

SILLER IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE MAISONETTE
DACHGESCHOSS WOHNUNG

LEBEN IN GRENZNÄHE - OPTIMALE
ANBINDUNG AN DIE SCHWEIZ



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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

Gepflegte Hausansicht, mit
direktem Parkplatz





Tolle Dachterrasse, um die
Abendsonne zu genießen



Große Flügeltüre mit Zugang auf
den Balkon



Wohnzimmer



mögliches Wohnzimmer
(virtuell bearbeitet)



Essbereich



möglicher Essbereich
(virtuell bearbeitet)



Gut ausgestattete Küche mit einer großzügigen Arbeitsfläche



Großer Flur, der in den offenen Wohnbereich führt



Badezimmer mit Badewanne und
Dusche



Schlafzimmer EG

Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 2 DG





Direkter Zugang vom Wohnbereich
auf die Dachterrasse



Flur im Dachgeschoss

LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Makro-Standortbeschreibung

Haltingen liegt im südwestlichsten Teil Deutschlands im bekannten Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz und überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage mit kurzen Fahrzeiten in die Schweiz, nach Basel sowie in die umliegenden Städte Lörrach und Freiburg. Die Kombination aus grenznaher Lage, guter Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit internationaler Anbindung.

- **Verkehrsanbindung:**

Durch die Nähe zur A5, zur B3 sowie zum Bahnhof Haltingen ist die überregionale Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und nach Basel, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

- **Freizeit & Kultur:**

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – etwa Spazier- und Radwege entlang des Rheinuferes oder im nahegelegenen Markgräflerland.

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch hervorragend angebundener Lage im beliebten Ortsteil Haltingen der Stadt Weil am Rhein, unmittelbar an der Schweizer Grenze. Die Nähe zur Schweiz, insbesondere zur Stadt Basel, macht diesen Standort besonders attraktiv für Grenzgänger und Berufspendler.

- Lage & Umgebung:

Die Dorfstraße liegt ruhig und ohne nennenswerten Durchgangsverkehr, wodurch ein angenehmes Wohnklima entsteht.

- Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten, was zu einer einfachen Versorgung beiträgt.

- Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist durch die Nähe zur A5, zur B3 sowie zum Bahnhof Haltingen hervorragend. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und nach Basel, was die Lage insbesondere für Pendler sehr attraktiv macht.

- Freizeitmöglichkeiten:

Die Umgebung überzeugt mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – darunter idyllische Spazier- und Radwege entlang des Rheinufers sowie im nahegelegenen Markgräflerland.

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 4,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1985 überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, viel Platz und ein angenehmes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Dank der ruhigen Wohnlage und der guten Anbindung eignet sich die Wohnung ideal für Berufspendler, Grenzgänger sowie Paare oder Familien, die nach einem entspannten Rückzugsort nach dem Arbeitstag suchen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m² bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Dachterrasse, die sich hervorragend zum Abschalten nach einem langen Arbeitstag oder für entspannte Stunden am Wochenende eignet. Ein angrenzender Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und unterstützt ein aufgeräumtes Wohnen.

Das helle Tageslichtbad verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne und bietet somit sowohl für den schnellen Start in den Tag als auch für entspannte Momente am Abend den passenden Komfort. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und eine angenehme Atmosphäre.

Über eine Treppe erreichen Sie das obere Stockwerk, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Deckenhöhe von ca. 3,60 m sorgt zusätzlich für ein offenes, luftiges Raumgefühl.

Die Küche ist mit einer großzügigen Arbeitsfläche ausgestattet und bietet ideale Bedingungen für eine komfortable und effiziente Alltagsgestaltung.

Dachterrasse, die sich hervorragend zum Abschalten nach einem langen Arbeitstag oder für entspannte Stunden am Wochenende eignet.

