



# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

## EXPOSÉ IMMOBILIE BREISACH



Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden. Mit unserem Team aus mehr als 30 Experten, beraten wir unsere Kunden seit mehr als 35 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter: [www.suedcuranz.de/immobilien\\_kaufen](http://www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen)

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein



## Eckdaten

Grundstück m <sup>2</sup> :	362
Zimmer:	4
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.:	167
Bezug.:	Sofort beziehbar
Zustand:	Teilsaniert
Letzte Teilsanierung:	2021
Baujahr ca.:	1900
Endenergiebedarf: (m <sup>2</sup> a)	177,9 kWh
Stellplätze:	2

**Kaufpreis** 520.000,- €

zzgl. 2,975 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

## Ansprechpartner

Suzanne Flock  
Armin M. Spittler

Tel.:  
07668 99510 – 40

E-Mail:  
[immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)

Mehr unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

**Wir freuen uns auf Sie!**

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Objektbeschreibung

### Ein Reihenhaus zum Verlieben:

Auf den ersten Blick unscheinbar liegt das Haus in einer ruhigen Nebenstraße am Stadtrand von Breisach. Die Eigentümer haben das ehemalige Fischerhaus in ein echtes Schmuckstück verwandelt. Die Sanierung ist eine gelungene Kombination aus historischen Elementen und modernem Komfort. Durch die Holzkassettentür betreten Sie den Eingang des Hauses.

**Schöne Holzbalken an Decke und Wänden** sowie der gusseiserne Ofen verzieren den Wohnbereich und vermitteln ein wohliges warmes Raumgefühl. Die rotbraunen Bodenfliesen bilden einen hübschen Kontrast zu den weißen Wänden, so dass die ursprünglichen Holzbalken gut zur Geltung kommen.

**Vom Essplatz hat man einen schönen Blick zum Rheinufer.** Nebenan liegt die geräumige Küche. Gleich dahinter befindet sich ein großer Abstellraum, der als Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Auf gleicher Etage liegt das komfortable neue Badezimmer. Es bietet neben 2 Waschbecken, Handtuchheizkörper, WC und Bidet eine Whirlpool-Badewanne und eine bodentiefe Dusche mit Glaswand.



- Ruhige Lage
- Tradition trifft Moderne
- Liebevoll saniert

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Objektbeschreibung

Eine Holztreppe führt vom Flur in das Obergeschoss. Hier gibt es ein Schlafzimmer mit Fenstern zur Rheinseite. Zur anderen Seite erstreckt sich ein großes Wintergartenzimmer mit Schlafbereich und schmuckem Ofen. Nebenan ist ein separates WC. Vom hellen Wintergarten führen Treppenstufen zur großen überdachten Terrasse, eine herrliche Ruheoase zum Entspannen. Hinter der Natursteinmauer befindet sich der höher gelegene Hanggarten.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist das geräumige Dachstudio. Die große Glasgaube verwandelt den Raum in einen zweiten Wintergarten. Von der gegenüberliegenden Dachgaube hat man einen wundervollen Panoramablick zum Rheinufer bis zu den Vogesen.

Direkt gegenüber der Straße befinden sich 2 Stellplätze. Daneben führen Treppenstufen in die terrassenförmige Gartenanlage. Genießen Sie den kleinen Pavillon und die neu angelegte Terrasse mit schöner Aussicht auf den Rhein.

Das Haus ist zwischenzeitlich frei geworden und freut sich auf neue Eigentümer.



- Terrassenförmige Gartenanlage
- 2 Wintergärten
- 3 Terrassen
- Tolle Aussicht

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Lage

Die historische Stadt Breisach am Rhein mit seinen hübschen Altstadtgassen ist nicht nur bei Touristen sondern auch zum Wohnen sehr beliebt. Die Städte Freiburg und Colmar liegen jeweils ca. 20 km entfernt. In der unmittelbaren Umgebung findet man alle notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs einschließlich verschiedener gutbürgerlicher Lokale. Sowohl den Bahnhof Breisach als die Autobahn A5 erreichen Sie in wenigen Minuten, in ca. 48 Minuten sind sie am EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg. Kindergarten, KITA sowie die Grund- und aller weiterbildenden Schulen sind am Ort und sind mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV erreichbar. Der Rhein, die Radwege oder die Münsterfestspiele bieten viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

