

Breisach am Rhein

# Offen gestaltetes Einfamilienhaus in saniertem Zustand

**CODICE OGGETTO: 24022074**



**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24022074
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.09.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



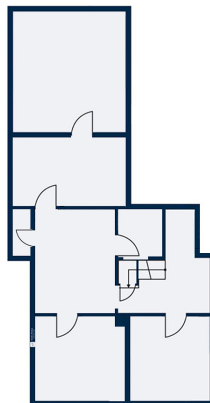
CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## La proprietà



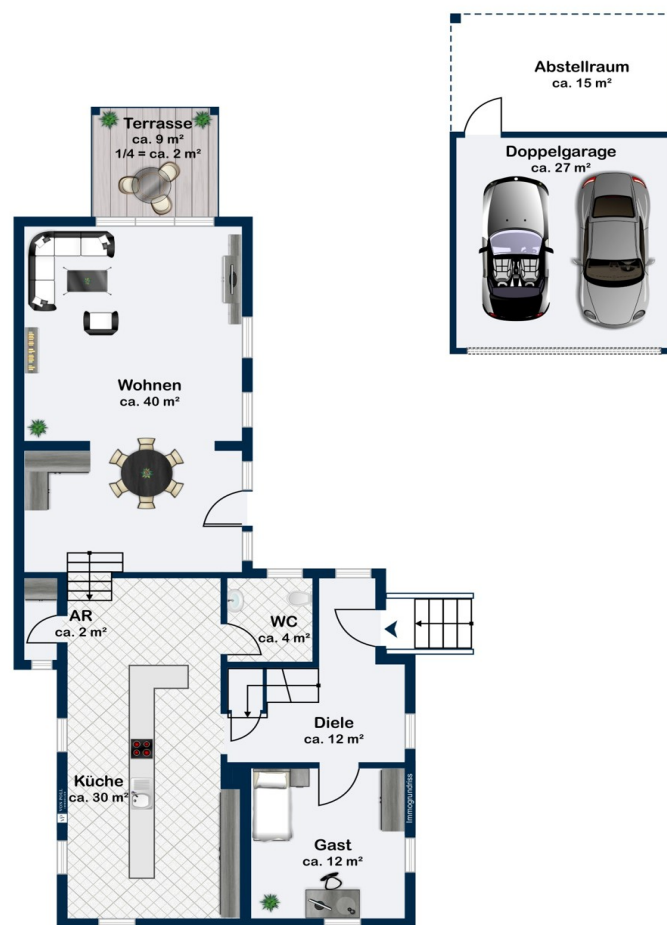
CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

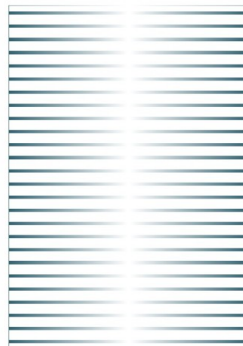
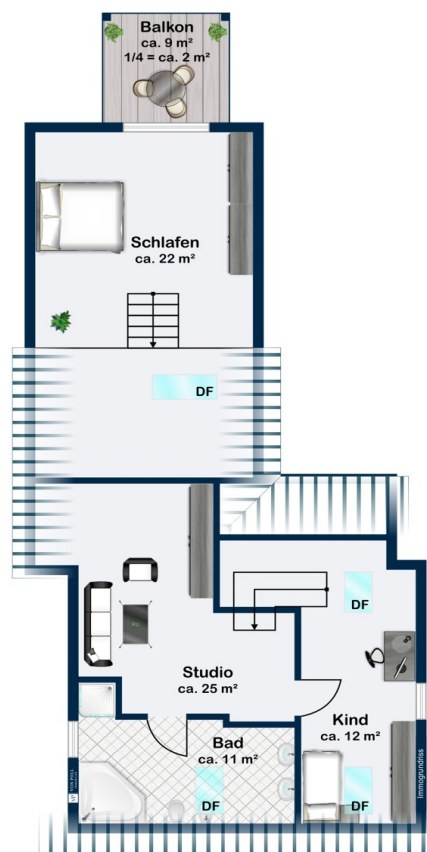
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein**

