

SILLER IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE 140 M² WOHNFLÄCHE: FLEXIBLES RAUMWUNDER MIT OPTION AUF 5–5,5 ZIMMER

Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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



Repräsentatives Objekt inklusive direktem Stellplatz vor der Haustüre

Ländliche Idylle im Dreiländereck - Umgeben von sanften Weinbergen





Entspannen Sie nach Feierabend auf der großzügigen Dachterrasse mit tollem Abendlicht



Große Flügeltüren durchfluten den Raum mit Licht und bieten direkten Zugang nach draußen



Wohnzimmer - der gemütliche Mittelpunkt



mögliches Wohnzimmer
(virtuell bearbeitet)



Der offene Übergang von Flur zu Essbereich



möglicher Essbereich
(virtuell bearbeitet)



Stilvoller Treppenaufgang in den Dachspitz



Küche mit Komfort - Viel Platz mit einem großzügigen Arbeitsbereich



Komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 3 DG



Vielseitig verwendbarer Bereich im Dachspitz



Ansicht der Dachterrasse im Außenbereich

LAGEBESCHREIBUNG
Makro-Standortbeschreibung

Makro-Standortbeschreibung

Lage & Umgebung
Haltingen liegt im südwestlichen Teil Deutschlands im Dreiländereck Deutschland—Frankreich—Schweiz. Die Nähe zu Basel, Lörrach und Freiburg verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer hervorragenden grenzüberschreitenden Erreichbarkeit. Gleichzeitig bietet Haltingen ein angenehmes und überwiegend ruhiges Wohnumfeld mit einer gewachsenen Infrastruktur.

Verkehrsanbindung
Durch die Nähe zur A5, B3 und zum Bahnhof Haltingen bestehen kurze Wege in die umliegenden Städte und nach Basel. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Verbindungen.

Freizeit & Erholung
Die Rheinauen, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie das nahegelegene Markgräflerland bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung in naturnaher Umgebung.

Infrastruktur & Versorgung
Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.

LAGEBESCHREIBUNG
Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich sehr gut angebundener Lage im beliebten Ortsteil Haltingen der Stadt Weil am Rhein, unweit der Schweizer Grenze. Insbesondere die Nähe zu Basel und die gute grenzüberschreitende Erreichbarkeit machen den Standort für Berufspendler und Grenzgänger besonders attraktiv.

Lage & Umgebung

Die Dorfstraße zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit geringem Durchgangsverkehr aus und bietet damit ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung

Durch die Nähe zur A5, B3 und zum Bahnhof Haltingen besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie nach Basel.

Freizeit & Erholung

Zahlreiche Spazier- und Radwege entlang des Rheins sowie die abwechslungsreiche Landschaft des nahegelegenen Markgräflerlands bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.

Objektbeschreibung

Große Maisonette-Wohnung mit viel Licht, Platz und Flexibilität auf zwei Ebenen

Dieses 4,5-Zimmer-Maisonette-Refugium vereint großzügiges Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Manche Wohnungen bieten Platz, Andere schaffen ein Zuhause, diese Wohnung vereint beides.

In einem ruhigen Drei-Familienhaus im Haltinger Oberdorf gelegen, bietet sie auf zwei Ebenen viel Raum für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen.
Ein Arbeitszimmer, ein Hobbyraum, ein Gästezimmer, ein Musikzimmer oder ein Rückzugsbereich für Yoga, Fitness oder Gaming, alles ist hier möglich.

Beim Betreten der Wohnung überzeugt die praktische Raumaufteilung. Herzstück ist der etwas über 40 m² große Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fenstern Tageslicht von drei Seiten herein lässt.
Hier genießen Sie gemeinsame Stunden mit Familie, Verwandten oder Freunden in den eigenen vier Wänden.
Ein besonderes Highlight ist die direkt angrenzende Dachterrasse. Ob Frühstück bei frischer Luft, in der Hängematte lesen oder ein Glas Wein nach Feierabend mit der Abendsonne – dieser zusätzliche Außenbereich erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und lädt zum Verweilen ein.

Auf der unteren Ebene befinden sich außerdem die geräumige Küche mit viel Arbeits- und Stauraum, Geschirrspüler, Herd, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierabteil.
Nebenan ist ein praktischer Abstellraum sowie das helle Tageslichtbad. Dieses ist mit Dusche, Doppelbadewanne und Fenster ausgestattet und bietet damit hohen Komfort für den Alltag.

