

ETW mit dem Charme eines Bungalows!

4,5 Zimmer Eigentumswohnung in Inzlingen mit einem traumhaften Rundumblick, von der Sonne verwöhnt!

Objekt: 221J• Unterer Baselblick 21, 79594 Inzlingen

Kaufpreis: 440.000€

(Wohnung B6 + Garage B6 + Stellplatz)

Verfügbar: ab sofort



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschliesslich auf Informationen, die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.



Bögl Immobilien | Rechbergstr. 35 / 79585 Steinen

www.boegl-immobilien.de

07627/5888032

Daten und Fakten im Überblick:

Objektart & Typ	Eigentumswohnung / Wohnimmobilie
Wohneinheiten	Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ / Ort	79594 Inzlingen
Adresse	Unterer Baselblick 21
Wohnfläche	ca. 118 m ²
Baujahr	1976
Bauweise	Massivbauweise
Miteigentumsanteile	63,22/1000 von 2448 m ²
Zustand	Renovierungen notwendig
Etage	Oberste Terrassenwohnung (EG)
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	Bad und Gäste-WC mit Fenster
Balkon/Terrasse	2 Terrassen (Ost & Westausrichtung)
Untergeschoss	-
Garage/Stellplätze	1 Garage & 1 Stellplatz im Kaufpreis enthalten
Heizungsart	Gas-Therme von 12/1996 (Junkers ZR/ZSRAE11)
Sonstiges	Hausgeld 181 € (davon Rücklagenanteil 97 €) Nicht enthalten Heizung & Wasser
Internet / Kabel	Sie erhalten Internet mit bis zu 100 MBit
Energieausweis	09.02.2021 gültig bis 09.02.2032
Endenergieverbrauch	158 kWh/m ² ·a
Kaufpreis	440.000 € (inklusive Garage & Stellplatz)
Maklerprovision	2,38 % (inkl. MwSt.)
Verfügbar ab	Sofort

Zusätzliche Informationen

Wir weisen darauf hin, dass diese Immobilie **nicht** im Bieterverfahren angeboten wird. Gleichwohl ist es aufgrund der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt möglich, dass höhere Gebote durch Kaufinteressenten abgegeben werden. Wir sind verpflichtet, diese Angebote an die Eigentümer weiterzuleiten. Dies gilt auch für Angebote, die unter dem angebotenen Verkaufspreis laut Exposé liegen.

Bitte beachten Sie, dass folgende Nebenkosten anfallen:

- Grunderwerbssteuer 5 %.
- Notar ca. 1,5 %
- Maklerprovision 2,38 %

Somit fallen für das Objekt insgesamt ca. 9,38 % Nebenkosten an.

Beispiel:

Grunderwerbssteuer 22.000,00 €

Notar ca. 5.085,00 €

Maklerprovision 10.472,00 €

=====

Total 37.557,00 €

Kaufpreis + Nebenkosten = 477.557,00 €

Kostenlose und unverbindliche Finanzierungsberatung über unsere Kooperationspartner:

Frau Beate Richert (Lörrach)

Telefon: **+49 (0) 7621 9139252**

Mail: **Beate.Richert@dvag.de**

Herr Markus Gorschlüter (Heitersheim)

Telefon: **+49 (0) 7634 55330 85**

Mail: **info@finanz-mal-anders.de**

Sie suchen einen zuverlässigen und guten Handwerksbetrieb?
Sprechen Sie uns an, wir sind sehr gut vernetzt.

Lage

Dorfidylle mit südlichem Flair, harmonisch eingebettet in ein reizvolles Tal des Dinkelbergs, nahe bei Lörrach und unmittelbar an der Schweizer Grenze zu Basel in der südwestlichsten Ecke Deutschlands.

Die schönste Natur vor der Haustür, ein breites Angebot der örtlichen Gastronomie, eine sehr gute Infrastruktur, zeitgemäße Kinderbetreuungs- und Schulangebote und attraktive Möglichkeiten für aktiven Freizeitspaß für die ganze Familie – Inzlingen hat's. Auch das rege Vereinsleben mit ganzjährig interessantem Veranstaltungskalender lädt zu „echten Inzlinger“ Festen und Begegnungen ein. Wem die wunderbare Mischung von Entspannen und Entdecken liegt, dem eröffnet Inzlingen paradiesische Möglichkeiten.

