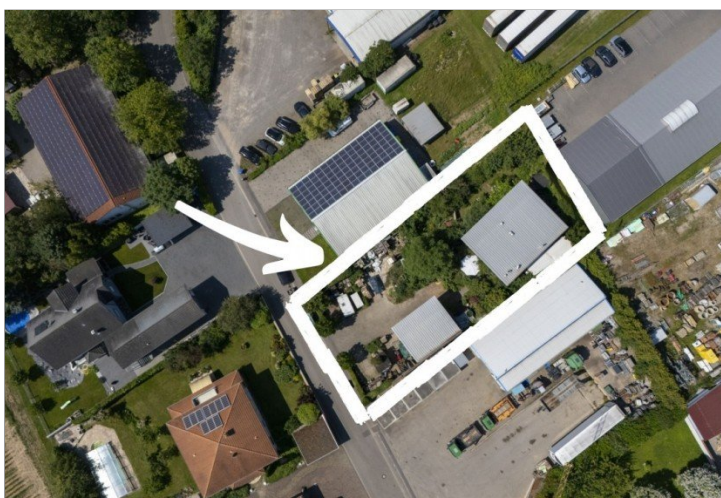
### Beim Verkauf unserer Immobilie in Denzlingen...

...fanden wir in der Firma SolidImmo einen absolut freundlichen und kompetenten Berater.



Herr Roth und sein Mitarbeiter Herr Theil standen uns bei allen Fragen und Erledigungen stets zuverlässig beiseite. Durch ihre fachkundige Beratung, die exzellente Präsentation der Immobilie, sowie einer professionellen Preisfindung fanden wir in SolidImmo einen hervorragenden Partner und hätten uns keine bessere Unterstützung wünschen können. Wir waren in höchstem Maße zufrieden und können SolidImmo bestens empfehlen. Wir danken Herrn Roth und Herrn Theil für die großartige Vermittlung! Mit bestem Gruß

Familie M., Denzlingen



Grundstück

## Sie denken über einen Verkauf nach?

klären Sie doch bitte zuerst den Wert Ihrer Immobilie und Ihre Fragen ab. Um danach eine fundierte Entscheidung zu treffen. Gerne helfen wir Ihnen dabei.

Herr Udo Roth

pl. - Sachverständigen (DIA) für Immobilienbewertung



Telefon: 07 61 - 70 43 94 94  
Internet: www.solidimmo.de



Immobilienbewertung



> Büro / Praxis

> Hartheim am Rhein

> 5 Zimmer

> 250,45 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: BM319



## Was unsere Kunden über uns sagen



### Sehr kompetent und zuverlässig!

Sehr kompetenter, zuverlässiger und sympathischer Immobilienmakler! Sowohl bei der Einschätzung der Immobilie sowie der Marktbeurteilung sind die Aussagen des Maklers wirklich vertrauenswürdig. Diese Eigenschaften sind bei diesem Berufstand leider nicht immer zu finden. Seriöser Makler .... deshalb 5 Sterne!!!

Tom S., Freiburg



### Sehr gut vorbereitet und freundlich!

Hervorragend vorbereitet. Sehr freundlich und kompetent. Ich habe bereits einige Immobilienmakler erlebt und ich muss sagen, dass SolidImmo und Herr Roth sich sehr positiv von vielen Anderen unterscheidet. Vielen Dank und beste Grüße

Steffen H., Freiburg



### Flexibel und immer einsatzbereit

Solidimmo kann ich jedem weiterempfehlen. Professionelle Arbeit und sehr netter Kontakt. Wir sind sehr zufrieden insbesondere mit der Flexibilität und Einsatzbereitschaft von Herrn Roth und seinem Team. Einfach ein Top-Makler, der Käufer und Verkäufer zusammenbringt und beide Seiten sehr gut vertritt.