Über eine Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Dachspitz mit 2,5 Zimmern.
Die überdurchschnittliche Deckenhöhe sorgt für ein besonders offenes Wohngefühl und verleiht den Räumen eine luftige, offene Atmosphäre.
Hier stehen Ihnen zwei gut geschnittene Zimmer mit viel Fläche zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Ergänzt wird die Etage durch einen offenen Bereich, der sich ideal als Homeoffice, Leseecke, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort eignet.

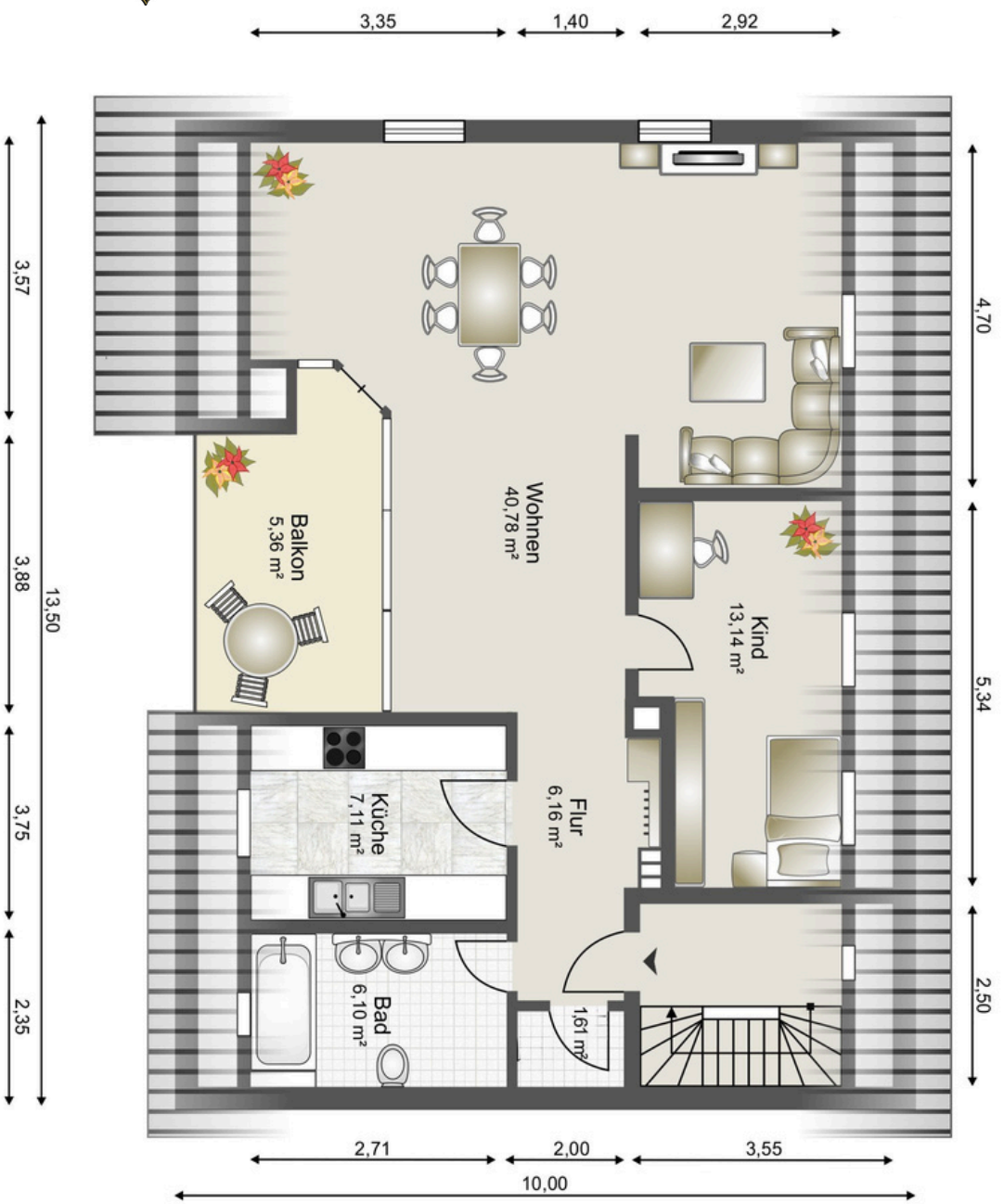
Auch die praktischen Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum für Saisonräder, Sportausrüstung, Weihnachtsdeko oder als Hobbywerkstatt. Der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz befindet sich direkt vor dem Haus und sorgt für kurze Wege im Alltag und garantiert den Platz für das Auto.

