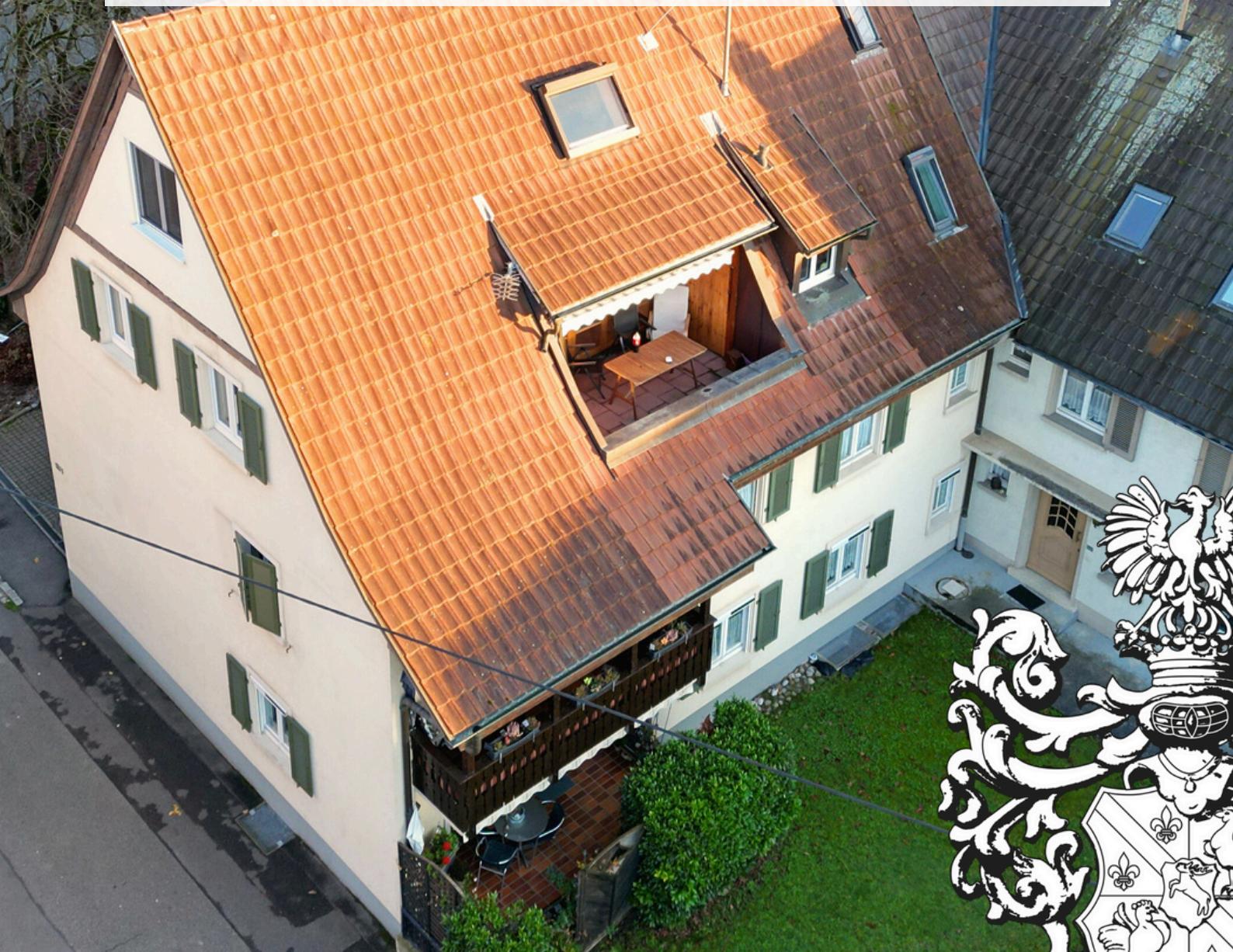


SILLER IMMOBILIEN  
GROSSZÜGIGE MAISONETTE  
DACHGESCHOSS WOHNUNG  
IN RUHIGER WOHN LAGE VON  
HALTINGEN



Siller Immobilien GmbH  
Burghofweg 5  
79189 Bad Krozingen

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)  
+49 7633 - 9391590



Tolle Dachterrasse, um die  
Abendsonne zu genießen

Die Terrasse lädt zum Verweilen im  
Freien ein



Gepflegte Hausansicht, mit  
direktem Parkplatz



# Wohnzimmer



mögliches Wohnzimmer  
(virtuell bearbeitet)



