

Weil am Rhein, EFH auf  
Sonnengrundstück mit Südausrichtung  
bietet viel Platz für ganze Familie!



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



weilefh46

79576 Weil am Rhein  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>PLZ</b>	79576
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Weil am Rhein
<b>Wohnfläche</b>	ca. 147 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 660 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	ca. 64 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	495.000,00 €
<b>Provision</b>	4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
<b>Stellplatzanzahl</b>	3
<b>Baujahr</b>	1962
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	372,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	09.04.2026
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1962
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Befeuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Garage, Stellplatz im Freien
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	2 km

## Beschreibung

Traumhaft wohnen auf herrlichem Grundstück mit 660qm.

Bezugsfreies Einfamilienhaus von 1962 mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss voll ausgebaut. Garage voll überbaut. 6 Zimmer, 2 Bäder, 2 Terrassen und Balkon bieten endlich Platz für die ganze Familie. Der Garten ist ein Paradies für Kinder. Gesuchte Lage in zweiter Reihe von der Straße zurückgezogen. Reizvolles, leicht terrassiertes Grundstück mit Südausrichtung.

Gepflegtes Anwesen, im Haus besteht Sanierungsbedarf. Optimaler und familiengerechter Grundriss und gute Grundstücksaufteilung.

## Lage

Die Lage ist Trumpf! Die Große Kreisstadt Weil am Rhein mit dem Stadtteil Friedlingen liegt im Dreiländereck vor den Toren Basels.

Der Grenzübergang nach Basel-Stadt liegt nur 1 km entfernt. Die Straßenbahnverbindung "Tram 8-grenzenlos" Basel- Weil a. Rh. hat nur ca. 800 Meter vom Objekt entfernt eine Haltestelle unweit des Rheincenters.

Der gut ausgebauten innerstädtische öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ermöglicht auch beste Verbindungen nach Basel, Lörrach und in die weitere Umgebung.

Zur Freizeitgestaltung bieten sich in Weil am Rhein zahlreiche Möglichkeiten.

Alle Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten liegen unmittelbar Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Mit der ICE/IC Bahnverbindung ab Basel, den Autobahnanschlüssen A5, A35 (F), A2 (CH), dem in 10 Autominuten erreichbaren Euro-Airport Basel/Mulhouse/Freiburg verfügt Weil am Rhein über eine außerordentlich günstige und vielfältige Verkehrsanbindung.

## Ausstattung Beschreibung

Gerne beraten wir Sie zu einer optimalen Gestaltung des Hauses. Ein wichtiges Element unseres Immobilien-Service ist die Betreuung vor, während und nach dem Erwerb einer Immobilie! Durch unsere langjährige Zusammenarbeit mit Handwerksfirmen aller Gewerke stehen Ihnen Sanierungs- und Renovierungswünschen alle Türen offen!

## Sonstige Angaben

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage über das Online-Kontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig bearbeiten. Sie erhalten Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email. Der Besichtigungstermin wird zeitnah stattfinden\*\*\*

Es gelten Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien. Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

## Bildergalerie



Helles Wohnzimmer



Sonnige Süd-Terrasse



EBK inkl.



Sanierungswürdige Fenster



## Bildergalerie



Nachbarbebauung in angehmen Abstand



Spaß und Platz für Familie mit Kindern

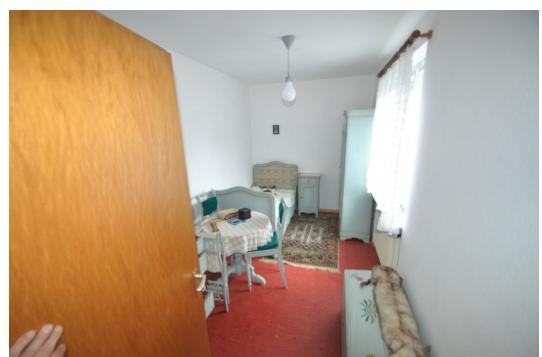
Herrlicher Garten



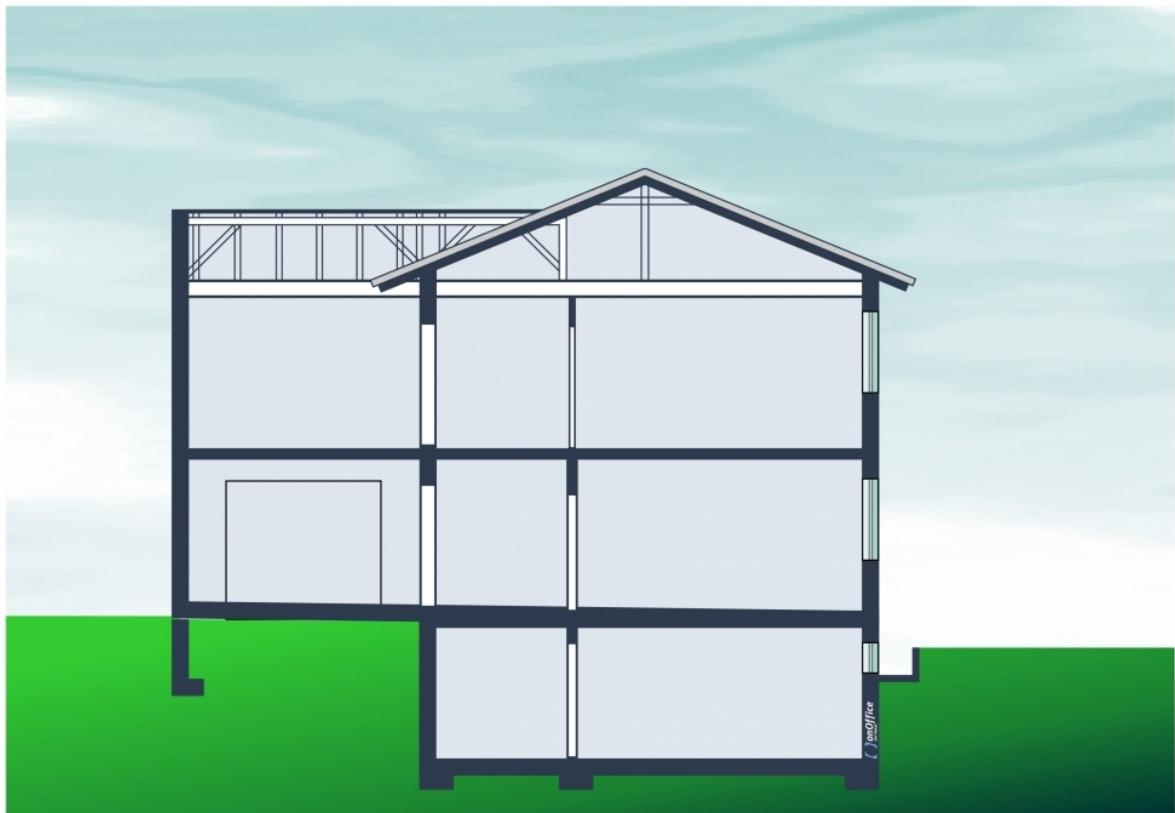
Viel Platz und zweite Terrasse vor dem Hause

Zimmer mit Balkon

# Bildergalerie



# Aufriss



Keller



EG



# 1. OG



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432  
Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)