Gut ausgebaute und beschilderte Wanderwege bringen die Naturfreunde auf Touren, jede Menge Sehenswürdigkeiten in der Umgebung wollen entdeckt werden – und ausgedehnte Ausflüge in den nahen Schwarzwald, ins benachbarte Elsass oder die Schweizer Berge sind auch als „Tagestrips“ problemlos machbar.

Und zum Städtebummeln nach Lörrach oder Basel mit Kulturangeboten von Weltniveau ist es von Inzlingen nur ein „Katzensprung“.

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage in Inzlingen:

- Kindergarten St. Elisabeth 4 min. / 290 m Fußweg
- Mäuslehäusle Kleinkindergruppe / Krabbelgruppe 2 min./180 m Fußweg
- Buttenbergschule/Grundschule 7 min. / 350 m
- Inzlinger Landmarkt / Supermarkt des täglichen Bedarfs 6 min./ 450 m Fußweg
 - Postagentur im Inzlinger Landmarkt
- Metzgerei und Partyservice Bär 4 min. / 350 m Fußweg
- Bäckerei-Konditorei-Cafe Kunzelmann 4 min. / 350 m Fußweg
- Wasserschloss Apotheke 4 min. / 350 m Fußweg
- Bushaltestelle Inzlinger Zoll (BVB Linie 35) 5 min. / 1.9 km mit dem Rad
- Bushaltestelle Inzlingen Wasserschloß SWEG-Stadtbus 3 Richtung Lörrach 5 min. / 400 m Fußweg

Beschreibung

Die helle, lichtdurchflutete 4 ½ -Zimmer-Wohnung bietet auf einer sehr großzügigen Wohnfläche (Raumhöhe 2,57 m) mit Kamin ein absolutes Wohlfühlambiente. Ein Kamin vermittelt Feuererlebnis pur! Das Feuerspiel fasziniert, wärmt und beruhigt.

Eine große Westterrasse lädt zum Verweilen ein und dies nicht nur in lauen Sommernächten. Durch die Westausrichtung kann die Sonne bis zu deren Untergang genossen werden.

Morgens genießen Sie beim Frühstück die aufgehenden milden Sonnenstrahlen auf der Ost-Terrasse.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus in Terrassenform von 1976 mit insgesamt 6 Einheiten und liegt zentral in Inzlingen, bestens geeignet für Grenzgänger, Senioren oder für die junge Familie.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten und die Grundschule.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt (Landmarkt), sind mit einem schönen Spaziergang durch verkehrsberuhigte Straßen - fußläufig erreichbar.

Die ca. 118 qm Wohnfläche sind optimal und durchdacht angelegt: Über den Eingangsbereich (Windfang) gelangen Sie in das Gäste-WC, Arbeits- oder Kinderzimmer, den Technikraum und in den Wohnraum mit vorgelagerter Diele. Im großzügigen lichtdurchfluteten Wohnraum mit Küche, Essplatz und Wohnzimmer gelangen Sie auf die Westterrasse. Von der Diele gelangen Sie in das Badezimmer mit Badewanne und Dusche, in den Abstellraum und in das Kinderschlafzimmer. Vom Kinderzimmer sowie vom Elternschlafzimmer gelangen Sie auf die Ost-Terrasse.

Aktuell wurde das Elternschlafzimmer als erweiterter Wohnraum genutzt, indem die Türe entfernt wurde. Die ursprüngliche Aufteilung (siehe Original-Grundriss) ist aber mit wenig Aufwand wieder herzustellen.

Zur Wohnung gehört eine sehr großzügige Garage, mit zusätzlich viel Platz für «Dies» und «Das».

Für Besucher oder einen evtl. weiteren vorhandenen PKW stehen vor und neben der Garage 2 zusätzlicher Stellplätze zur Verfügung.