## Essbereich



möglicher Essbereich  
(virtuell bearbeitet)



Virtually Staged



Gut ausgestattete Küche mit einer großzügigen Arbeitsfläche



Langer Flur, der in den offenen Wohnbereich führt

Badezimmer mit Badewanne und  
Dusche



Schlafzimmer EG



## Schlafzimmer 1 DG



## Schlafzimmer 2 DG



# LAGEBESCHREIBUNG

## Makro-Standortbeschreibung

### Makro-Standortbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage im beliebten Ortsteil Haltingen der Stadt Weil am Rhein.

Haltingen liegt im südwestlichsten Teil Deutschlands, im sogenannten Dreiländereck zwischen Deutschland, Frankreich und der Schweiz, und bietet damit eine hervorragende Makrolage mit kurzen Wegen in die Städte Basel, Lörrach und Freiburg.

- **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 Rheinufers 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 überzeugt durch ein gepflegtes, dörfliches Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.

- Lage & Umgebung:

Die Dorfstraße liegt ruhig und ohne nennenswerten Durchgangsverkehr, wodurch ein angenehmes und familienfreundliches 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

Großzügige 4,5 Zimmer-Wohnung, mit 140 m<sup>2</sup> - Mitten im dörflichen Wohngebiet von Haltingen.

Diese ansprechende 4,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1985 überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss, viel Platz und ein angenehmes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Sie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Raum und Funktionalität legen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 40 qm) bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Dachterrasse – perfekt für sonnige Frühstücke, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende unter freiem Himmel. Auch die Deckenhöhe der Wohnung, von ca. 3,60 Meter vermittelt ein luftiges, freies Wohngefühl.

Die Küche ist mit einer großzügigen Arbeitsfläche ausgestattet und bietet somit ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Das Badezimmer ist hell und gepflegt gestaltet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne, sodass es sowohl für den schnellen Alltag als auch für entspannte Badezeiten bestens geeignet ist. Die Toilette ist integriert, und ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Tageslicht, wodurch eine angenehme, freundliche Atmosphäre entsteht.

