

SILLER IMMOBILIEN
EXKLUSIVE MAISONETTE IM
DACHGESCHOSS MIT VIEL PLATZ
ZUM WOHLFÜHLEN

GRENZNAHES WOHNEN - IDEAL
ANGEBUNDEN AN DIE SCHWEIZ



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590

Gepflegte Hausansicht, mit
direktem Parkplatz





Tolle Dachterrasse, um die
Abendsonne zu genießen



Große Flügeltüre mit Zugang auf
den Balkon



Wohnzimmer



mögliches Wohnzimmer
(virtuell bearbeitet)



Essbereich



möglicher Essbereich
(virtuell bearbeitet)



Komfortable Küche mit großzügigem Arbeitsbereich



Großer Flur, der in den offenen Wohnbereich führt



Badezimmer mit Badewanne und
Dusche



Schlafzimmer EG

Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 2 DG





Flur im Dachgeschoss



Direkter Zugang vom Wohnbereich
auf die Dachterrasse

LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Makro-Standortbeschreibung

Haltingen liegt im südwestlichsten Teil Deutschlands im bekannten Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage mit kurzen Fahrzeiten in die Schweiz, nach Basel sowie in die umliegenden Städte Lörrach und Freiburg. Die Kombination aus grenznaher Lage, guter Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit internationaler Anbindung.

- **Verkehrsanbindung:**

Durch die Nähe zur A5, zur B3 sowie zum Bahnhof Haltingen ist die überregionale Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und nach Basel, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

- **Freizeit & Kultur:**

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – etwa Spazier- und Radwege entlang des Rheinuferes oder im nahegelegenen Markgräflerland.

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch hervorragend angebundener Lage im beliebten Ortsteil Haltingen der Stadt Weil am Rhein, unmittelbar an der Schweizer Grenze. Die Nähe zur Schweiz, insbesondere zur Stadt Basel, macht diesen Standort besonders attraktiv für Grenzgänger und Berufspendler.

- Lage & Umgebung:

Die Dorfstraße liegt ruhig und ohne nennenswerten Durchgangsverkehr, wodurch ein angenehmes Wohnklima entsteht.

- Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten, was zu einer einfachen Versorgung beiträgt.

- Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist durch die Nähe zur A5, zur B3 sowie zum Bahnhof Haltingen hervorragend. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und nach Basel, was die Lage insbesondere für Pendler sehr attraktiv macht.

- Freizeitmöglichkeiten:

Die Umgebung überzeugt mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – darunter idyllische Spazier- und Radwege entlang des Rheinufers sowie im nahegelegenen Markgräflerland.

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 4,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1985 überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Raumverhältnisse sowie ein angenehmes Wohnambiente auf zwei Ebenen. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung macht die Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler, Grenzgänger, Paare oder Familien, die nach einem entspannten Rückzugsort im Alltag suchen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Dachterrasse, die ideale Voraussetzungen für erholsame Feierabende oder entspannte Stunden am Wochenende bietet. Ein angrenzender Abstellraum sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum und unterstützt ein aufgeräumtes Wohnkonzept.

Das helle Tageslichtbad ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und bietet dadurch Komfort für den schnellen Start in den Tag ebenso wie für entspannte Abendstunden. Das vorhandene Fenster schafft eine angenehme Atmosphäre und sorgt für natürliche Belüftung.

Über eine Treppe erreichen Sie das obere Stockwerk, das durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,60 m verleiht den Räumen ein offenes und luftiges Wohngefühl. Die Küche verfügt über eine großzügige Arbeitsfläche und bietet ideale Voraussetzungen für eine komfortable und effiziente Gestaltung des Alltags.