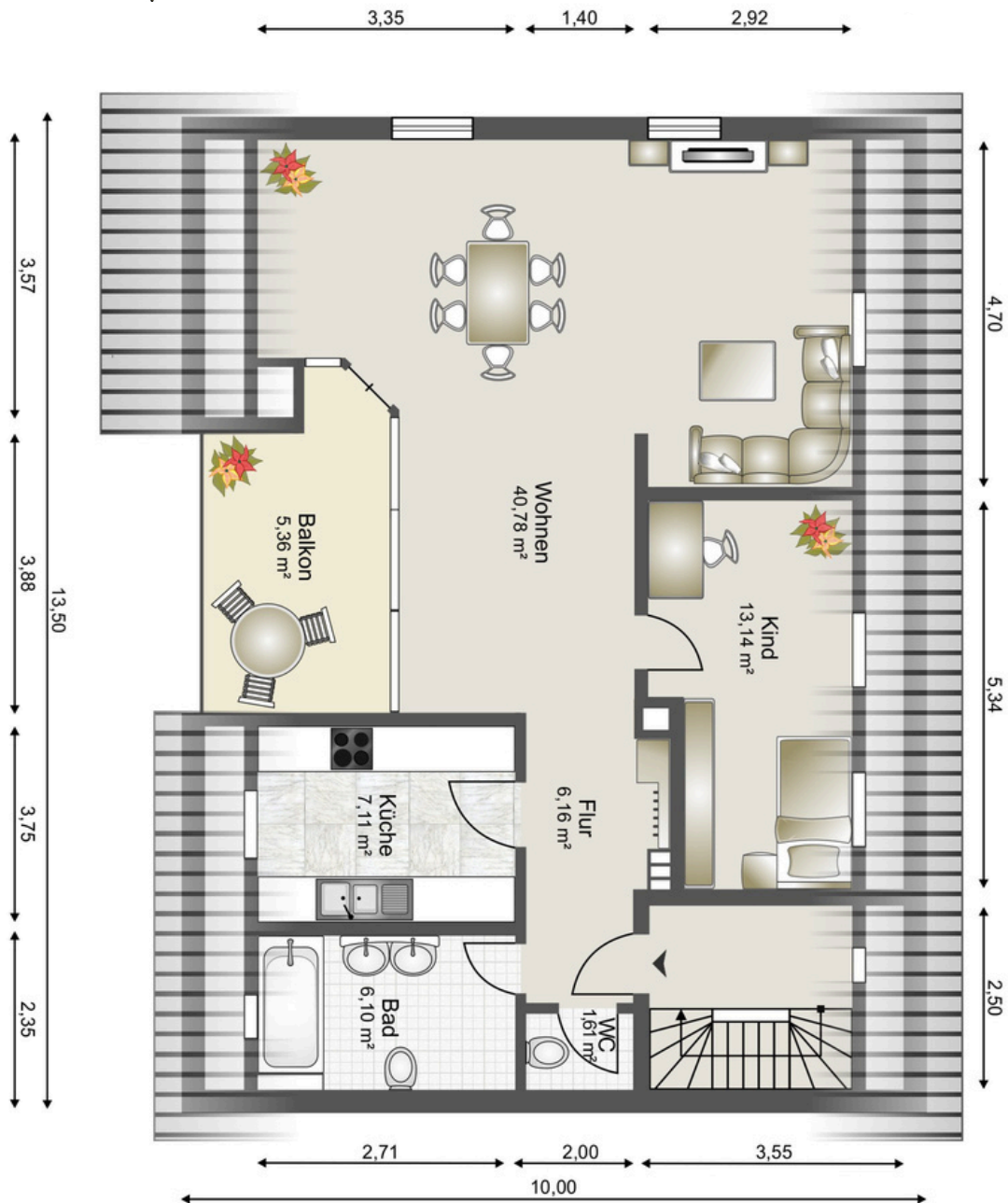
Zwei großzügige Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein weiteres offenes Zimmer kann flexibel als Homeoffice, Lesecke oder persönlicher Rückzugsbereich genutzt werden – ein großer Vorteil für Pendler mit gelegentlicher Arbeit im Homeoffice.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Reisegepäck oder saisonale Gegenstände bietet.

