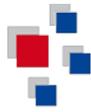




## Schmuckes Mehrfamilienhaus auf dem Münsterberg in Breisach!



## Lage

Breisach am Rhein ist eine Stadt am Oberrhein und damit an der Deutsch-Französischen Grenze, etwa auf halber Strecke zwischen Colmar und Freiburg im Breisgau (jeweils etwa 20 Kilometer) und etwa 60 Kilometer nördlich von Basel. Sie liegt nahe am Kaiserstuhl (Baden). Eine Rheinbrücke führt von Breisach nach Neuf-Breisach auf die französische Seite. Die Stadt Breisach am Rhein besteht aus den Stadtteilen Breisach, Gündlingen, Niederrimsingen und Oberrimsingen. Die Stadtteile sind räumlich identisch mit den bis in die 1970er Jahre selbstständigen Gemeinden gleichen Namens. Breisach ist mit seinen 9.500 Einwohnern ein schönes gemütliches Städtchen.

Es gibt einige Kindergärten, eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie eine Berufsfachschule. Man findet in der Nähe viele Einkaufsmöglichkeiten, die zu Fuß sehr gut zu erreichen sind. Egal was Sie suchen oder benötigen, in Breisach finden sie alles.

Freizeitmöglichkeiten hat man in dieser Stadt viele. Ob Theater, Weinkostproben, Museen, Freibad oder eine gemütliche Schifffahrt mit der Familie. Anschluss an das überregionale Schienennetz besteht durch die Breisacher S-Bahn nach Freiburg im Breisgau, die auch zum Nahverkehrstarif verkehrt, sowie durch die Kaiserstuhlbahn nach Riegel am Kaiserstuhl, welche die SWEG betreibt. Darüber hinaus bietet die Freiburger Verkehrs AG mit der Buslinie 31 eine weitere Direktverbindung über die Stadtteile Hochstetten, Gündlingen und Rimsingen von und nach Freiburg an. Die Baden Bus GmbH betreibt mit der Buslinie 1076 eine direkte Verbindung über den Rhein nach Neu-Breisach und weiter nach Colmar im Elsass. Der Verkehr der Kaiserstuhlbahn wird durch eine Buslinie nach Vogtsburg ergänzt.

Ruhige bevorzugte Lage auf dem Münsterberg in Breisach

## Details

Objekt-ID:	1657
Lage:	79206 Breisach
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Zimmer:	10
Badezimmer:	4
Schlafzimmer:	7
Grundstücksfläche:	ca. 152,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 169,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 72,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1955
Bad mit Wanne und Dusche:	Ja
Badfenster:	Ja
Elektrobefuerung:	Ja
Etagenheizung:	Ja
Fliesen:	Ja
Gäste-WC:	Ja
Gaszentralheizung:	Ja
Keller:	Ja
Teppichboden:	Ja
Wasch- & Trockenraum:	Ja

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Dreifamilien-Doppelhaushälfte wurde 1955 in Massivbauweise auf dem schönen Münsterberg in Breisach erbaut. Es eignet sich als Generationenhaus und hat drei separate Wohnungen. Durch das sehr gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnungen sowie den separaten und ausgebauten Dachspitz.

Die geräumige 3 Zimmer Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 55,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie 1 Schlafzimmer. Über das Treppenhaus gelangen Sie zu dem schnuckeligen Innenhof/Gärtchen.

In der separaten Küche können Sie Ihre Liebsten kulinarisch verwöhnen. Des Weiteren steht Ihnen ein Kinder-/Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Fenster, welches Sie zu Ihrer Wohlfühloase gestalten können, rundet diese Wohnung ab.