Ein Vorteil für die Wohnung ist, dass die Gas-Therme (im Technikraum von 12/1996) nur für Ihre Wohnung die Versorgung übernimmt, für Warmwasser und Heizung. Auch hat jede Wohnung einen eigenen Wasser- & Gasanschluss. Somit erübrigt sich die umständliche Energiekostenverrechnung.

Wichtig zu erwähnen ist, dass die Teilungserklärung geändert wurde in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum Fenster und Hauseingangstür. Jeder Eigentümer (# 6) ist selbst für die Instandhaltung sowie Erneuerung zuständig.

Übersicht Renovierungen / Umbau

Wohnung/Gebäude:

- Vordach Hauseingang neu 11/2020 (2.200,-- €)
- Garagentor/ Elektrisch 05/2019 (843,-- €)
- Neugestaltung Garageneinfahrt und Eingangsbereich 09/2017
- Fenster Kunststoff 2-fach-verglast 03/2014 (11.300,-- €)
- Heizung Wärmetauscher/Gas-Therme 12/1996
- Offener Kamin Einbau 11/1993
- Sanierung umlaufende Bepflanzung Gemeinschaftseigentum 07/2001

Kostenübersicht für Eigentümer

- Grundsteuer 230 € jährlich
- Bisheriger 1 Personen-Haushalt
 - Gas 885 € jährlich 16.531 KWh (für Warmwasser und Heizung)
 - Wasser & Abwasser 430 € jährlich
 - Schornsteinfeger Holz & Gas 45 € bis 125 €

Eine Besichtigung kann jederzeit nach vorheriger Terminabsprache über uns vereinbart werden. **Die Eigentümer/Verkäufer wünschen ausdrücklich nicht, dass eigenständig Kontakt mit Ihnen aufgenommen wird.** Wenden Sie sich bei Interesse daher bitte direkt an unser Unternehmen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Clemens A. ...'.

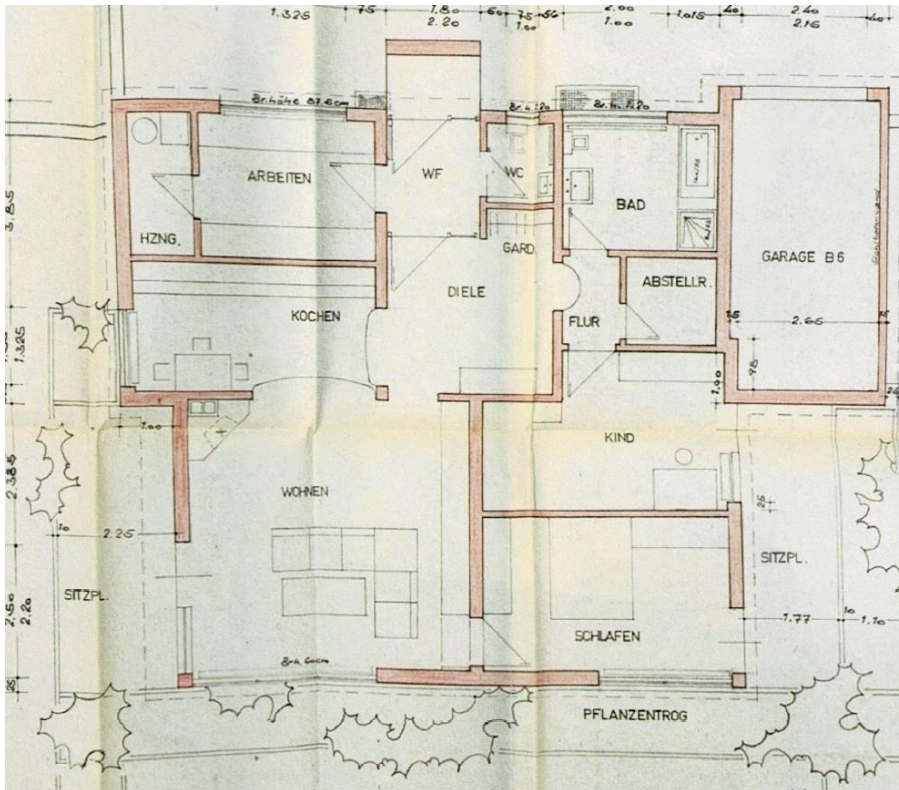


Grundriss:



LEGENDE

- 01 Windfang - 3,96 m²
- 02 Arbeiten - 9,12 m²
- 03 Heizung - 3,22 m²
- 04 Essen/Kochen - 11,50 m²
- 05 Wohnen - 29,33 m²
- 06 Schlafen - 14,70 m²
- 07 Kind - 10,66 m²
- 08 Abstellraum - 2,92 m²
- 09 Flur - 1,77 m²
- 10 Bad - 7,38 m²
- 11 WC - 2,30 m²
- 12 Diele - 10,25 m²
- 13 Sitzplatz - 12,12 m²
- 14 Sitzplatz - 9,95 m²
- 15 Garage - 15,25 m²



Original aus Bauantrag

Flächenübersicht Original:

a) Wohnfläche			
Essen/Kochen	1,50 x 0,24	=	0,36
	4,695 x 2,45	=	11,50
Wohnen	5,275 x 5,56	=	29,33
	2,50 x 0,10	=	0,25
	0,90 x 0,10	=	0,09
	3,75 x 0,10	=	0,38
Arbeiten	3,395 x 2,685	=	9,12
Windfang	1,80 x 2,20	=	3,96
WC	1,535 x 1,50	=	2,30
Garderobe	1,535 x 0,60	=	0,92
Bad	3,015 x 2,45	=	7,38
Abstellraum	1,815 x 1,61	=	2,92
Flur	1,10 x 1,61	=	1,77
Kind	2,175 x 4,90	=	10,66
"	1,07 x 3,015	=	3,23
Schlafen	4,90 x 3,0	=	14,70
	2,50 x 0,10	=	0,25
Diele	2,985 x 3,435	=	10,25
			<hr/>
			109,36 m ²
b) Terrassenfläche			
	1,77 x 5,62	=	9,95
	2,25 x 5,385	=	12,12
			<hr/>
			22,06 m ²
c) Nutzfläche			
Heizraum	2,685 x 1,20	=	3,22 m ²
			<hr/>
d) Garage			
	5,50 x 2,80 - 0,98 x 0,15	=	15,253 m ²
			<hr/>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschliesslich auf Informationen die uns der Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt hat.

Foto-Galerie:



Blick von der West-Terrasse Richtung Osten über die Dächer von Inzlingen

West-Terrasse



Ost-Terrasse



Vorher/Nachher Vergleich

Hinweis:

Wir haben für Sie einen Kostenvoranschlag bei unseren zuverlässigen Partnern erstellen lassen.

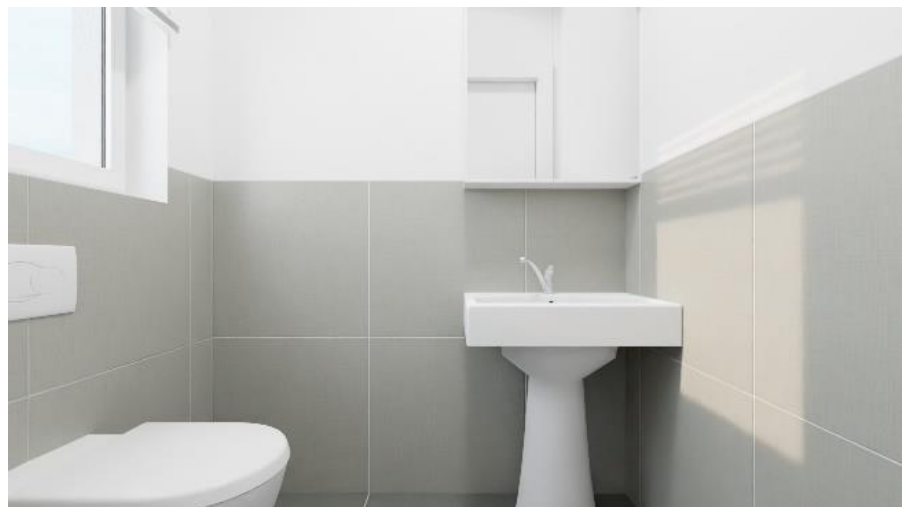


So könnte es nach der Renovierung
aussehen. Sprechen Sie uns an für
den Kostenvoranschlag.





