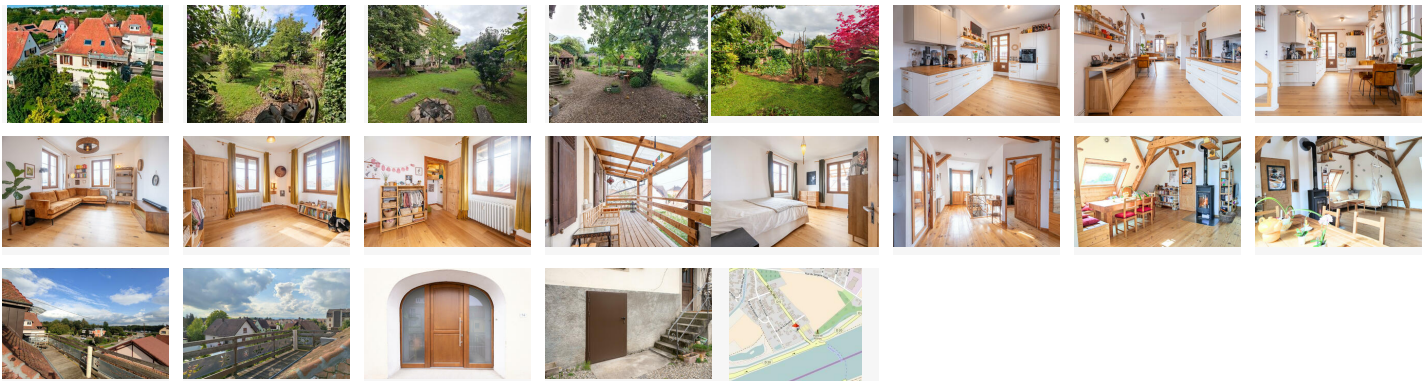


BRUMANI | Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten direkt an der Grenze zu Deutschland

Preis: 487.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdient.de/246201>
Artikelnummer #246201

Anbieter

BRUMANI Immobilien GmbH
Kontaktperson: André Luther
Telefon: 015201776200
Fax: +49 761 76990399 Waldkircher Str. 12 A, 79106 Freiburg im Breisgau, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote
Veröffentlicht am : 18.04.24

Preis

Preis: 487.000 €
Provision: 3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Details

Wohnfläche: 202 (m²)
Grundstücksfläche: 543 (m²)
Anzahl Zimmer: 7
Anzahl der Bäder: 3

BRUMANI | Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten direkt an der Grenze zu Deutschland

Preis: 487.000 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Das attraktive und sanierte Mehrfamilienhaus (1-3 Wohneinheiten möglich) mit Keller besticht aufgrund über 543m² Grundstücksfläche mit einem weitläufigen und stilvoll angelegten Garten. Hier stößt man auf einen wunderschönen Terrassenbereich mit angrenzender Loungeecke, auf eine mit Natursteinen angelegte Feuerstelle für gemütliche Grillabende, sowie auf einen großzügigen Gemüsegarten - der große Traum für alle Hobbygärtner und Selbstversorger. So hat dieses Objekt einen ganz besonderen Charme. Ob Eigennutzung plus Vermietung der anderen Wohnungen, oder als komplettes Anlageobjekt – „hier ist alles möglich“. Denn mit den vorliegenden Gegebenheiten lässt sich das Objekt mit wenig Aufwand von einem Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus umwandeln. Ideal auch als Mehrgenerationenhaus. Aktuell findet man drei Etagenwohnungen vor: - Die EG Wohnung umfasst 65m² Wohnfläche mit 3 Zimmern und Balkon - Die OG Wohnung besitzt 79m² Wohnfläche mit 3 Zimmern und Balkon - Das 1. Zimmer Studio-Apartment im DG hat 30 m² Wohnfläche und einen großen Balkon und ist derzeit mit der OG Wohnung verbunden. Hat aber auch einen eigenen Eingang. Das Highlight der Immobilie ist die Dachgeschosswohnung. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das stilvolle und mit Holzoptik ausgebaute Studio-Apartment. Genießen Sie vom Balkon aus den tollen Weitblick bis in die Vogesen. Die beiden 3-Zimmer Wohnungen im Erd- und Obergeschoss eignen sich vom Grundriss ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Keine 200 m vom Grundstück entfernt befindet sich die kostenlose Autofähre, die im 15 Minuten Takt die deutsche Seite (Kappel-Grafenhausen) ansteuert. Ideale Bedingungen für Pendler! Die Immobilie wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und nach Absprache frei übergeben.