Ihr neues Zuhause mit vielen Möglichkeiten ist ab sofort verfügbar

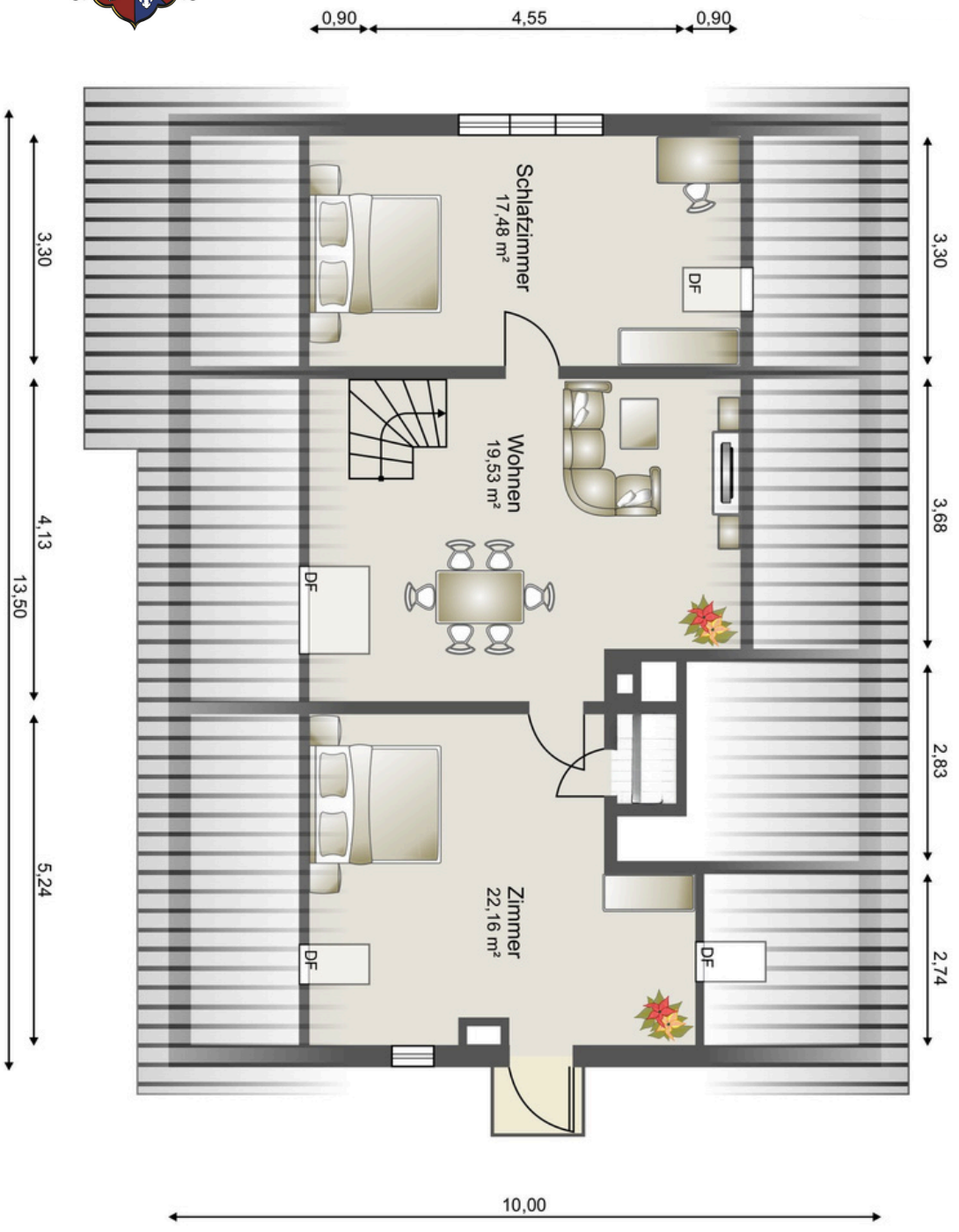
Diese Maisonette-Wohnung begeistert durch ihre gelungene Kombination aus großzügigen Wohnflächen, sonniger Dachterrasse, individueller Raumgestaltung und außergewöhnlicher Deckenhöhe. Ein Zuhause mit Charakter, das sich Ihren Lebensphasen und Bedürfnissen anpasst und gleichzeitig viel Platz für persönliche Wohnideen bietet.

