

Weil am Rhein

# Wohnen über zwei Ebenen – mit Sicht auf die Roche Towers

Objektnummer: 25090025



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

**KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein**

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

Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25090025	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein

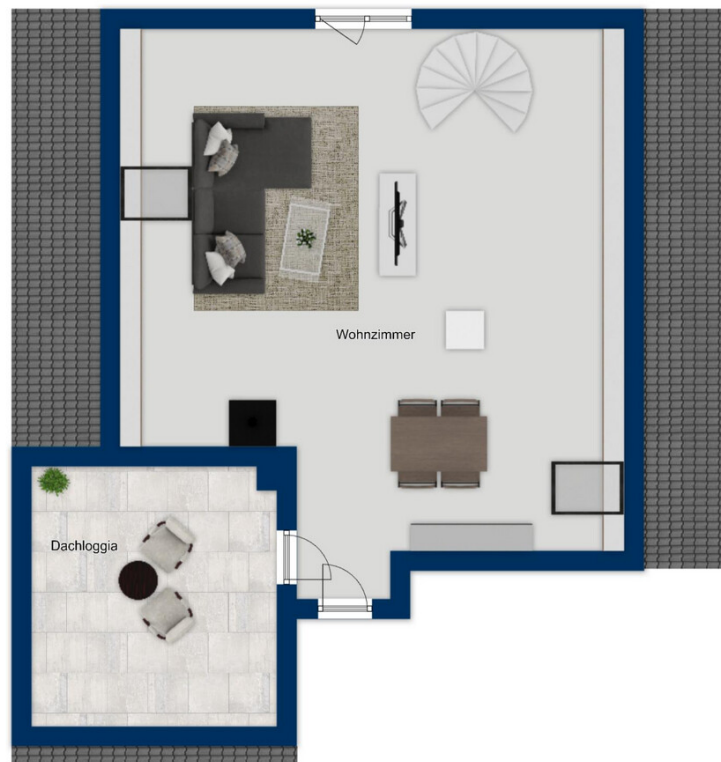
## Die Immobilie



Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein

## 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: 25090025 - 79576 Weil am Rhein**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit insgesamt fünf Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Bereits beim Eintreten überzeugt das durchdachte Raumkonzept mit einer angenehmen Großzügigkeit und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsorte, ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlichen Ruhebereich.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende, helle Atmosphäre. Im Esszimmer befindet sich eine Wendeltreppe, die in das Dachgeschoss führt. Dort erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Dach-Loggia. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf die markanten Roche-Türme in Basel. Ein besonderes Highlight, das diesem Zuhause eine außergewöhnliche Note verleiht.

Die Küche sowie das Badezimmer und das separate WC wurden im Jahr 2010 umfassend modernisiert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen und funktionalen Zustand. Für zusätzliche Wohnqualität sorgt der im Jahr 2011 installierte Schwedenofen, der insbesondere in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre schafft. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Ölheizung, die eine solide und bewährte Wärmeversorgung gewährleistet.

Auch in puncto Komfort überzeugt die Immobilie: Zur Wohnung gehören eine eigene Garage sowie ein Außenstellplatz direkt davor, was Ihnen bequemes und unkompliziertes Parken ermöglicht.

Ein Kellerraum rundet dieses Immobilienangebot ab.

Diese Maisonette-Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Aufteilung und attraktive Ausblicke zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket. Hier finden Sie den idealen Ort, um Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen.

Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 260 € (inkl. Heizung, exkl. Strom) im Monat.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein**

## **Alles zum Standort**

Bei dieser Wohnung in Weil am Rhein, direkt im lebendigen Stadtzentrum, erwartet Sie ein urbanes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und allem, was das tägliche Leben komfortabel und abwechslungsreich macht. Die Wohnung befindet sich mitten an der zentralen Achse der Stadt – umgeben von Cafés, Restaurants, Bäckereien, kleinen Läden und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Hier spielt sich das Leben direkt vor der Haustür ab: morgens ein Kaffee im Lieblingscafé, mittags ein schneller Einkauf um die Ecke und abends ein spontaner Restaurantbesuch – alles ist in wenigen Schritten erreichbar. Die hervorragende Infrastruktur sorgt dafür, dass alle wichtigen Anlaufstellen des täglichen Lebens bequem erreichbar sind, was den Alltag für Familien, Paare und Singles gleichermaßen entspannt gestaltet.

Der Berliner Platz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Grünbereichen und der zentralen Bushaltestelle ist in nur etwa 2–3 Gehminuten erreichbar und bildet einen wichtigen Treffpunkt im Stadtleben. Hier verbinden sich Mobilität, Begegnung und urbanes Flair auf natürliche Weise. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit erleichtert nicht nur den Schulweg, sondern auch Freizeitaktivitäten, kulinarische Entdeckungen und berufliche Pendelwege.

Auch die regionale Anbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Weil am Rhein ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte sowie ins Dreiländereck. Alternativ stehen mehrere Busverbindungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die eine flexible und unkomplizierte Mobilität im Alltag ermöglichen.

Neben der urbanen Infrastruktur laden nahegelegene Plätze und Grünflächen immer wieder zu kurzen Auszeiten im Freien ein – perfekt, um das Stadtleben entspannt zu ergänzen. Sportangebote, kulturelle Einrichtungen und ein vielseitiges gastronomisches Angebot sorgen zusätzlich für ein dynamisches und abwechslungsreiches Lebensumfeld.

Diese Adresse steht für ein echtes Innenstadtleben: zentral, lebendig und vielseitig. Ideal für alle, die kurze Wege, urbanes Flair und die direkte Nähe zum Geschehen schätzen – und dabei den Komfort eines hervorragend angebundenen Wohnstandorts genießen möchten.

Und sollte es doch einmal weiter weg gehen: Den Flughafen Basel / Mulhouse / Freiburg mit zahlreichen Zielen erreichen Sie in einer Viertelstunde.

**Objektnummer: 25090025 - 79576 Weil am Rhein**

## **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)**