Lage: Das charmante Objekt, gelegen in der idyllischen französischen Gemeinde Rhinau, bietet mit seinen rund 2.700 Einwohnern eine harmonische und lebendige Gemeinschaft, eingebettet in die malerische Landschaft der Region Grand Est. Rhinau, strategisch positioniert zwischen den kulturellen Hotspots Straßburg und Colmar, präsentiert sich als ein Juwel am linken Rheinufer, welches sowohl Naturliebhaber als auch Pendler begeistert. Weniger als 200 Meter vom Grundstück entfernt, ermöglicht eine kostenlose Autofähre eine effiziente und regelmäßige Verbindung alle 15 Minuten zur deutschen Seite Kappel-Grafenhausen. Diese Nähe zur Grenze stellt für Berufspendler eine optimale Ausgangslage dar. Die direkte Umgebung des Objekts zeichnet sich durch eine ausgeprägte Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Vor der Haustür finden sich nicht nur weitläufige Radwege, sondern auch eine Bushaltestelle, die unter anderem eine direkte Anbindung an Straßburg bietet. Mehrere Badeseen in unmittelbarer Nähe laden zu entspannten Tagen ein, während ein "Trimm Dich Pfad" und das Naturschutzgebiet Taubergießen vielfältige Möglichkeiten für Naturliebhaber bereithalten. Rhinau ist zudem umgeben von malerischen Kleinstädten, befindet sich nur 32 km südlich von Straßburg und circa 50 Autominuten von Freiburg entfernt. Der Europapark, einer der größten Freizeitparks Europas, ist in nur 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, und der Rhein-Rhône-Kanal bietet perfekte Bedingungen für Fahrradtouren. Neben der natürlichen und kulturellen Vielfalt zeichnet sich Rhinau durch ein lebhaftes Vereinsleben, einschließlich eines Angelvereins, sowie ein umfangreiches kulturelles Angebot aus. Bildung wird großgeschrieben mit zwei Grundschulen, von denen eine zweisprachig ist, einem College vor Ort sowie weiterführenden Schulen und einer französisch-deutschen Privatschule im benachbarten Kappel.

Weitere Angaben / Freitext : Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial und der Einzigartigkeit dieser Immobilie! Hinweis: Gerne nehmen wir uns die Zeit, um für Sie eine maßgeschneiderte Besichtigung zu organisieren. Damit wir Ihnen essenzielle Informationen und den aktuellen Stand der Dinge immer umgehend mitteilen können, benötigen wir unbedingt einen Namen und eine TELEFONNUMMER, unter der wir Sie erreichen können. Bitte haben Sie

BRUMANI | Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten direkt an der Grenze zu Deutschland

Preis: 487.000 €

Verständnis, dass wir Ihre Anfrage ohne diese Angabe nicht bearbeiten können. Sollten Sie nach Ihrer Anfrage innerhalb kurzer Zeit keine Rückmeldung von uns erhalten, bitten wir Sie, Ihren SPAMORDNER zu überprüfen. Wichtiger Hinweis! Obwohl alle vom Eigentümer bereitgestellten Informationen als verlässlich angesehen werden, können sie nicht garantiert werden und sollten unabhängig überprüft werden. Wir übernehmen keine Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben.

Etagenanzahl: 3**Haustyp:** Mehrfamilienhaus**Objektnummer:** AL202403796

Weitere Details & Energie

Objektzustand: Modernisiert**Baujahr:** 1935**Energieausweis:** Liegt zum Besichtigungstermin vor**Wesentlicher Energieträger:** Holz-Hackschnitzel**Heizungsart:** Zentralheizung

Ausstattung

- 2 Wohnungen mit eigenem Balkon (3 Wohnungen möglich)- ein großer Keller- Einbauküche in Erd-, Obergeschoss- großzügige Gartenfläche- Freistellplatz- Gemüsegarten- 3 Bäder- 2 Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück- moderne Pelletheizung- Glasfaser

BRUMANI | Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten direkt an der Grenze zu Deutschland