## Ausstattung

Einbauküche; Gasheizung; Fußbodenheizung im Bad; Gusseisenofen im Wohnzimmer; Elektrischer Ofen im Wintergarten; Holzbalken; Holzterrasse; Bodenbelag EG und Bad, WC mit Fliesenbelag; OG und DG Dielenboden, neue Fenster mit Doppelverglasung; Klapppläden; neues Bad (2021) mit 2 Waschbecken, Eckbadewanne mit Whirlpool, bodentiefe Dusche mit Glaswand, WC und Bidet; 2 Wintergärten; 3 Terrassen; 2 Stellplätze; Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

## Anbindung



10 Min.



5 Min.



5 Min.



30 Min.

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Hanggarten mit Terrassen und Ausblick

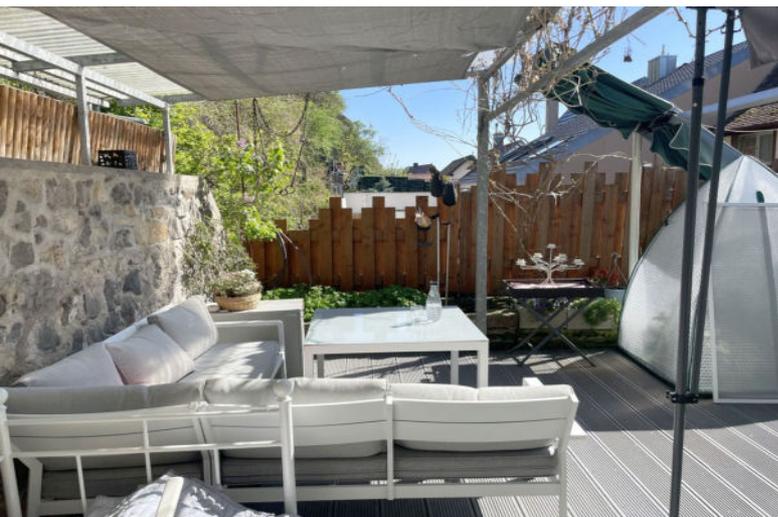


- Garten mit Pavillon und Terrassen
- Ansicht Straße vor dem Haus
- Terrasse und Blick auf den Rhein



# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Der Rhein vor der Haustüre und die Stellplätze



# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

Wohnzimmer mit Ofen | Essbereich und Küche



- Gemütliches Wohn-/Esszimmer
- Antiker Ofen aus Gusseisen
- Geräumige Küche



# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Impressionen – komfortables Badezimmer



- Bodentiefe Dusche mit Glaswand
- Zwei Einzelwaschbecken
- Whirlpool-Eckbadewanne

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Obergeschoss | Wintergarten mit Ofen



# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

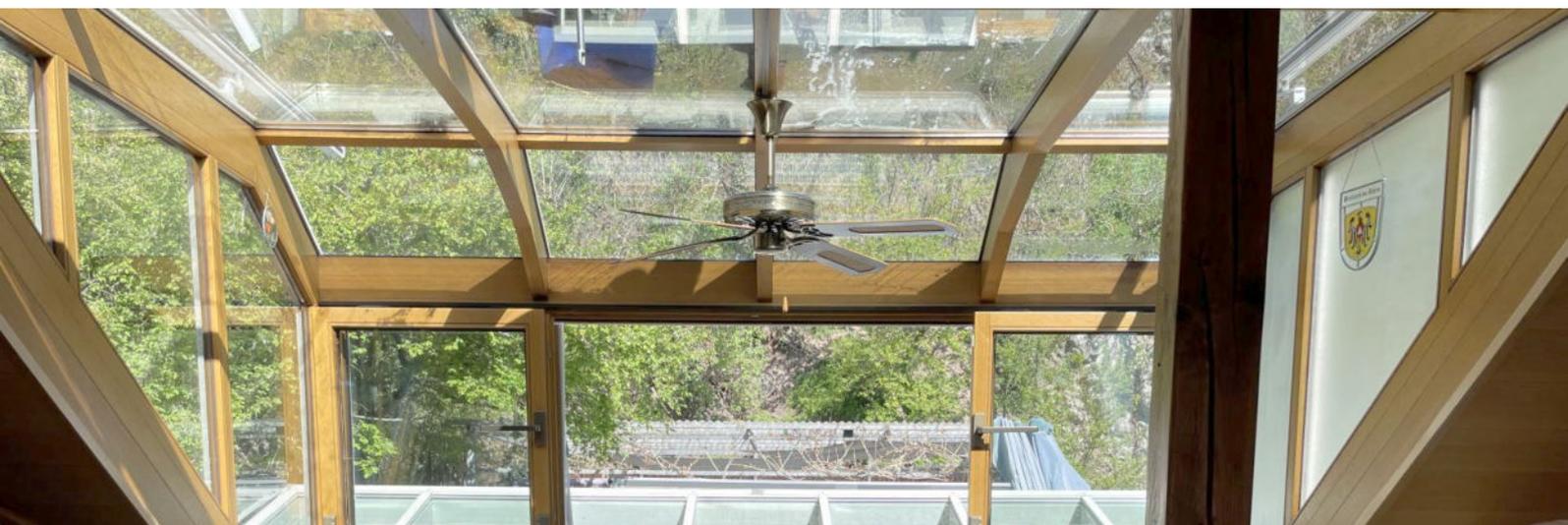
## Impressionen Obergeschoss



- Gemütliches Treppenhaus mit Holztreppe
- Geräumiges Schlafzimmer mit Blick zum Rhein und den Vogesen
- Separates Gäste-WC

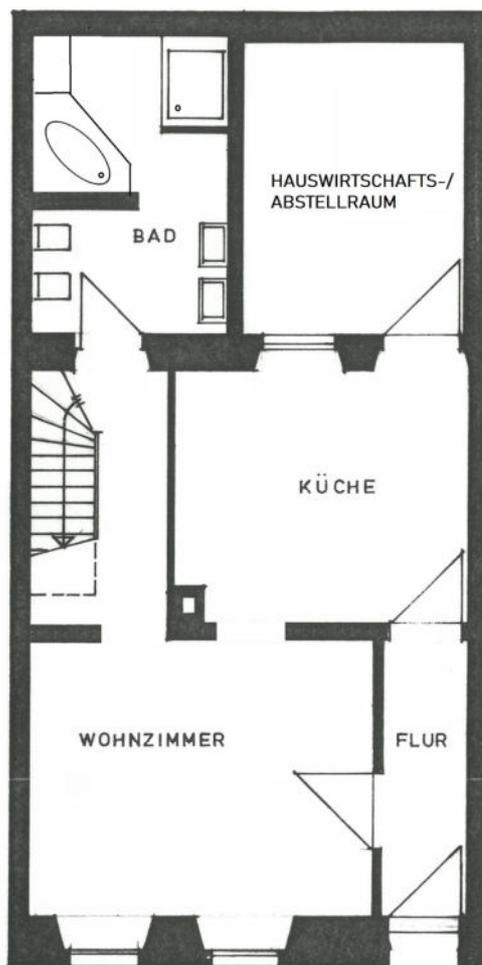


Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von  
Breisach mit Blick auf den Rhein  
Dachstudio mit Wintergarten | Panoramablick