Peter H., Emmendingen

Referenzen+1

# Eckdaten

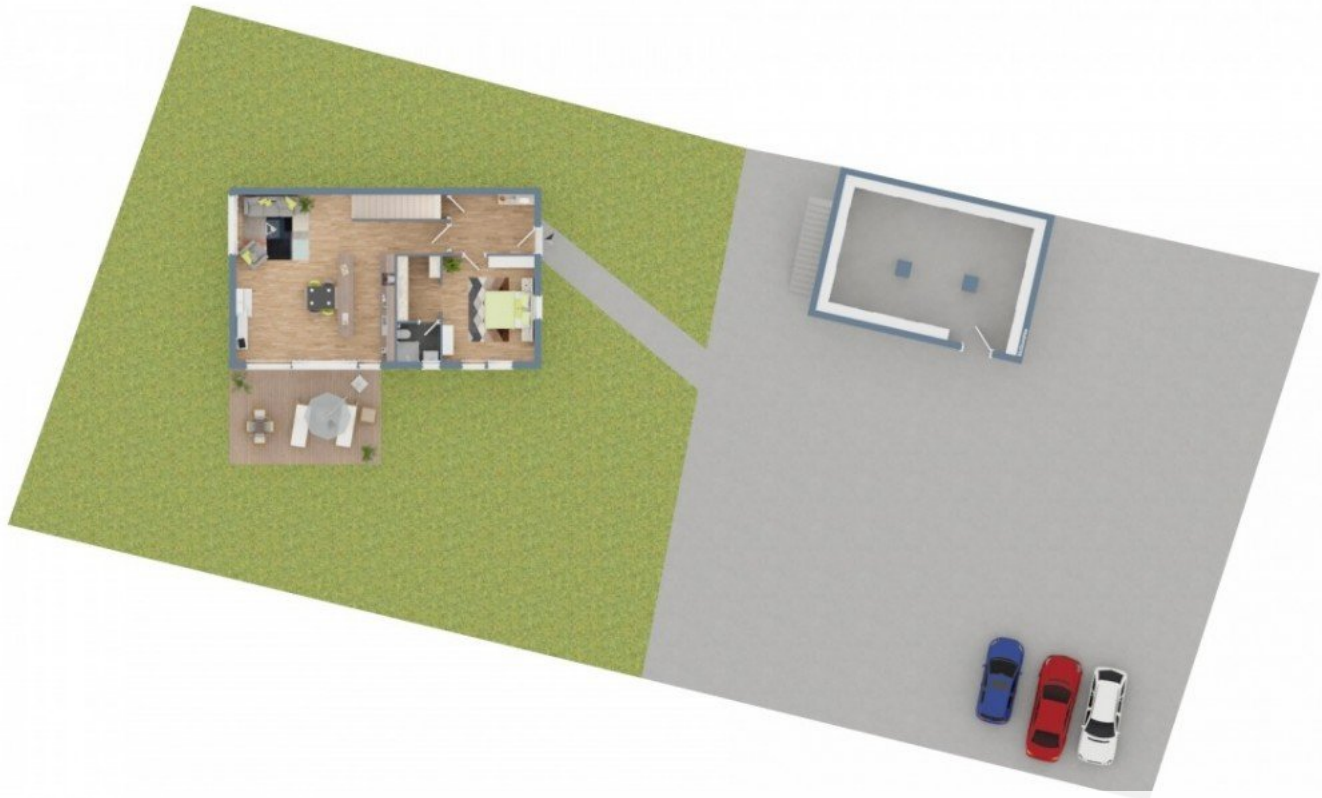
> Büro / Praxis

> Hartheim am Rhein

> 5 Zimmer

> 250,45 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: BM319



GrundstückGesamtansicht

# Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Hartheim am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 250,45 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: BM319



Wohnhaus Erdgeschoß

# Eckdaten

> Büro / Praxis

> Hartheim am Rhein

> 5 Zimmer

> 250,45 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: BM319

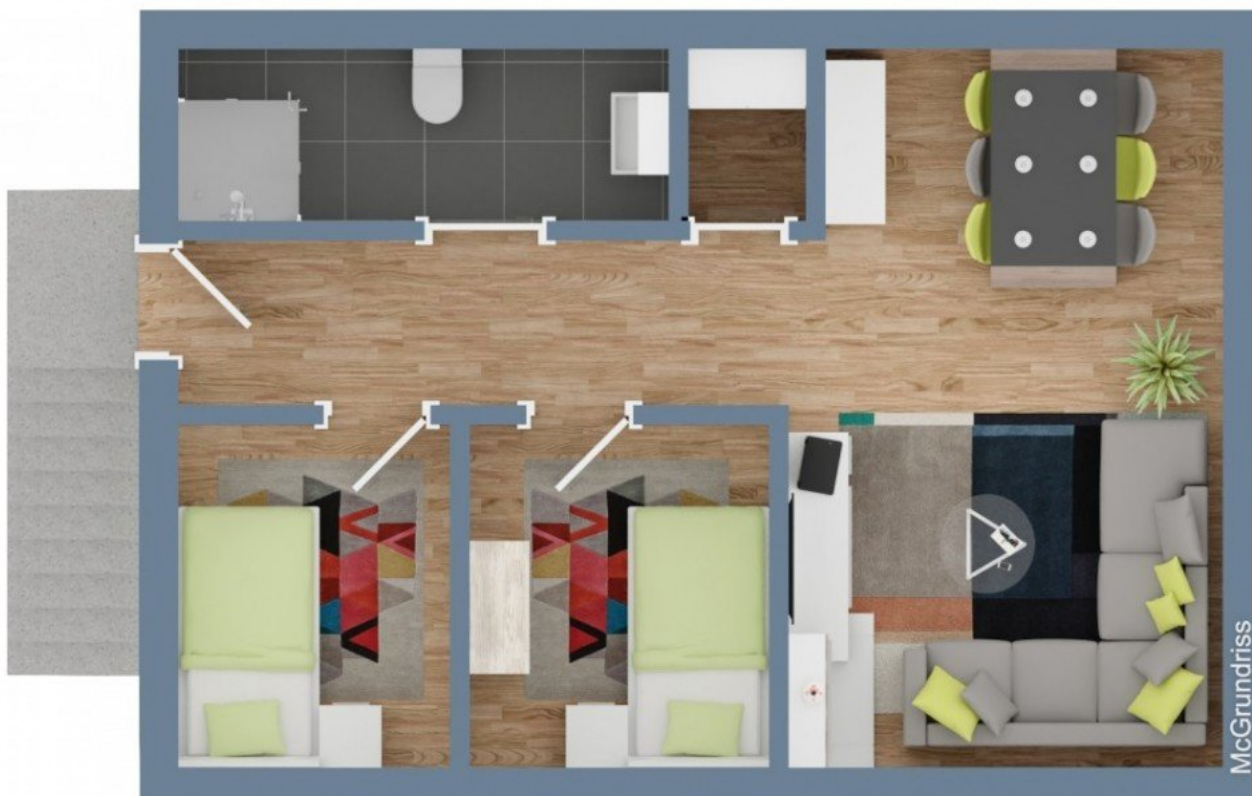


Wohnhaus Obergeschoß

# Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Hartheim am Rhein
- > 5 Zimmer

- > 250,45 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: BM319



Gewerbe Obergeschoß (nicht ausgebaut)



# Eckdaten

> Büro / Praxis

> Hartheim am Rhein

> 5 Zimmer

> 250,45 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: BM319



## **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.