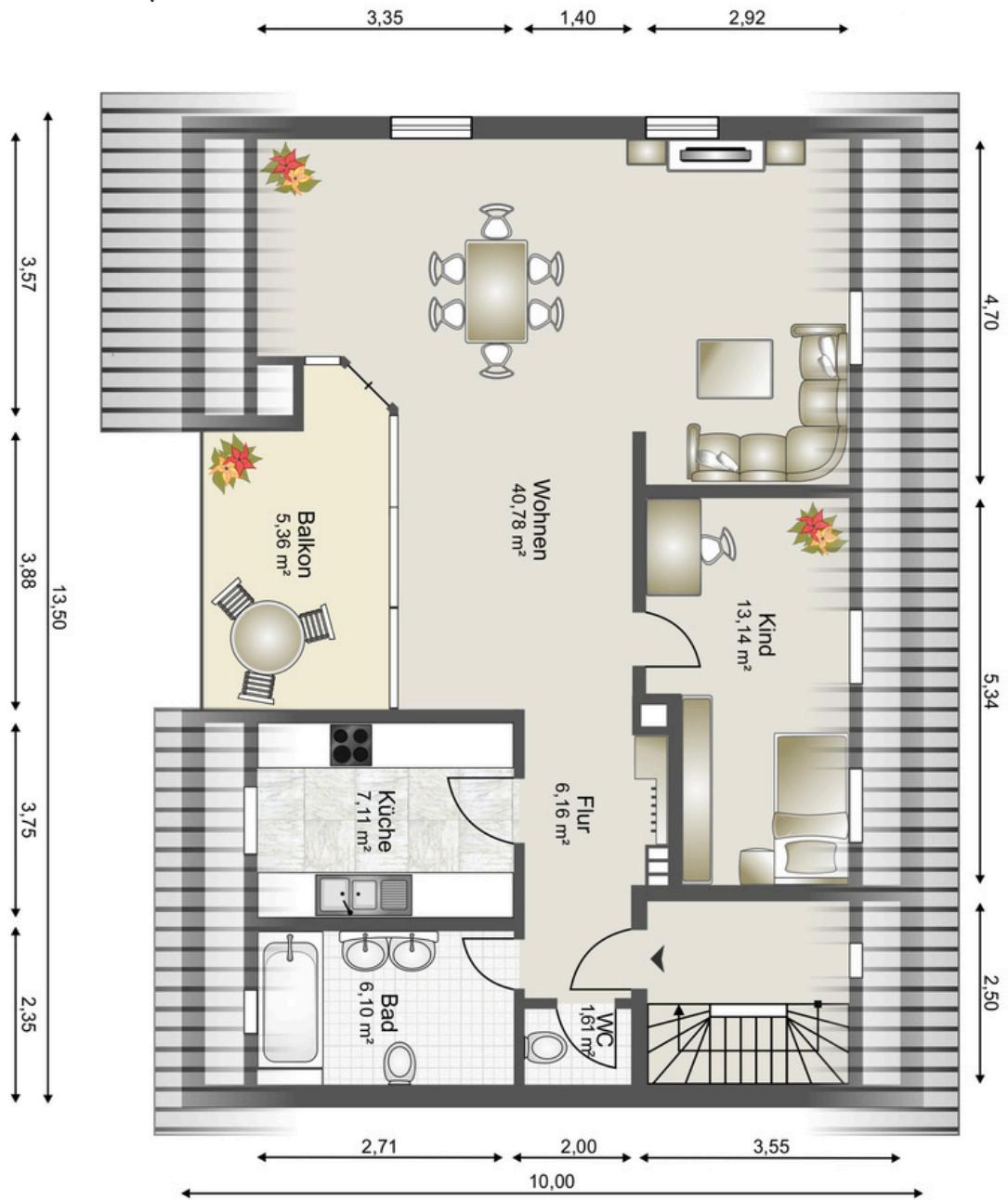
Über eine Treppe gelangen Sie in das obere Stockwerk der Wohnung. Dort befinden sich zwei große Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zudem steht ein offenes Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Büro, Leseecke oder individueller Rückzugsbereich gestalten lässt.

Zur Wohnung gehört ein klassischer Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum für diverse Gegenstände bietet. Ob Vorräte, Fahrräder oder andere Haushaltsutensilien – hier findet alles seinen Platz, sodass in der Wohnung selbst Ordnung und Übersichtlichkeit gewährleistet bleiben.

