

Weil am Rhein / Haltingen

# Urbaner Rückzugsort: großzügige Erdgeschosswohnung mit Garage nahe dem Zentrum

Objektnummer: 25090018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25090018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>498.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 126 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 44 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	125.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Die Immobilie



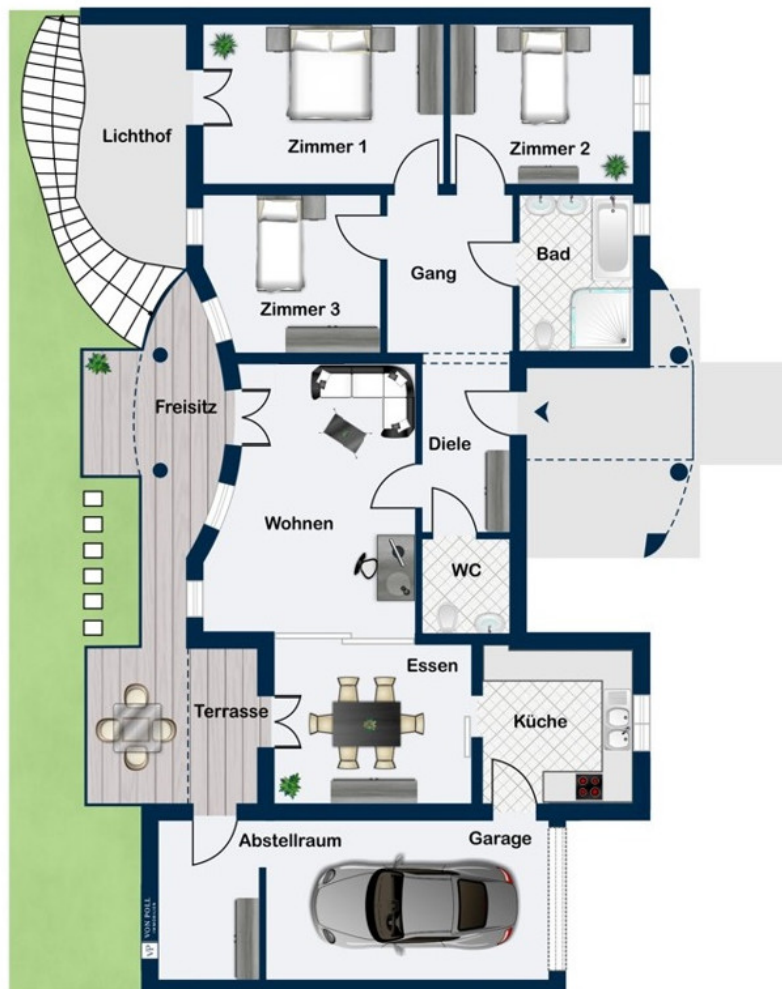
Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen**

## **Ein erster Eindruck**

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen diese wunderbare Erdgeschosswohnung, die in einem ruhigen 3-Parteienhaus liegt und Ihnen auf ca. 126 m<sup>2</sup> alles bietet, was das Herz begehrt.

Über den geräumigen Flur, welcher alle der 4 1/2 Zimmer miteinander verbindet, gelangen Sie direkt in das gemütliche und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick in den Garten und auf den Freisitz. Angrenzend liegt das mit einer Glasschiebetür abtrennbare Esszimmer, welches Austritt auf die Terrasse und in den Garten ermöglicht. Über das Esszimmer gelangen Sie weiter zur Küche, welche 2012 neu ausgestattet wurde. Von hier aus ist es außerdem möglich, in die angrenzende Garage zu treten, was Ihnen somit einen schnellen und vor allem bei schlechtem Wetter trockenen Eingang in die Wohnung ermöglicht. Auf der anderen Seite des Flures liegen das Elternschlafzimmer und das Kinderzimmer mit Aussicht in den Gartenbereich sowie ein weiteres Zimmer, welches derzeit als Büro und Gästezimmer genutzt wird. Das große Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer großzügigen Dusche mit Glaskabine und Regenduschen- / Massagekopf und einer Handtuchheizung sowie dem internen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Über ein Gäste-WC verfügt diese schöne Wohnung ebenfalls.

Zur Wohnung gehören zudem ein weiterer Außenstellplatz sowie ein geräumiger Kellerraum von ca. 15 m<sup>2</sup>. Ein gepflegter und durch die kleine Einheit fast privater Wasch-/Trockenraum rundet dieses einmalige Angebot ab.

Für Terrasse und Freisitz sind Sondernutzungsrechte begründet, der Garten darf mit genutzt werden.

**Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen**

## **Alles zum Standort**

Dieses Wohnhaus liegt in ruhiger, aber zentraler Lage in Haltingen, einem Ortsteil der Stadt Weil am Rhein im Kreis Lörrach. Die Kreisstadt Weil am Rhein ist die südwestlichste gelegene Stadt in Deutschland, unmittelbar im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich. Weil am Rhein liegt am Rande des Tüllinger Berges in der Rheinebene und reicht bis an den Rhein.

Von der Wohnung aus gelangen Sie innerhalb nur 5 Gehminuten zur Bahnstation Haltingen, in 3 Minuten zur nächsten Bushaltestelle. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen.

Das schulische Angebot in Weil am Rhein ist sehr groß. Kindergärten und Grundschule sind innerhalb weniger Autominuten, aber auch gut zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen wie ein Berufskolleg sind in Weil am Rhein ebenfalls vorhanden.

Für Städte wie Basel oder Zürich ist man über die Schweizer Autobahn 3 oder die S-Bahn schnell am Ziel, aber auch Freiburg erreichen Sie über die A98 und die A5 innerhalb einer Stunde.

Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 15 Autominuten entfernt. Außerdem fährt Sie von hier aus auch der Shuttlebus direkt innerhalb einer halben Stunde an den Flughafen. Somit haben Sie eine sehr stadtnahe, aber dennoch äußerst ruhige Wohnlage.

Weil am Rhein bietet Freizeitspaß für Groß und Klein! Machen Sie einmal einen Einkaufsbummel durch die vielen kleinen Geschäfte und Boutiquen. Genießen Sie die Sonne in einem der einladenden Straßencafés oder frische Produkte aus dem Markgräflerland und der Region auf dem traditionsreichen Wochenmarkt.

Zahlreichen Restaurants und Gaststuben sind für die hervorragende örtliche Gastronomie bekannt. Besonders aber das milde Klima sowie eine sehr hohe Anzahl von Sonnenstunden haben das Dreiländereck als eine der wärmsten Gegenden Deutschlands bekannt gemacht.

**Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 6.2.2032.**

**Endenergieverbrauch beträgt 125.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Objektnummer: 25090018 - 79576 Weil am Rhein / Haltingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Fee Kibling & Patric Widmer**

---

**Haagener Straße 1, 79539 Lörrach**

**Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0**

**E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**