

## Die wertige Immobilie:

Lassen auch Sie sich von diesem freistehenden und voll vermieteten Dreifamilienhaus in begehrter und sehr ruhiger Wohnlage des beliebten Breisacher Stadtteils Niederrimsingen begeistern.

Dieses Haus mit sehr großem Garten ist im Jahr 1971 in Massivbauweise und voll unterkellert auf eigenem Grundstück mit einer Größe von 887 qm gebaut worden. Es ist rechtlich nicht aufgeteilt. Der DG-Ausbau erfolgte 1973 und 1974. Eine Doppelgarage und der gepflasterte Hof mit 2 Außenstellplätzen runden das Angebot ab.

Die Gesamt-Wohnfläche beläuft sich auf rd. 288 qm und verteilt sich auf die drei sehr gut bemaßten und sonnigen Wohnungen: Die 3-Zimmer-Wohnung im EG mit rd. 109,30 qm, die 4-Zimmer-Wohnung im OG mit rd. 109,60 qm und die 3-Zimmer-Wohnung im DG mit rd. 69,25 qm.

Während die EG-Wohnung im Jahr 2005 inkl. der Fenster umfassend modernisiert worden ist, erfolgte die umfangreiche Modernisierung der DG-Wohnung inkl. der Fenster im Jahr 2008. Die Wohnung im OG ist 2022 und Anfang 2023 umfangreich und hochwertig vor der Vermietung an die jetzigen Mieter modernisiert worden und verfügt über eine gehobene und anspruchsvoll designte Ausstattung. Die Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik ist aus dem Jahr 2000.

Ein ganz besonderes Highlight ist bei der Belletage-Wohnung im EG neben dem offenen Kamin der große und sehr schön angelegte und komplett eingezäunte Garten, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist.

Hohe Bepflanzungen und der Zaun schirmen den Gartenbereich zum Teil blickdicht ab. In dieser Oase können Sie die Ruhe und Natur pur genießen und einfach mal die Seele baumeln lassen.

Malerisch ist auch der Blick von den beiden komplett überdachten Balkonen in den Garten. Von dem kleineren gelangen Sie über eine Treppe direkt in den Außenbereich.

Zu den einzelnen Wohnungen gehören jeweils große Kellerräume. Im Keller befinden sich zudem ein Allgemeinkeller, der Heizungsraum und der Öltankraum. Vom Keller gelangen Sie über eine Außentreppe in den rückwärtigen Gartenbereich.

Der EG- und OG-Wohnung sind jeweils ein Garagenstellplatz zugeordnet. Die OG-Wohnung hat nach jetziger Zuordnung eine gepflasterten Außenstellplatz auf dem Grundstück. Ein weiterer und nicht zugeordneter Außenstellplatz steht zur Verfügung.

Die jährliche Kaltmiete beträgt insgesamt 30.990 EUR. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich auf 795.000 EUR.

Der Maklervertrag mit der Firma IMMOTHOMS kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage beträgt 3,57 % auf den beurkundeten Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Sie ist bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags verdient und fällig. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Angaben, die mir vom Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewährleistung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die in den Grundrissen gezeigten beweglichen Einrichtungsgegenstände gehören bis auf die Einbauküche der DG-Wohnung nicht zum Kaufobjekt. Sie dienen nur der Verdeutlichung der Raumaufteilung.

Weitere Innenfotos kann ich Ihnen auf Grund der Mieterwünsche leider nicht zur Verfügung stellen.