



Objektnummer 2848

**Breisach - Einziehen & Wohlfühlen, freies Reihenendhaus,
Saniert, Terrasse, mit Garage & Wallbox**

Eckdaten

Kaufpreis

520.000,00 €

Provision

3,57 inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) nach § 10 Abs. 1 Nr. 14 BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 1,785 %)

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Wohnfläche	113,0 m²
Grundstücksfläche	220,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	4,0
Teilbar ab	113,0 m²
Baujahr	1930
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Offen
Bodenart	Fliesen, Dielen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.06.2036
Energiebedarf	137,60

Objektbeschreibung



Wir leben unsere Leidenschaft

Lage

Breisach am Rhein gehört zu den gefragten Wohnlagen am westlichen Rand der Region Freiburg. Die Stadt liegt direkt am Rhein, zwischen Schwarzwald und Elsass, und verbindet gewachsene Infrastruktur mit hoher Freizeitqualität. Das St. Stephansmünster, der Münsterberg, die Nähe zum Rhein, die Weinregion Kaiserstuhl/Tuniberg und die schnelle Erreichbarkeit von Freiburg und Colmar prägen den besonderen Reiz dieses Standorts. Die Breisach-Touristik beschreibt die Stadt als direkt am Rhein gelegenes Bindeglied zwischen Schwarzwald und Elsass; Freiburg und Colmar liegen jeweils etwa eine halbe Stunde entfernt.

Die Zeppelinstraße profitiert von einer zentralen und zugleich wohnlichen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Innenstadt, Bahnhof und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Breisach verfügt als Mittelzentrum über ein breites Nahversorgungsangebot, unter anderem mit Fachgeschäften in der Innenstadt sowie Lebensmittelmärkten in der Bahnhofstraße und an der Ihringer Landstraße.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein klarer Vorteil. Breisach liegt auf der Verkehrsachse Freiburg – Breisach – Colmar. Über die B31 besteht eine direkte Verbindung Richtung Freiburg sowie zur A5; mit der Breisgau-S-Bahn ist Freiburg werktäglich im Halbstundentakt erreichbar. Zusätzlich besteht eine grenzüberschreitende Busverbindung Richtung Colmar

Für Familien ist der Standort ebenfalls attraktiv: Breisach bietet verschiedene Schulen, darunter Grundschulen, Realschule, Gemeinschaftsschule und Gymnasium. In Kombination mit der zentralen Lage, dem ruhigen Außenbereich und der Nähe zu Rhein, Kaiserstuhl und Elsass entsteht hier ein Wohnumfeld, das Alltag und Lebensqualität sehr gut miteinander verbindet.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus in Alt-Breisach nahe dem Bahnhof verbindet historischen Charakter mit modernisiertem Wohnkomfort. Das ca. 1930 errichtete Haus bietet rund 113 m² Wohnfläche auf einem ca. 222 m² großen Grundstück und überzeugt durch helle Räume, warme Holzböden, eine moderne Küche, ein stilvolles Wohnambiente und einen besonderen Außenbereich. Der Angebotspreis liegt bei 520.000 EUR.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Nach den vorliegenden Angaben wurden unter anderem Dach und Dachdämmung, Heizung, Elektrik, Innenräume und Badezimmer erneuert bzw. modernisiert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr ansprechenden Zustand und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Menschen, die stadtnah wohnen und dennoch einen eigenen Rückzugsort mit Garten genießen möchten.

Besonders reizvoll ist der separate Gartenbereich hinter dem Haus, der von der Gemeinde für kleines Geld angepachtet wird. Die genaue jährliche Pacht sollte noch bestätigt werden. In Verbindung mit der gemütlichen Terrasse, dem gewachsenen Grün und der ruhigen Atmosphäre entsteht hier ein Wohngefühl, das man in dieser zentralen Lage nur selten findet.



Wir leben unsere Leidenschaft

Ausstattung

Das Reihendhaus überzeugt mit einer gelungenen Mischung aus modernisierten Bereichen und charmanten, charaktvollen Details. Die moderne Küche ist hochwertig und zeitgemäß gestaltet, mit klarer Linienführung, dunklen Fronten, großer Arbeitsfläche und angenehm heller Belichtung. Die Wohn- und Schlafräume wirken freundlich, gepflegt und wohnlich; die Holzböden geben dem Haus eine warme und natürliche Atmosphäre.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen helle Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Besonders das ausgebaute Dachgeschoss mit sichtbarem Fachwerk und Ziegelakzenten verleiht dem Haus einen individuellen Charakter und hebt sich wohltuend von klassischen Standardimmobilien ab.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Modernisierung erneuert. Auch Elektrik und Gaszentralheizung wurden laut Angaben in den letzten Jahren überarbeitet bzw. erneuert. Die vorhandene 11-kW-Wallbox am Haus ist ein klarer Pluspunkt für E-Mobilität und macht die Immobilie auch technisch zukunftsorientiert.

Der Außenbereich bietet eine schöne Terrasse mit Blick ins Grüne sowie den zusätzlichen, separat angepachteten Garten hinter dem Haus. Dieser Bereich erweitert die Nutzbarkeit der Immobilie deutlich und schafft Raum für Erholung, Familie, Gartenfreude oder gemütliche Sommerabende. Eine Garage ist ebenfalls Bestandteil der Immobilie.



Wir leben unsere Leidenschaft



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