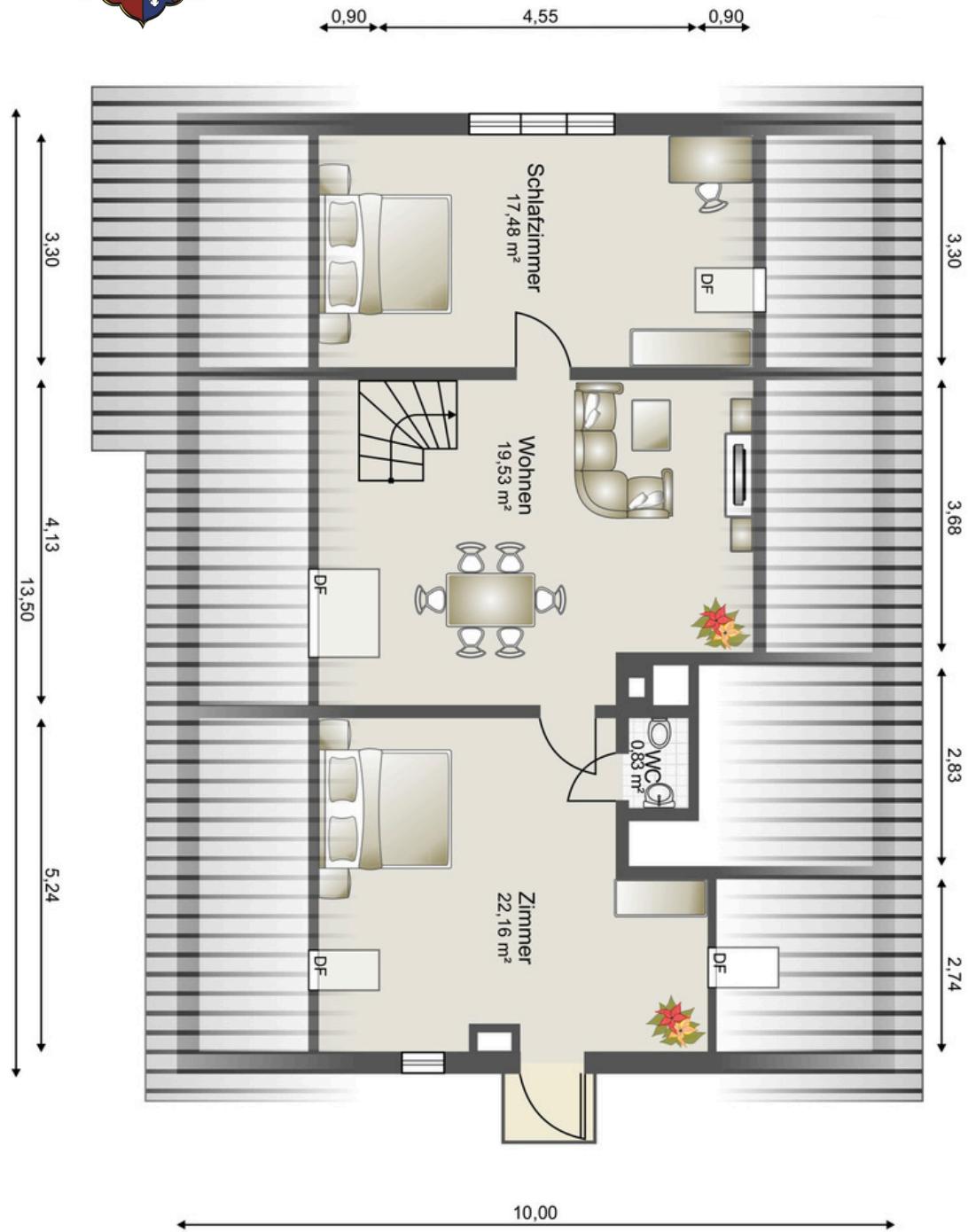
Ein weiterer praktischer Vorteil ist der eigene Außenstellplatz direkt vor dem Wohngebäude. Dieser ermöglicht nicht nur bequemes Parken, sondern erleichtert auch den Transport von Einkäufen, Gepäck oder anderen schweren Gegenständen in die Wohnung. Besonders im Alltag erweist sich diese direkte Nähe als großer Komfort und spart Zeit und Wege.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre ruhige, angenehme Wohnatmosphäre.

# GRUNDRISS DG unten



# GRUNDRISS DG oben



# Das Wesentliche im Überblick

## Allgemeine Angaben:

- Baujahr: 1985
- Wohnfläche: ca. 134,20 m<sup>2</sup>
- Etagen: 2 - DG unten: 75 m<sup>2</sup> / DG oben: 59,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4,5
- Außenflächen: Balkon - 5,36 m<sup>2</sup>
- Stellplatz: 1 Außenstellplatz
- Energieversorgung: Erdgas
- Heizung, Energieträger: Gasheizung
- Kellerabteil
- Haus mit 3 Wohneinheiten in Summe (Eigentümer Besetzung)

## Details zur Wohnflächenaufstellung der Maisonette-Wohnung:

### Wohnung DG unten:

- Wohnen: 40,79 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 13,14 m<sup>2</sup>
- Küche: 7,11 m<sup>2</sup>
- Bad: 6,10 m<sup>2</sup>
- WC: 1,61 m<sup>2</sup>
- Flur: 6,16 m<sup>2</sup>
- Balkon: 5,36 m<sup>2</sup>

### Wohnung DG oben:

- Wohnen: 19,53 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer links: 17,48 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer rechts: 22,16 m<sup>2</sup>
- WC: 0,83 m<sup>2</sup>

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](http://www.siller-immobilien.com)

✉ [info@siller-immobilien.com](mailto: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.