Bahlingen am Kaiserstuhl

# 3-Zimmer Wohnung am wunderschönen Kaiserstuhl

***Objektnummer: 25022011***

**KAUFPREIS:** 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 $m^2$ • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25022011 |
| Wohnfläche | ca. 83 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1996 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 289.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 18.12.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 107.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

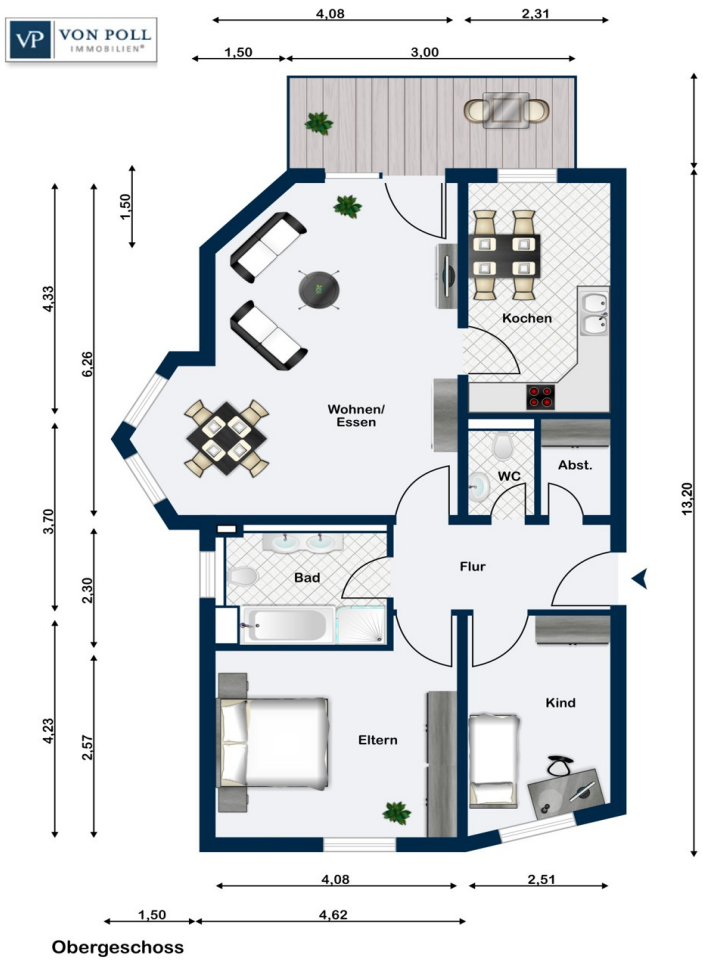
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Grundrisse




Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Ein erster Eindruck

**Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz** Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1996 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Immobilie wird durch eine Gaszentralheizung beheizt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 m². Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 920 € zzgl. Nebenkosten. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den geräumigen Flur, von dem aus alle Zimmer erreichbar sind. Der nach Süden liegende Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon, der wiederum nach Südwesten ausgerichtet und mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Dieser Bereich lädt dazu ein, den Feierabend im Freien zu verbringen. Die angrenzende Küche ist mit einer sehr gut funktionalen und hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die Bestandteil der Wohnung ist. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der sich direkt vor dem Haus befindet. Für alle Bewohner steht zudem ein Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Vermietungsoption. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Ausstattung und Details

Folgend finden Sie die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:
- 1. OG
- kein Aufzug
- KFZ Abstellplatz im Freien direkt vor dem Haus (dieser wird mit 10.000 € berechnet)
- Einbauküche gehört zur Wohnung
- Garten zur Nutzung für alle Bewohner
- Die monatliche Kaltmiete beträgt: 920 € zzgl. Nebenkosten
- Die Wohnung ist seit 2021 vermietet
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Süd/West Ausrichtung des Balkons
- elektrische Markise
- Gaszentralheizung
- Abstellkammer in der Wohnung
- Insektenschutzrollos an Fenster und Balkontüre
- wetterfester Sichtschutz auf dem Balkon

Der nächste Turnverein ist ca. 500 Meter von der Immobilie entfernt, genauso wie der nächste Musikverein.
Die Kellerdecke des Hauses wurde vor ca. 5 Jahren gedämmt.
Die Heizung wurde vor ca. 6 Jahren neu eingebaut.
Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 279.000,00 € zzgl. dem Kaufpreis für den Stellplatz mit 10.000,00 € ergibt einen Gesamtkaufpreis von 289.000,00 €.

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Alles zum Standort

Bahlingen am Kaiserstuhl liegt in einer der schönsten und klimatisch bevorzugten Regionen Deutschlands. Eingebettet in die sanften Weinberge des Kaiserstuhls, bietet die charmante Gemeinde eine einzigartige Kombination aus idyllischer Natur, erstklassiger Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur. Die Region ist bekannt für ihr mildes, fast mediterranes Klima, das dem Weinbau ideale Bedingungen bietet. Malerische Wander- und Radwege durchziehen die Umgebung und laden dazu ein, die beeindruckende Landschaft mit ihren sonnenverwöhnten Rebhängen und dichten Wäldern zu erkunden. Zahlreiche Weingüter und traditionelle Straußwirtschaften laden zum Verweilen ein und bieten erstklassige regionale Spezialitäten. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Bahlingen hervorragend angebunden. Die nahegelegenen Städte Freiburg im Breisgau und Breisach sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso wie die Autobahn A5, die eine schnelle Verbindung in Richtung Basel oder Karlsruhe ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Bahn- und Busverbindungen sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und vielseitigen Freizeitangeboten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Die Region bietet zudem eine hohe Lebensqualität mit einem breit gefächerten Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Bahlingen am Kaiserstuhl ist somit der perfekte Wohnort für alle, die das Beste aus zwei Welten suchen: Natur und Erholung inmitten einer der schönsten Landschaften Baden-Württembergs, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung und Infrastruktur.

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 107.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 25022011 - 79353 Bahlingen am Kaiserstuhl**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24  Freiburg
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com