



Mehrfamilienhaus in Grenzach-Wyhlen

Stilvolles Mehrfamilienhaus in Grenzach-Wyhlen mit Rheinblick
und Ferienwohnungen



Objekt-Nr.:	44280105-067253	Zimmer:	7
Baujahr:	ca. 1936	Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 237 m ²	Kaufpreis:	815.000,00 EUR
Grundstück:	ca. 457 m ²		
Heizung:	Zentralheizung		

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für Schäden, welche auf unrichtigen Angaben beruhen, haften wir nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es handelt sich um Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Vermittlung: Deutsche Bank Immobilien GmbH
Kontakt: Florian Hinderhofer, Selbstständiger Immobilienberater
Senser Platz 2, 79539 Lörrach

Telefon:
Mobil: 0178 4724328
Internet: www.deutsche-bank-immobilien.de/hochrhein
E-Mail: florian.hinderhofer@db.com



Schlafzimmer UG



Wohnzimmer

Objektadresse:

79639 Grenzach-Wyhlen

Objekt-Beschreibung

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 457 m² großen Grundstück in hervorragender Lage von Grenzach-Wyhlen, direkt an der Grenze zur Schweiz.

Aktuell werden vier Einheiten als 1-Zimmer-Ferienwohnungen gewerblich genutzt. Zwei dieser Wohnungen liegen im Obergeschoss und bieten insgesamt 65,45 m² Wohnfläche. Die anderen zwei befinden sich im Dachgeschoss mit insgesamt 30,6 m² Wohnfläche. Jede der vier Ferienwohnungen verfügt über ein eigenes Badezimmer, und im Obergeschoss steht den Gästen eine gemeinschaftliche Küche zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es eine attraktive Maisonettewohnung, die sich über die unteren zwei Stockwerke erstreckt. Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger Balkon zum Verweilen ein. Die Maisonettewohnung hat eine Wohnfläche von 141,28 m². Die Immobilie stünde sofort frei zur Verfügung und könnte umgehend bezogen werden. Auch einen Umbau in ein Einfamilienhaus ist ohne Probleme möglich.

Insgesamt bietet das Haus somit 237,33 m² Wohnfläche. Dank der offenen Raumgestaltung wirkt die Immobilie besonders geräumig und lässt viel Spielraum für individuelle Einrichtungsideen.

Das Haus wurde kontinuierlich und fachgerecht renoviert und saniert. Im Jahr 2010 wurde eine Kernsanierung durchgeführt, wodurch die 1936 erbaute Immobilie sich heute in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Der historische Baustil dieser besonderen, fast 90 Jahre alten Immobilie blieb dabei erhalten. Durch umfassende energetische Modernisierungen erfüllt das Haus moderne Ansprüche. Nicht zuletzt wurde dieses Jahr nochmals die Erd- und Obergeschoseinheit komplett durchgestrichen und nochmals modernisiert. Der Belag des Balkons wird auf Kosten der Eigentümer ebenfalls dieses Jahr erneuert.

Vom Südbalkon im Erdgeschoss genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf den nahegelegenen Rhein und die dahinterliegende Schweiz. Der nach Süden ausgerichtete Garten umfasst zudem 100 m² freie Rasenfläche und lädt zum Entspannen ein.

Zusätzlich zu der Immobilie steht das untere Grundstück (!Bauland!) zum Verkauf zur Verfügung. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist durch einen Bebauungsplan geregelt. Es kann ein Haus mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 gebaut

werden. Das Haus kann zusammen mit dem Grundstück zu einem Vorzugspreis verkauft werden.

Ausstattung

Durchgeführte Modernisierungen:

2010-2011: Dach, Dachdämmung, Heizung, Fenster, Elektrik, Großteil der Wasser- und Heizungsleitungen, alle Badezimmer, Solaranlage, Bodenbeläge

2021: Neue Dachgaube, Glasfaseranschluss

2023: Erdgeschoss und Untergeschoss wurden komplett durchgestrichen und teilweise modernisiert. Trepp ins Obergeschoss wurde geschliffen und gestrichen.

Lage

Grenzach-Wyhlen gehört mit knapp 15.000 Einwohnern zu den schönsten Gemeinden im Dreiländereck und befindet sich im Landkreis Lörrach. Innerhalb weniger Autominuten gelangen Sie in die Schweiz oder über die A35 nach Frankreich. Ideal für Pendler und Naturbegeisterte.

Im direkten Umkreis dieses wunderschönen Mehrfamilienhauses befinden sich außerdem:

- einige Lebensmittelläden,
- Drogeriemärkte,
- Gastronomie,
- Museen,
- öffentliche Verkehrsmittel

!! Mehr von der Lage nehmen Sie bitte aus dem beigefügten Lageexposé raus !!

Sonstige Angaben

Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um eine Besichtigung zu vereinbaren.

Wir freuen uns darauf, Sie bei der Entdeckung dieses einzigartigen Haus in Grenzach-Wyhlen zu begleiten.

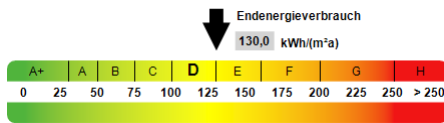
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nehmen Sie gerne dafür Kontakt mit mir über den Button „Anbieter kontaktieren“, über die oben stehende E-Mail-Adresse oder die oben stehende Handynummer, auf. Sie erhalten sodann von mir ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, einem Grundriss und zusätzlichen Informationen zu dieser Immobilie.

Gerne ermitteln unsere Finanzierungsexperten bei einem kostenfreien Finanzierungs-Check die aktuellen Voraussetzungen für einen Immobilienerwerb und erstellen Ihnen auf Wunsch ein passendes und unverbindliches Finanzierungsangebot.

Alle enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer und Auftraggeber. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit wird trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen.

Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 129,95 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D, Warmwasser enthalten



Zusatzinformationen:

Derzeitige Nutzung: teilvermietet

Erschließung: voll erschlossen



Schlafzimmer UG



Schlafzimmer UG



Zusatzzimmer UG



Badezimmer UG



Blick vom Balkon



Blick vom Garten



Küche EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlaf-Wohnzimmer EG



Optionales Esszimmer EG



Essbereich EG



Schlaf-Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Balkon



Balkon



Hausansicht Haupteing



Hausansicht



Außenansicht + Grundstück



-Hausansicht



Hausansicht

