

# Breisach- TOP Kapitalanlage- Komfort 2ZW mit Balkon.



Breisach14

79206 Breisach am Rhein  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Objektart</b>               | Wohnung                               |
| <b>Objekttyp</b>               | Etagenwohnung                         |
| <b>PLZ</b>                     | 79206                                 |
| <b>Land</b>                    | Deutschland                           |
| <b>Ort</b>                     | Breisach am Rhein                     |
| <b>Wohnfläche</b>              | ca. 67,12 m <sup>2</sup>              |
| <b>Anzahl Zimmer</b>           | 2                                     |
| <b>Balkon/Terrasse Fläche</b>  | ca. 5 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Anzahl Balkon/Terrassen</b> | 1                                     |
| <b>Kellerfläche</b>            | ca. 4 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Kaufpreis</b>               | 250.000,00 €                          |
| <b>Provision</b>               | 2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision. |
| <b>Stellplatzanzahl</b>        | 1                                     |
| <b>Hausgeld</b>                | 146,00 €                              |
| <b>Baujahr</b>                 | 1993                                  |
| <b>Befuerung</b>               | Gas                                   |
| <b>Heizungsart</b>             | Etagenheizung                         |
| <b>Fahrstuhl</b>               | Kein Fahrstuhl                        |
| <b>Stellplatzart</b>           | Tiefgarage                            |
| <b>Balkon/Terrasse</b>         | Ja                                    |
| <b>Balkon</b>                  | Ja                                    |
| <b>Unterkellert</b>            | Ja                                    |
| <b>Dist.Kindergarten (km)</b>  | 1 km                                  |
| <b>Dist.Grundschule (km)</b>   | 1 km                                  |

## Beschreibung

Grenzenlos vielfältig in Breisach wohnen.

Komfort Eigentumswohnung in individuellem Mehrfamilienhaus mit Keller und Tiefgaragenstellplatz.

Hier wurde bei der Planung Wert gelegt auf wohnlich großzügige Grundrißsituation mit qualitativ anspruchsvoller Gestaltung.

Die Wohnung ist mit dem Wohn-Essbereich und Balkon nach Süden orientiert.

Pro Etage nur zwei Wohnungen.

Jede Wohnung wird haustechnisch mit Gas und Strom separat versorgt.

Im Juli 2018 wurde ein neues Wand-Gasbrennwertgerät mit nebenstehendem 120l Speicher der Fa. Buderus installiert. (Kosten 6300.-€)

Die Wohnung ist seit Nov. 2015 für KM 450.-€ vermietet. Der Mieter hat eine BK VZ von 100.-€ und trägt die Kosten für Gas der Gasetagenheizung selbst. Lt. Wp 2021 beträgt das HG 146.-€ inkl. Zuführung Rücklage.

## Lage

Breisach am Rhein ist eine Stadt am Oberrhein an der deutsch-französischen Grenze auf halbem Weg zwischen Colmar und Freiburg im Breisgau und jeweils etwa 60 Kilometer nördlich von Basel und südlich von Straßburg. Nach Freiburg und Colmar sind es jeweils rund 25 Kilometer - beide kann man auch gut mit Bus und Bahn erreichen.

Am Oberrhein gelegen, in direkter Nachbarschaft zum Elsass, liegt Breisach in einer der wärmsten Regionen Deutschlands. Die badischen Weinbaugebiete Kaiserstuhl und Tuniberg sind nur wenige Kilometer entfernt.

## Ausstattung Beschreibung

Der Energieausweis ist bestellt/ in Arbeit.

## Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

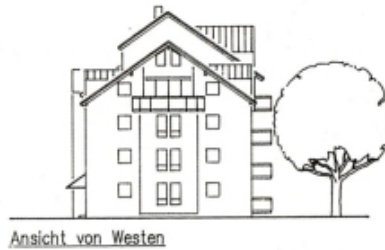
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Bildergalerie



# Grundriss

Whg. Nr.10 Erdgeschoß  
Whg. Nr. 2 spiegelbildlich  
Whg. Nr.12 1.Obergeschoß  
Whg. Nr. 4 spiegelbildlich  
Whg. Nr.14 2.Obergeschoß  
Whg. Nr. 6 spiegelbildlich



Ansicht von Westen

|                    | Wfl./m² | Wnfl./m² |
|--------------------|---------|----------|
| 2-Zi. Wohnen/Essen | 27.16   | 27.16    |
| Schlafen           | 15.69   | 15.69    |
| Kochen             | 6.07    | 6.07     |
| Diele              | 6.18    | 6.18     |
| Bad/WC             | 6.22    | 6.22     |
| Abstell            | 2.83    | 2.83     |
| Balkon             | 2.97    | 5.95     |
| Gesamt             | 67.12   | 70.10    |

Die Möblierung der Wohnungen sind nur  
Einrichtungsbeispiele.



Maßstab 1:100

**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)