Einziehen, wohlfühlen und das besondere Wohngefühl auf zwei Ebenen genießen.

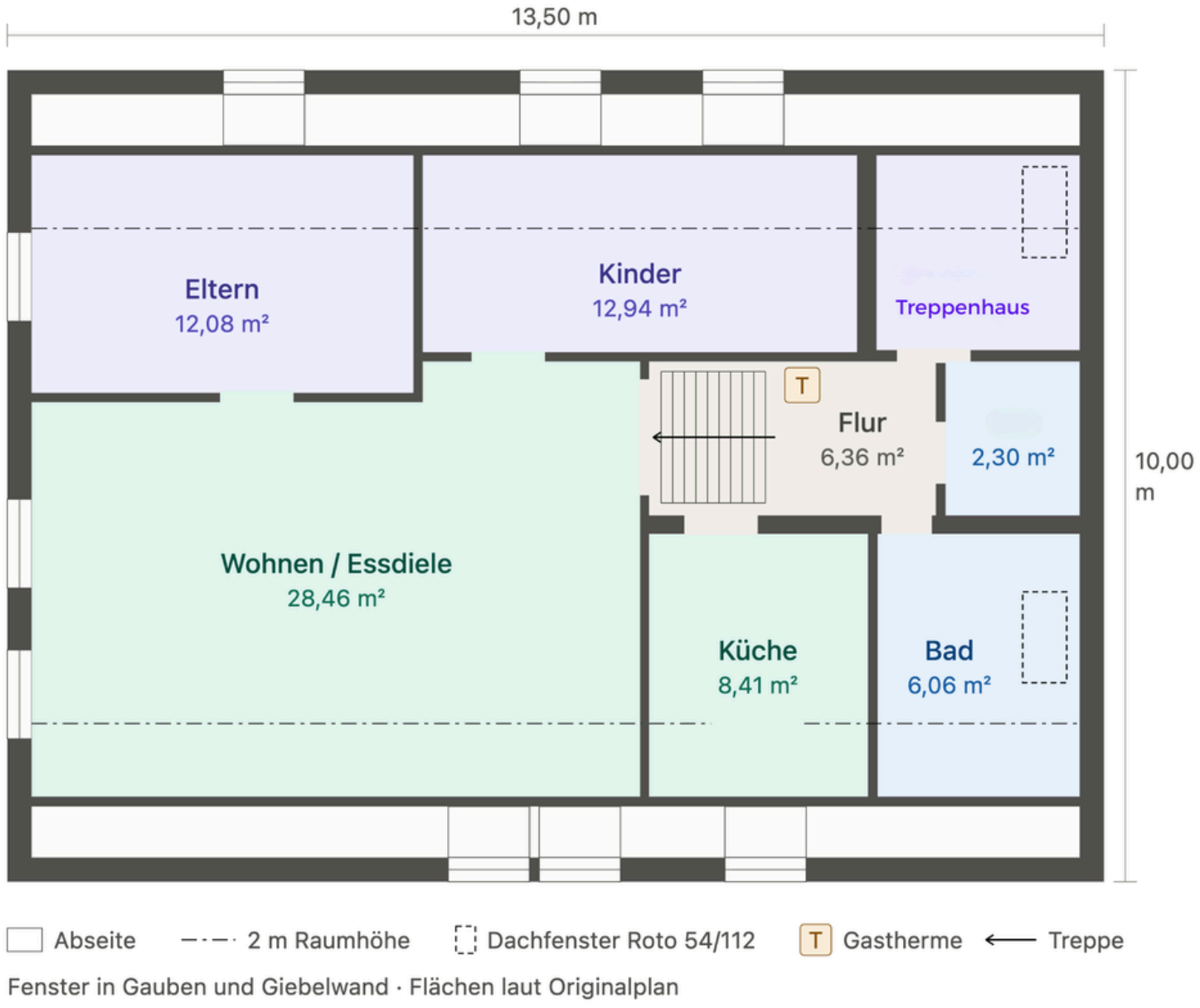
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG



Möglicher Umbau EG





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

Möglicher Umbau:
Die Grundrissgestaltung bietet die Option, ein angrenzendes, 12,08 m² großes Zimmer im Erdgeschoss nahtlos in den Wohnraum einzubinden. So lässt sich diese anspruchsvolle Maisonette-Wohnung flexibel zu einer großzügigen 5- oder 5,5-Zimmer-Einheit erweitern.

Kaufpreis: 410.000€ zzgl. 10.000€ Stellplatz

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.