So könnte es nach der Renovierung
aussehen. Sprechen Sie uns an für den
Kostenvoranschlag.





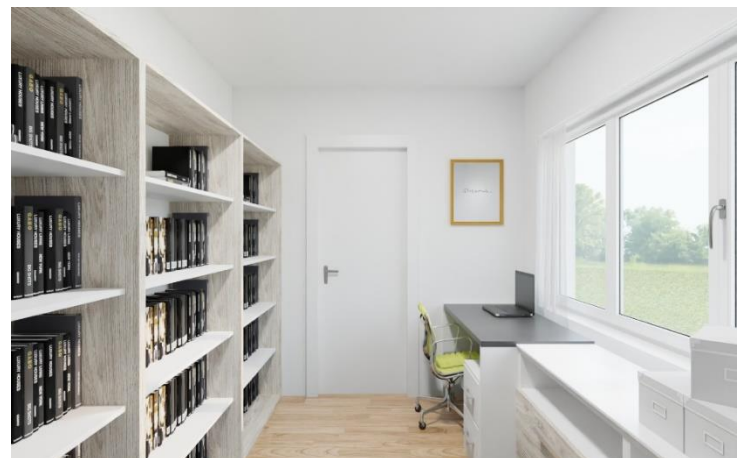
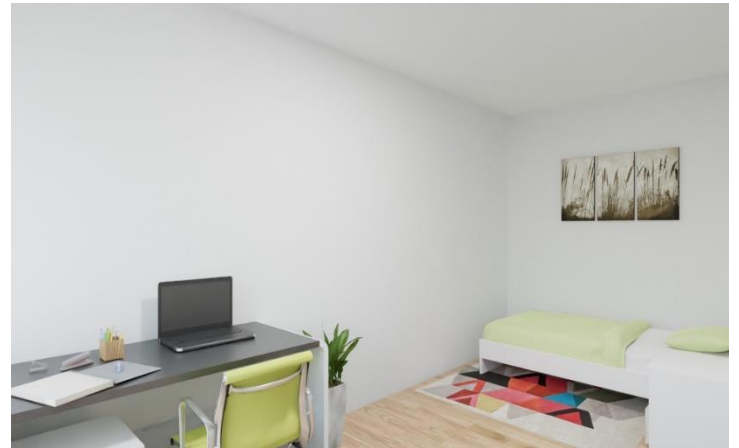
So könnte es nach der Renovierung
aussehen. Sprechen Sie uns an für
den Kostenvoranschlag.



Raum 06 Eltern-Schlafzimmer | Raum 07 Kinder-Schlafzimmer | Raum 02 Arbeits-Zimmer



So könnte es nach der Renovierung aussehen. Sprechen Sie uns an für den Kostenvoranschlag.



Küchen-Optionen



Firma
Lieblingsplatz
Has der guten Dinge
Bahnhofstraße 37



Firma
Lieblingsplatz
Has der guten Dinge
Bahnhofstraße 37

Kostenvoranschlag
liegt vor!



Handwerker-Empfehlung:

Diese Handwerker / Firmen kennen das Objekt bereits und wissen was zu tun ist!
Wir haben für Renovierung auf Neubaustandard einen Kostenvoranschlag für Sie berechnen lassen! Zudem sind Sie bei unseren Handwerkern bereits vorgemerkt.


1-NER für alles (Bäder, Böden, Wände usw.), sprechen Sie uns an!