Preis: 487.000 €

Beschreibung

Das attraktive und sanierte Mehrfamilienhaus (1-3 Wohneinheiten möglich) mit Keller besticht aufgrund über 543m² Grundstücksfläche mit einem weitläufigen und stilvoll angelegten Garten. Hier stößt man auf einen wunderschönen Terrassenbereich mit angrenzender Loungeecke, auf eine mit Natursteinen angelegte Feuerstelle für gemütliche Grillabende, sowie auf einen großzügigen Gemüsegarten - der große Traum für alle Hobbygärtner und Selbstversorger. So hat dieses Objekt einen ganz besonderen Charme. Ob Eigennutzung plus Vermietung der anderen Wohnungen, oder als komplettes Anlageobjekt – „hier ist alles möglich“. Denn mit den vorliegenden Gegebenheiten lässt sich das Objekt mit wenig Aufwand von einem Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus umwandeln. Ideal auch als Mehrgenerationenhaus. Aktuell findet man drei Etagenwohnungen vor: - Die EG Wohnung umfasst 65m² Wohnfläche mit 3 Zimmern und Balkon - Die OG Wohnung besitzt 79m² Wohnfläche mit 3 Zimmern und Balkon - Das 1 Zimmer Studio-Apartment im DG hat 30 m² Wohnfläche und einen großen Balkon und ist derzeit mit der OG Wohnung verbunden. Hat aber auch einen eigenen Eingang. Das Highlight der Immobilie ist die Dachgeschosswohnung. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das stilvolle und mit Holzoptik ausgebaute Studio-Apartment. Genießen Sie vom Balkon aus den tollen Weitblick bis in die Vogesen. Die beiden 3-Zimmer Wohnungen im Erd- und Obergeschoss eignen sich vom Grundriss ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Keine 200 m vom Grundstück entfernt befindet sich die kostenlose Autofähre, die im 15 Minuten Takt die deutsche Seite (Kappel-Grafenhausen) ansteuert. Ideale Bedingungen für Pendler! Die Immobilie wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und nach Absprache frei übergeben.

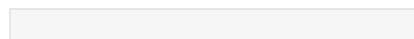
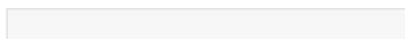
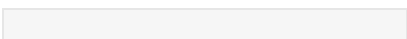
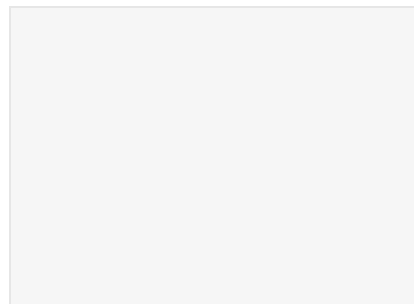
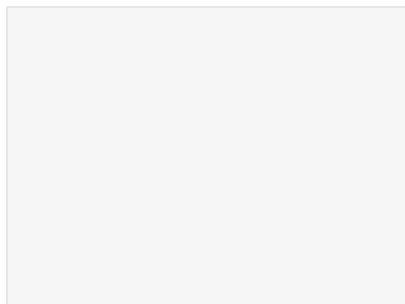
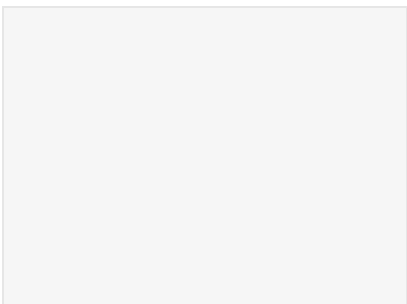
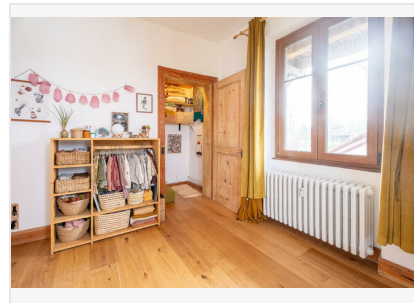
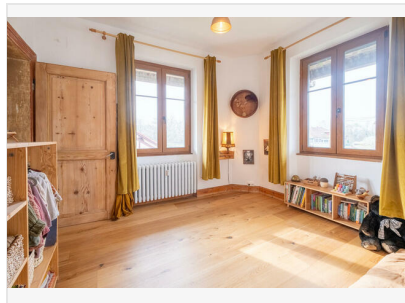
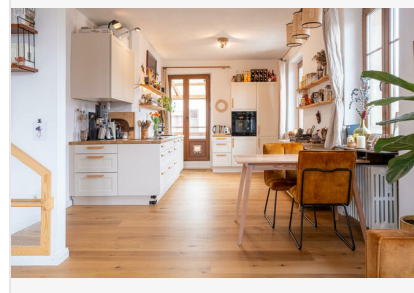
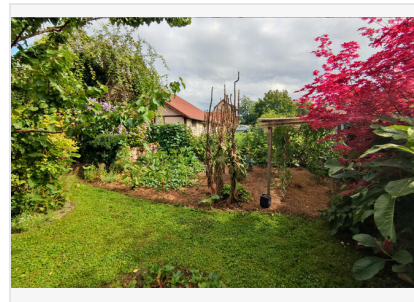
Objekt Standort

[Kappel-Grafenhausen, Deutschland](#)

BRUMANI | Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten direkt an der Grenze zu Deutschland

Preis: 487.000 €

Produktbilder



BRUMANI | Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten direkt an der Grenze zu Deutschland

Preis: 487.000 €