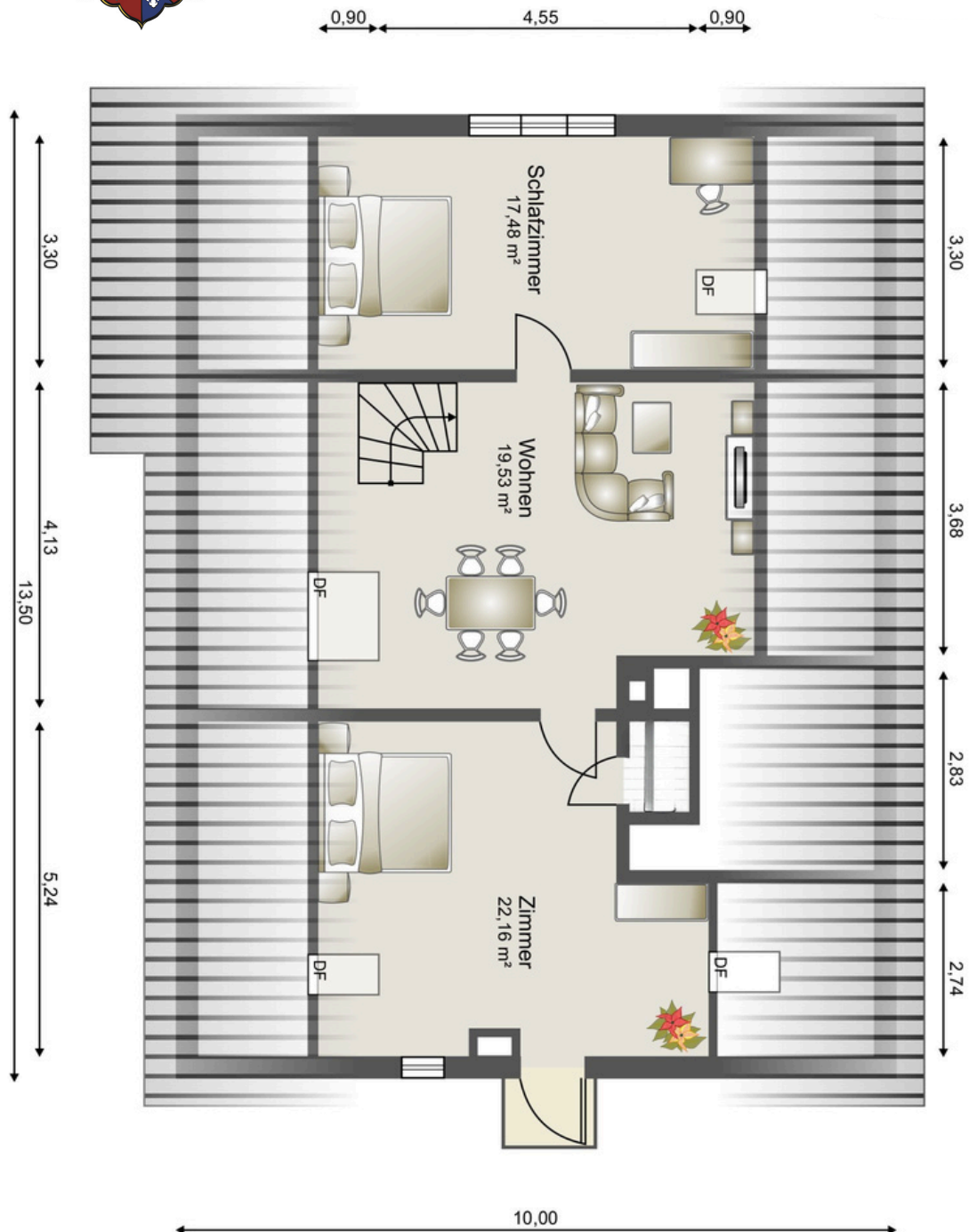
Ein besonderer Komfort ist der eigene Außenstellplatz direkt vor dem Wohngebäude, der stressfreies Parken und kurze Wege ermöglicht – ein klarer Vorteil im täglichen Berufsalltag.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Drei-Familienhaus und überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die einen idealen Ausgleich zum Berufsleben bietet.

GRUNDRISS DG unten



GRUNDRISS DG oben





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

Kaufpreis: 450.000 Euro (Immobilie), zzgl. 20.000 Euro (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.