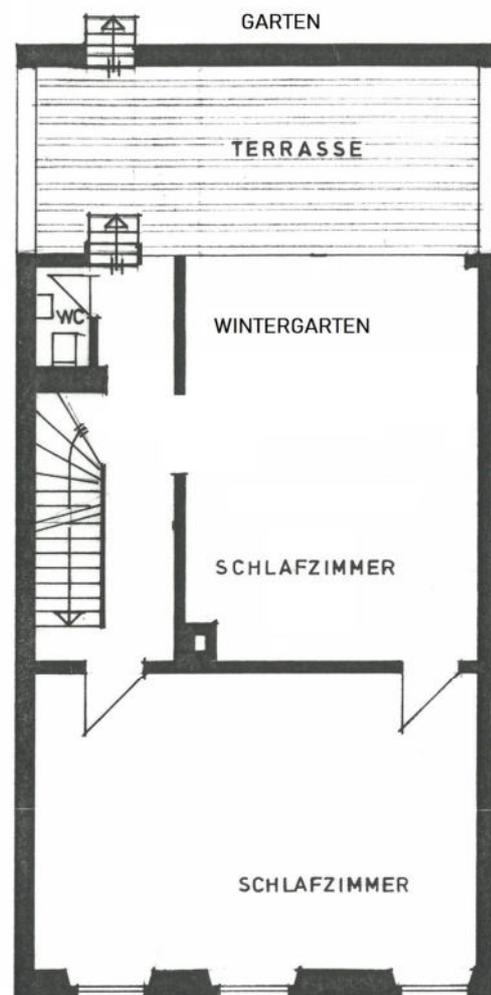


# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Grundrisse

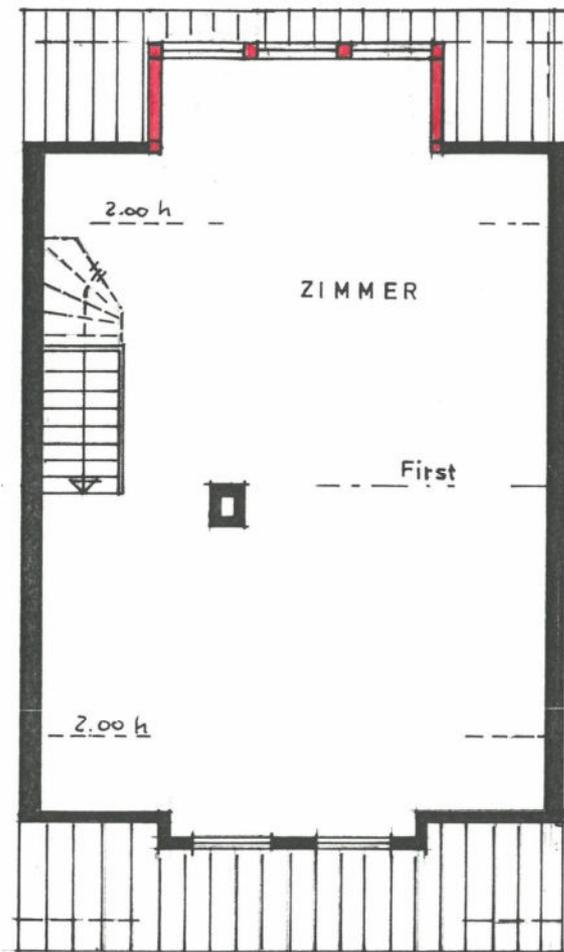


**ERDGESCHOSS**

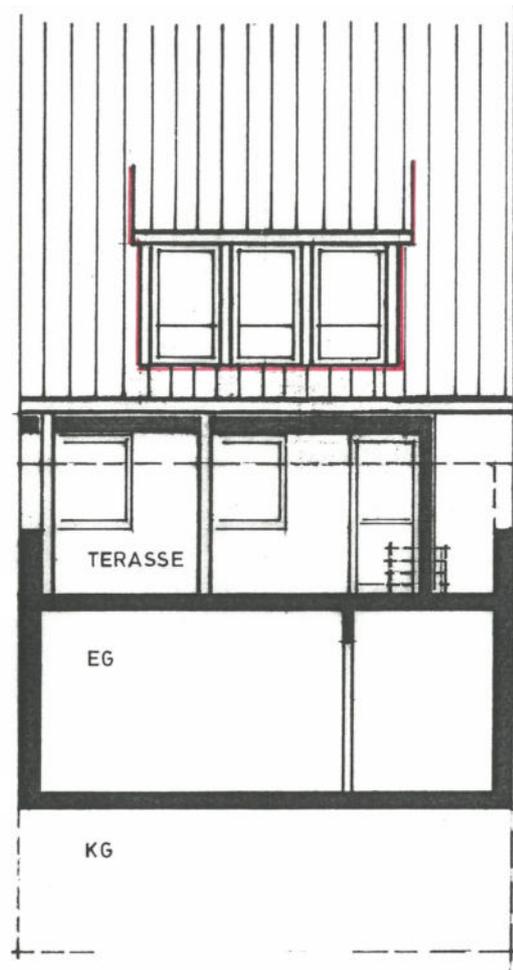


**OBERGESCHOSS**

Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von  
Breisach mit Blick auf den Rhein  
Grundriss | Ansicht Westseite