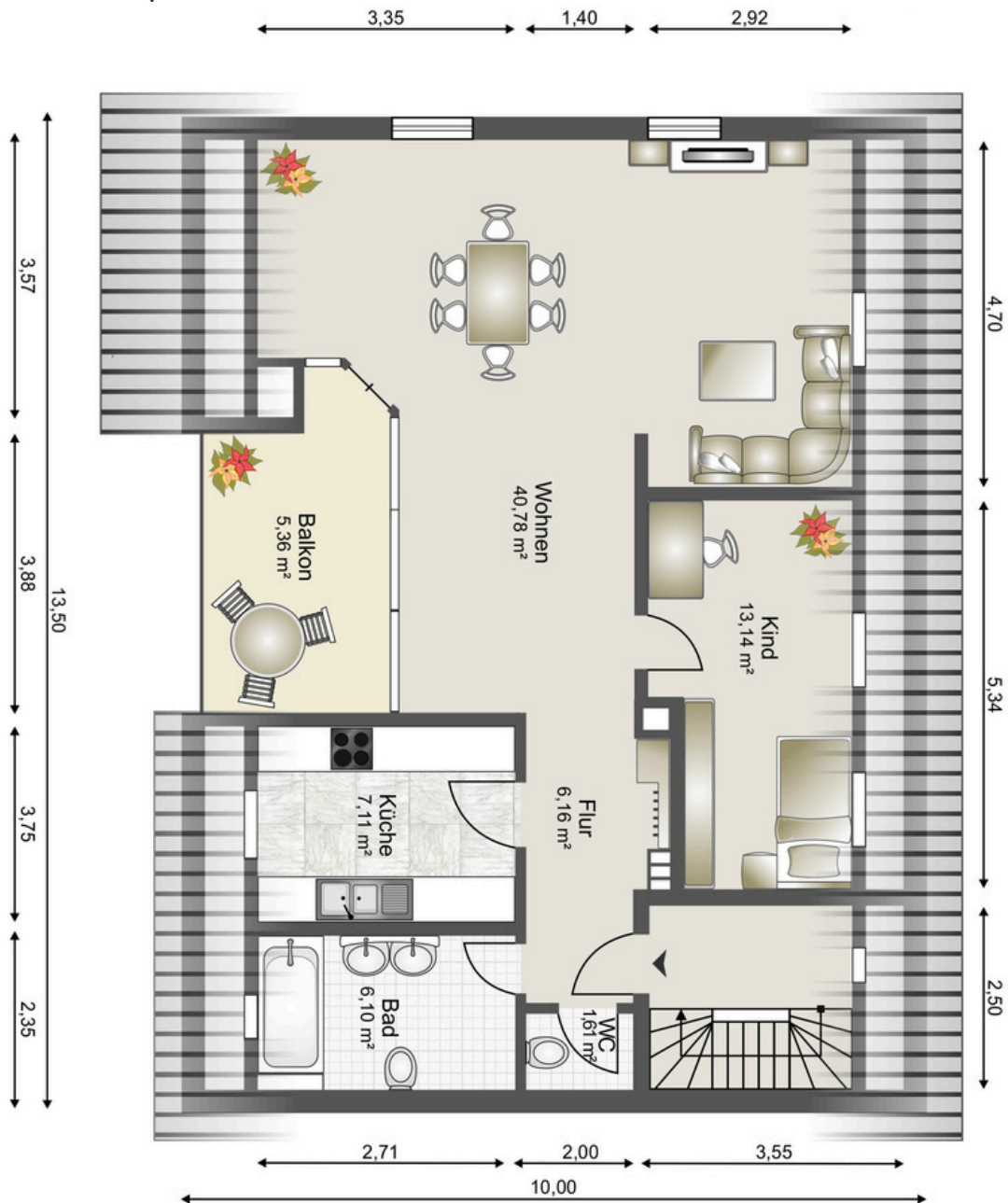
Zwei großzügig geschnittene Zimmer eignen sich hervorragend als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein weiteres offenes Zimmer kann flexibel als Homeoffice, Lesecke oder persönlicher Rückzugsort genutzt werden – insbesondere für Berufspendler mit gelegentlicher Arbeit im Homeoffice ein großer Vorteil.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Reisegepäck oder saisonale Gegenstände bietet.