Die lichtdurchflutete 3 Zimmer Obergeschosswohnung mit ca. 62,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon verfügt über ein neuwertiges Badezimmer (ca. im Jahr 2000 modernisiert) mit Dusche und Fenster. Die Einheit bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Vom Schlafzimmer haben Sie direkten Zugang zum nachträglich angebauten sonnigen Balkon. Ausreichend Platz für kulinarische Gestaltung haben Sie in der gemütlichen separaten Küche. Des Weiteren stehen Ihnen zwei Zimmer, welche Sie als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können, zur Verfügung.

Die 3 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss verfügt über ca. 51,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das helle Wohnzimmer verfügt über eine Gaube. Des Weiteren stehen Ihnen ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Das modernisierte Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, WC sowie 2 Fenstern.

Zusätzlich zu den drei vermieteten Wohnungen ist ein in ca. 1999 ausgebauter Dachspitz (ca. 17 m<sup>2</sup> bewohnbare Nutzfläche) mit einem Zimmer, einer kleinen Küche und einem Badezimmer mit Dusche und Fenster vorhanden.

Die Dachgeschosswohnung kann zusammen mit dem ausgebauten Dachspitz zu einer Maisonetteeinheit umgewandelt werden. Hierdurch würde die vorhandene Fläche attraktiver genutzt werden können.

## Ausstattungsbeschreibung

- 3 Wohneinheiten zzgl. ausgebautem Dachspitz
- Ausbau Dachspitz mit Dämmung in 1999
- Moderne Bäder aus ca. 2000
- Fliesen-, Laminat-, Teppich- und PVC-Böden
- Moderne Kunststofffenster
- Kaminofenanschluss
- Terrasse im Innenhof
- Balkon im 1. OG
- Gärtchen im Innenhof
- Voll unterkellert
- Gas-Etagenheizung aus 1999 im EG
- Nachtspeicheröfen im OG und DG
- Neue Elektroverteilung ca. in 2000 im EG
- Dämmung Kellerdecke ca. in 2000
- Kaminsanierung ca. in 2000
- Dämmung der Giebelaußenseite in 2003
- Kellerdecke gedämmt

## Sonstiges

Der Kauf dieses Mehrfamilienhauses ist für den Käufer provisionsfrei! In der angegebenen Wohnfläche ist der Dachspitz nicht enthalten. Bitte vereinbaren Sie rechtzeitig Ihren persönlichen Besichtigungstermin für diese Immobilie in klasse Lage. Wir präsentieren hier nur einen Ausschnitt unseres Angebots. Weitere Objektinfos, Angebote und ausführlichere Informationen finden Sie unter WWW.BEUDEKER.DE. Hier können Sie auch Ihre Suchwünsche in unserer Gesuchekartei aufgeben. Sie werden dann automatisch per E-Mail informiert, sobald wir neue Angebote haben, die auf Ihren Suchwunsch passen. Des Weiteren können Sie im VIP-Bereich Ihre Gesuche jederzeit bearbeiten, ändern und auch löschen. Zusätzlich haben Sie dort auch noch die Möglichkeit, weitere Dokumente der Immobilien herunterzuladen (z.B. Energieausweis, Grundriss, etc.). Außerdem erhalten Sie als Suchkunde von uns einen besonderen Service. In unserem VIP-Bereich auf der Homepage veröffentlichen wir neue Immobilienangebote ca. 1 Woche, bevor wir mit der offiziellen Vermarktung beginnen. Link für Suchauftrag Kauf: <http://www.beudeker.de/immobilienangebote/unsere-service/suchauftrag-kauf/> Link für Suchauftrag Miete: <http://www.beudeker.de/immobilienangebote/unsere-service/suchauftrag-miete/> \*\*\*\*\*

Möchten auch Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unseren Service an, wie z.B. die kostenlose Verkaufswert-Ermittlung, erstellt von unserem Diplom Sachverständigen (DIA) sowie unsere Vermieter- und Verkäuferbroschüre. Ausführliche Informationen finden Sie natürlich auch unter [www.beudeker.de](http://www.beudeker.de). Wir sind gerne für Sie da! Ihr Team von Beudeker Immobilien Freiburg und Bad Krozingen