KONTAKTDATEN

**KAMBERI
KANN**
Baudienstleistungen

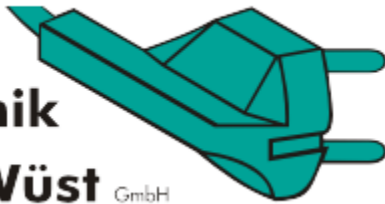
 Kenan Kamberi

 Spielweg 4, 79576 Weil am Rhein

 +49 (0) 7621 160 92 88

 info@kamberi-kann.de

**Elektro
Technik
Wüst** GmbH



 +49-7622-2346

Elektro Technik Wüst GmbH
Adelhauser Straße 16
79689 Maulburg
E-Mail: [info\(at\)elektro-wuest.de](mailto:info(at)elektro-wuest.de)



<https://www.lieblingsplatz-freiburg.de/Kuechen>

Firma Lieblingsplatz | -Haus der guten Dinge-

Bahnhofstraße 37-39 | 79235 Vogtsburg-Oberrotweil

Telefon: 07662/9357699

Mobil: 0160/6067701

E-Mail: info@lieblingsplatz-kaiserstuhl.com

Inzlingen

Einwohner **2.566**

Haushalte **1.260**

↘ **-9,01 %** +5 Jahre ↘ **-19,89 %** +10 Jahre

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FÜR

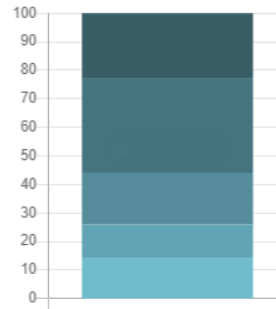
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat



28,25% 5000€+

- 28,25% ● 5.000€+
- 19,68% ● 3.500€ - 5.000€
- 18,97% ● 2.500€ - 3.500€
- 23,1% ● 1.500€ - 2.500€
- 10% ● 0€ - 1.500€

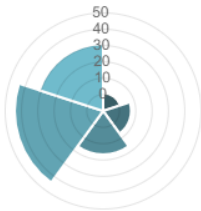
Altersverteilung



33,2% 45-65 Jahre

- 22,68% ■ 65+ Jahre
- 33,2% ■ 45-65 Jahre
- 18,08% ■ 30-45 Jahre
- 11,69% ■ 18-30 Jahre
- 14,34% ■ 0-18 Jahre

Haushaltsgröße



44,21% Zwei Personen

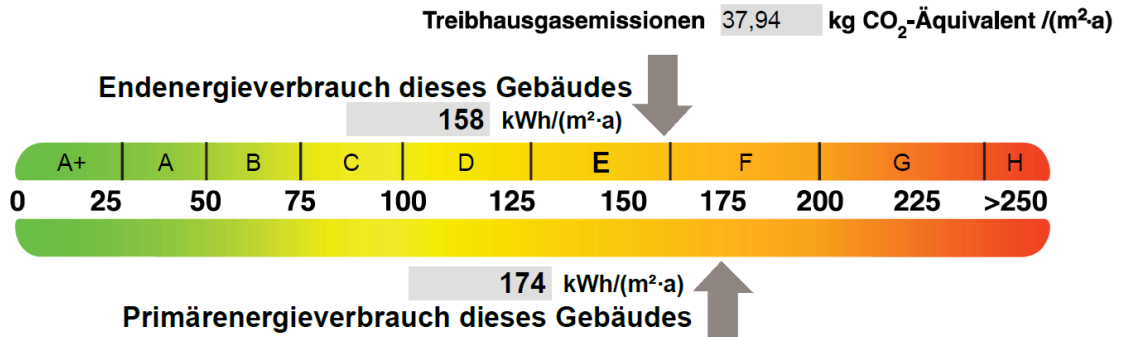
- 31,03% 👤 1 Person im Haushalt
- 44,21% 👤👤 2 Personen im Haushalt
- 16,67% 👤👤👤 3 Personen im Haushalt
- 7,14% 👤👤👤👤 4 Personen im Haushalt
- 0,95% 👤👤👤👤👤 5+ Personen im Haushalt

Verteilung Gebäudetypen



55,75% Einfamilienhaus

- 55,75% 🏠 Einfamilienhäuser
- 8,13% 🏘️ Reihenhäuser
- 16,84% 🏢 Mehrfamilienhäuser
- 7,67% 🏭 Gewerbeobjekte
- 11,61% 🏰 Sonderformen

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158 kWh/(m²·a)

Rechtshinweis: Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.