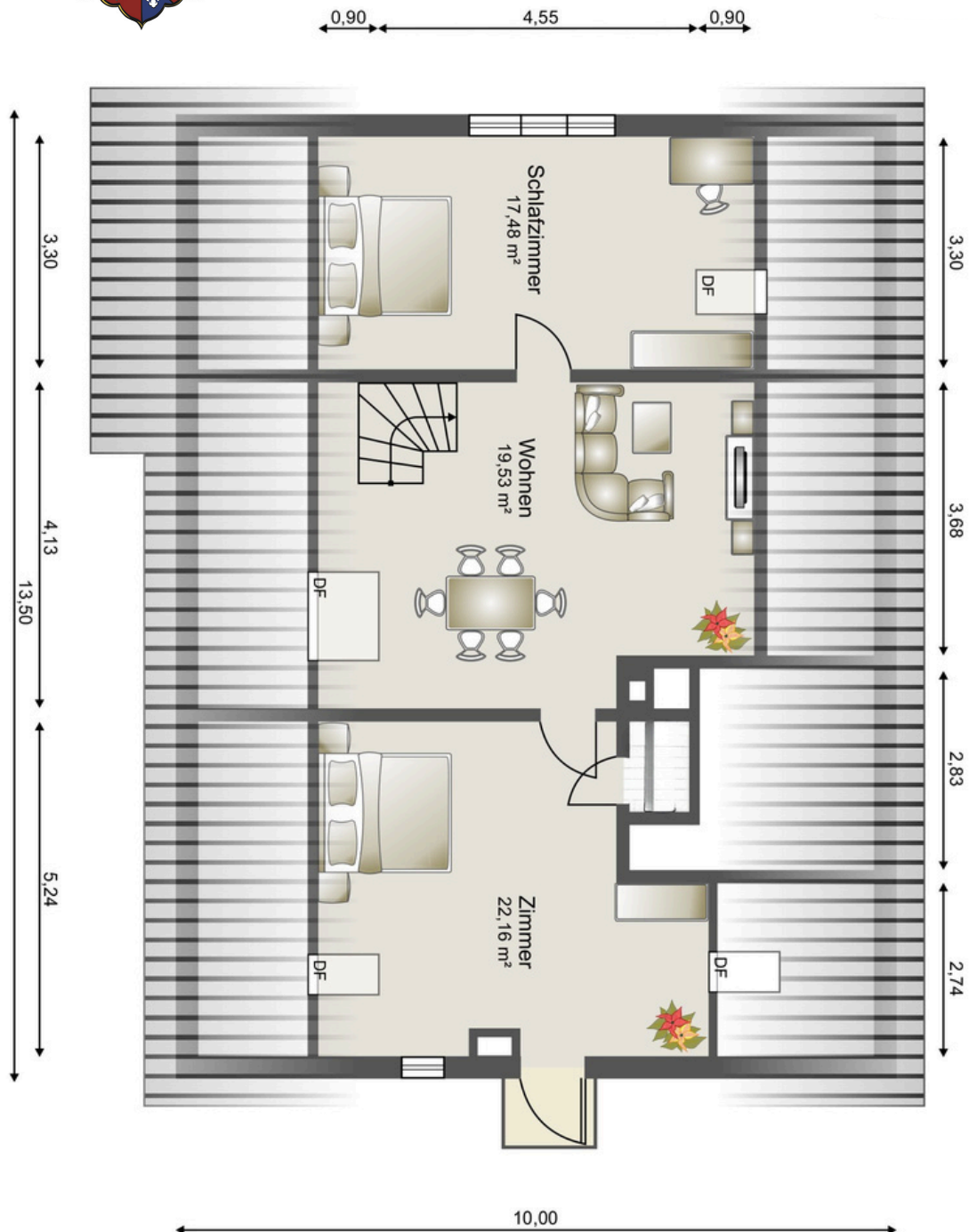
Ein weiterer Pluspunkt ist der eigene Außenstellplatz direkt vor dem Wohngebäude, der stressfreies Parken und kurze Wege ermöglicht – ein besonderer Komfort im täglichen Berufsalltag.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Drei-Familienhaus und überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die einen idealen Ausgleich zum Berufsleben schafft.

GRUNDRISS DG unten



GRUNDRISS DG oben





Das Wesentliche im Überblick

Allgemeine Angaben:

- Baujahr: 1985
- Wohnfläche: ca. 140 m²
- Etagen: 2 - DG unten: 75 m² / DG oben: 59,20 m²
- Zimmer: 4,5
- Außenflächen: Balkon - 5,36 m²
- Stellplatz: 1 Außenstellplatz
- Energieversorgung: Erdgas
- Heizung, Energieträger: Gas-Brennwert
- Kellerabteil
- Haus mit 3 Wohneinheiten in Summe (Eigentümer Besetzung)
- Hausgeld: 75€

Die Wohnung ist ab Kauf frei und verfügt über Energieklasse B

Details zur Wohnflächenaufstellung der Maisonette-Wohnung:

Wohnung DG unten:

- Wohnen: 40,79 m²
- Kinderzimmer: 13,14 m²
- Küche: 7,11 m²
- Bad: 6,10 m²
- WC: 1,61 m²
- Flur: 6,16 m²
- Balkon: 5,36 m²

Wohnung DG oben:

- Wohnen: 19,53 m²
- Schlafzimmer links: 17,48 m²
- Schlafzimmer rechts: 22,16 m²

Nutzfläche (Keller): 20,13 m²

Kaufpreis: **Auf Anfrage**

Provision:

Es fällt eine Käufercourtage in Höhe von 2,98 % inklusive 19% Mehrwertsteuer an. Diese ist zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Rebecca Siller Tel: +49 7633 939 1590



+49 7633 - 9391590

www.siller-immobilien.com

info@siller-immobilien.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.