Objektbilder



Küche im EG



Zimmer 3 im EG



Zimmer 2 im EG



Flur im EG



Badezimmer im EG



Flur im OG



Modernes Bad im OG



DSC\_0037



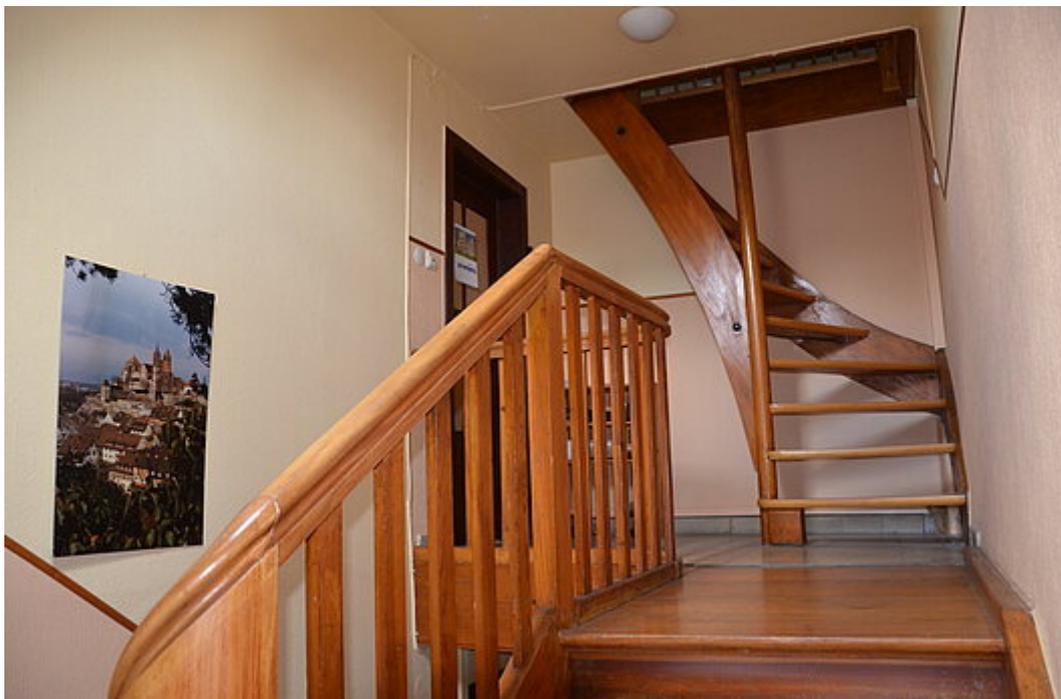
Zimmer 2 im OG



Zimmer 3 im OG



Balkon im OG



Treppe zum Dachspitz



Zimmer im Dachspitz



Küche im Dachspitz



Badezimmer mit Dusche im Dachspitz



Dachspitz Ansicht 2



Aussicht



Treppenhaus vom DG aus



Durchgang zum Garten



Gemütlicher Innenhof



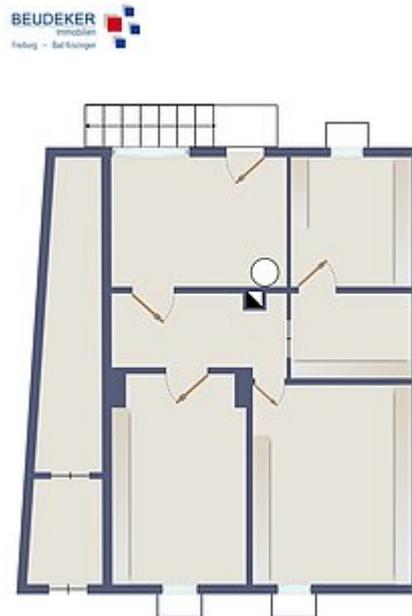
Gedämmter Giebel



Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Obergeschoss