## Una prima impressione

Eine besondere Immobilie in komplett saniertem Zustand Dieses Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1958 in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 642 Quadratmetern. Die Wohnfläche von ca. 177 Quadratmetern verteilt sich auf 2 Etagen, die offen gestaltet sind und bietet ein modernes Wohnambiente. Eine umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 2011, bei der das Gebäude bis auf die Grundmauern erneuert wurde. Im Zuge der Sanierung wurde ein modernes Fertighaus errichtet, das den heutigen Wohnkomfort und technischen Standards entspricht. Sämtliche Elemente wie Dach, Fenster, Böden, Elektrik und Fassade, inklusive Dämmung, wurden vollständig auf den energetischen Stand von 2011 gebracht. Der Keller ist vom Ursprungsbaujahr, wurde aber im Jahr 2011 auch komplett saniert. Die im Jahr 2016 neu gebaute Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und beeindruckt zusätzlich mit einer praktischen Sommerküche auf der Rückseite. Diese ist mit einem Pizzaofen, einem Kühlschrank und weiteren Ausstattungen ideal für gesellige Grillabende oder Gartenfeste ausgestattet. Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auf der hinteren Seite des Gartens befindet sich ein idyllischer Teich, der bei Bedarf erweitert und in einen Schwimmteich umgewandelt werden könnte, um zusätzlichen Erholungswert zu schaffen. Dieses Einfamilienhaus vereint sanierte Substanz und modernen Komfort und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien oder Paare, die viel Wert auf eine naturnahe und zugleich gut vernetzte Lage legen.

**CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein**

## Dettagli dei servizi

Folgend die wichtigsten Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Die Immobilie wird bezugsfrei
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011
- Fußbodenheizung Im Wohnzimmer
- offener Grundriss
- voll unterkellert
- große Doppelgarage
- mehrere Freisitze auf dem Grundstück
- Sommerküche
- Markeneinbauküche mit extra großer Arbeitsplatte
- elektrische Markise
- integriertes Weinregal
- gemauerte Sitzecke

In dem angegebenen Kaufpreis ist die Doppelgarage und die Einbauküche bereits inkludiert.

**CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein**

## Tutto sulla posizione

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in Gündlingen, einem charmanten Ortsteil von Breisach am Rhein. Gündlingen bietet eine besonders attraktive Wohnlage, die durch ihre ruhige, ländliche Idylle besticht und gleichzeitig in der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten liegt. Der beschauliche Ort mit seiner natürlichen Umgebung macht diese Lage ideal für Familien und Paare, die sich ein Zuhause im Grünen wünschen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Breisach am Rhein, bekannt für seine historische Altstadt, das imposante Münster und seine Lage direkt am Rhein, liegt nur wenige Minuten entfernt. Hier können Sie das Flair einer der schönsten Städte in der Region genießen und profitieren von einem reichhaltigen Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebung bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, wie Wanderungen oder Fahrradtouren durch die malerischen Weinberge des Kaiserstuhls oder Ausflüge entlang des Rheins. Die Nähe zu Freiburg im Breisgau und zur französischen Stadt Colmar erweitert das Freizeit- und Kulturangebot zusätzlich. Verkehrstechnisch ist Gündlingen hervorragend angebunden. Die Bundesstraßen B31 und B31a sind schnell erreichbar und verbinden den Ort mit der Region. Die Autobahn A5 bietet eine bequeme Anbindung an größere Städte wie Freiburg (ca. 20 km), Basel (ca. 60 km) und Karlsruhe (ca. 130 km). Für Pendler oder Reisende steht der nahe gelegene Bahnhof in Breisach zur Verfügung, von dem aus Sie mit der Breisgau-S-Bahn in nur ca. 30 Minuten Freiburg erreichen. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden und nach Frankreich. Die Nähe zu den internationalen Flughäfen Basel-Mulhouse-Freiburg (ca. 60 km) und Straßburg bietet komfortable Reisemöglichkeiten zu zahlreichen europäischen und internationalen Zielen, was die Lage für Berufspendler und Vielreisende zusätzlich attraktiv macht. In Gündlingen erwartet Sie somit ein harmonisches Leben zwischen Natur und Stadt – eine perfekte Mischung aus Entspannung und Lebendigkeit, die das Wohnen hier besonders angenehm macht.

**CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24022074 - 79206 Breisach am Rhein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Friburgo  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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