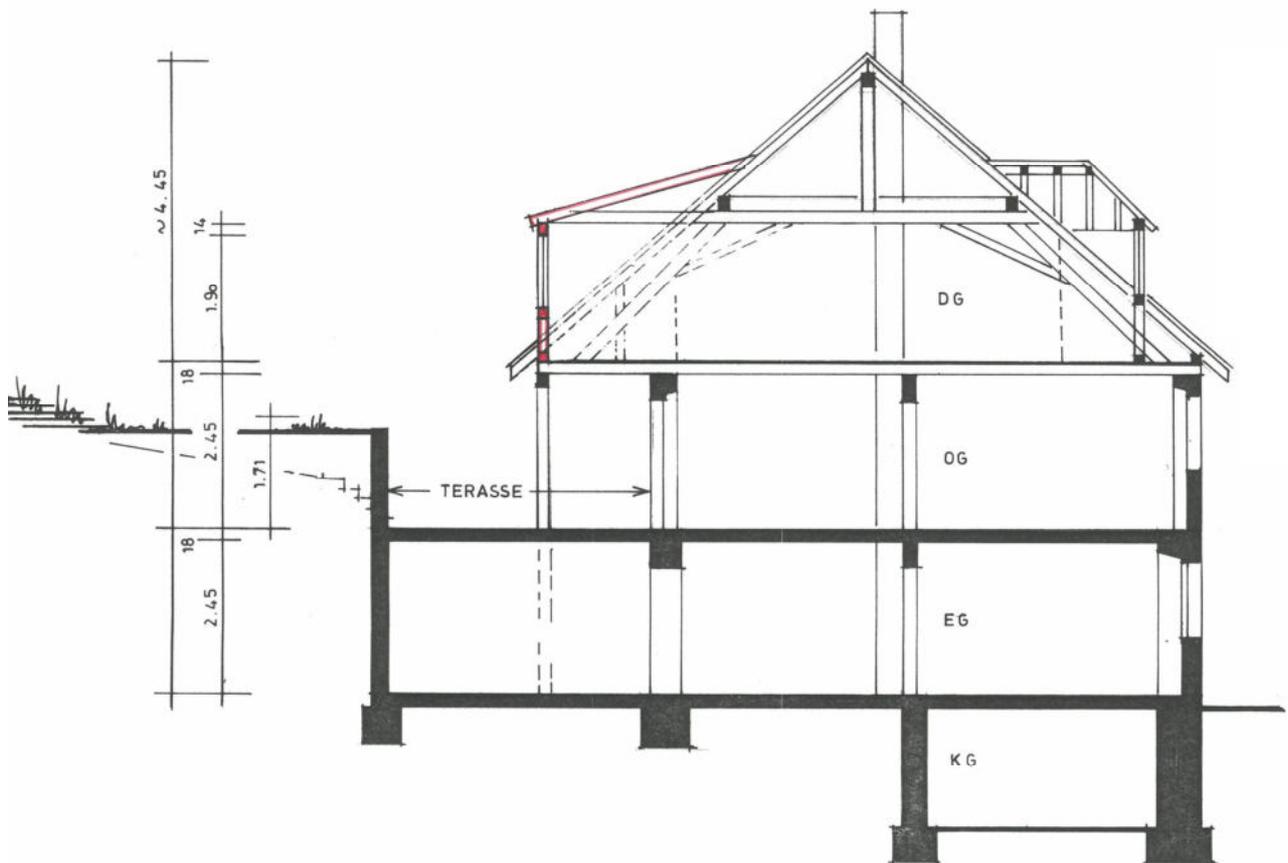
**DACHGESCHOSS**



**ANSICHT WEST**

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein

## Querschnitt



# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein Hanggarten mit Terrassen und Ausblick

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer:      BW-2023-004494378      **2**

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen      44,5      kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes      177,9      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes      199,6      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf:**  
Ist-Wert      199,6      kWh/(m<sup>2</sup>·a)      Anforderungswert      101,2      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup>:**  
Ist-Wert      0,87      W/(m<sup>2</sup>·K)      Anforderungswert      0,01      W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubäu       eingehalten

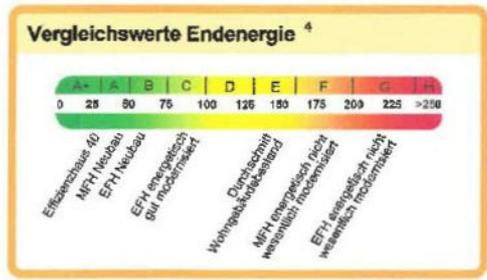
**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**  
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**      177,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %



### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:      %

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein Hanggarten mit Terrassen und Ausblick



## Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposés.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision wird zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Diese beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für Käufer und Verkäufer je 2,975 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter [www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadenersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2,975 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

# Reihenhaus mit Charakter in Bestlage von Breisach mit Blick auf den Rhein Hanggarten mit Terrassen und Ausblick



## Widerruf

### Erklärung zum Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und muss in Textform erfolgen (z.B. per Fax, E-Mail oder Brief). Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an:

Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Telefon: 07668 99510-40  
Telefax: 07668 99510-10  
E-Mail: [immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH  
IMMOBILIEN VERKAUFEN.



Ihr Südcuranz-Team

[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

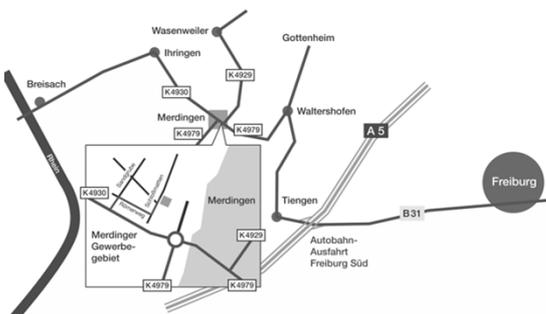
# SÜDCURANZ IMMOBILIEN



WIR FREUEN UNS AUF SIE!



Mehr Immobilien unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)



Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40  
Fax: 07668 99510-10  
E-Mail: [immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)