

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Bellingen

### 2 Zimmer DG Galeriewohnung in Bad Bellingen mit Balkon + Stellplatz



Objekt-Nr. OM-271209

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Dominique Mütze  
Telefon: 0761 387070  
Mobil: 0163 3030201

79415 Bad Bellingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Die Galeriewohnung über 2 Etagen liegt im Dachgeschoss im 2. OG. Die Decke im Wohnbereich ist überall mit Holz verkleidet und ergibt zusammen mit dem neuen Fliesenboden ein modernes Wohnambiente.

AUF JEDEN FALL ANSCHAUEN - KOMMEN SIE VORBEI - ES LOHNT SICH!

Sie haben eine separate Küche im Dachspitz mit Platz für einen Esstisch auf der Galerie. Das moderne Badezimmer ist wie die gesamte untere Wohnebene mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im großzügigen Wohnzimmer haben Sie nach Süden einen überdachten Balkon. Die Wohnung ist frei und steht ab sofort provisionsfrei zum Verkauf.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie zum Kauf anzubieten und persönlich zu zeigen.

Schauen Sie sich auch das Exposé auf unserer Homepage an unter [besser-zu.de](http://besser-zu.de)

Rufen Sie mich gleich an oder schreiben Sie!

Frau Dominique Mütze

## Ausstattung

Neuer Fliesenboden und hochwertige Sanitärobjekte im Bad. Neue Steckdosen, Glasfaseranschluss zum Jahresende. Alle Wände frisch gestrichen.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Im wunderschönen Markgräfler Land, im Dreiländereck D-CH-F finden Sie diese frisch renovierte Immobilie. Die Nähe zur Schweiz und Frankreich ist auch günstig als Wohnort für Pendler ins nahe gelegene Basel oder Mulhouse.

Die ruhige Wohnung ist in einem Mehrfamiliendoppelhaus mit 12 Parteien. Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten 30er Zone im sonnenverwöhnten Kurort Bad Bellingen zwischen Rhein und Weinbergen.

Die Therme erreichen Sie durch den Kurpark zu Fuß in 1 km. Ebenso können Sie alle Geschäfte, Restaurants, Arztpraxen und das Stadtzentrum zu Fuß im Umkreis von 1 km erreichen oder bequem mit dem Auto. Im Ortsteil Bamlach gibt es einen Golfplatz mit wunderschöner Aussicht auf die Rheinebene bis hin zu den Vogesen. Und kulinarisch gibt es für Feinschmecker viel zu entdecken.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Mehr Info unter [besser-zu.de](http://besser-zu.de)

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Schlafzimmer



Bad mit Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Süd-West Balkon vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Treppe zur Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie für Essplatz



Küche im Dachspitz mit Fenster

# Exposé - Galerie



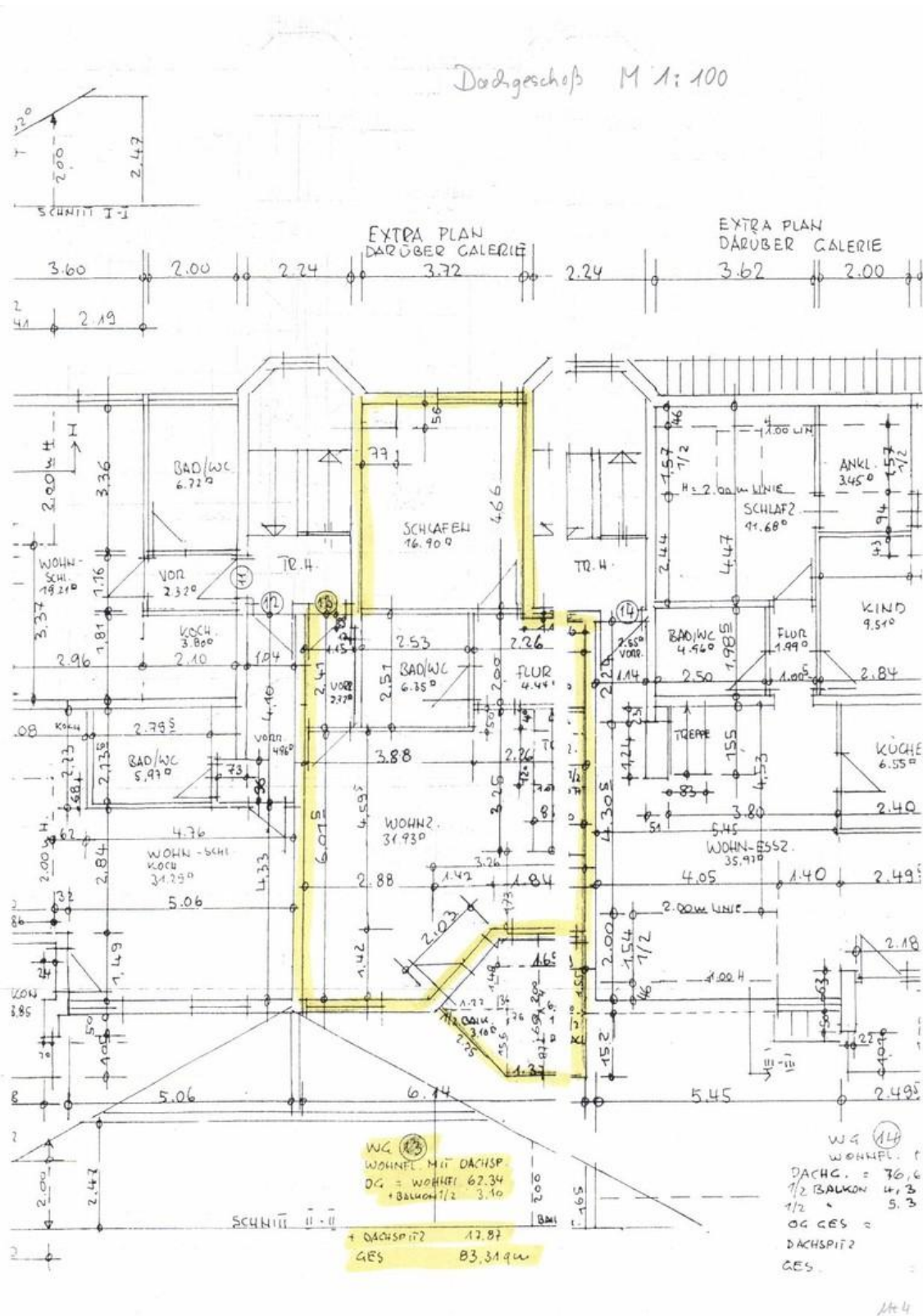
Eingangsbereich



Stellplatz



# Exposé - Grundrisse



Wohnzi, Schlafzi + Bad



# Exposé - Grundrisse

## Wohnung Nr. 13

### Dachgeschoss:

Vorraum	2,410 x 1,15	=	2,771	
	0,28 x 0,17	=	<u>0,048</u>	
				= 2,72 qm
Wohnzimmer	6,015 x 2,88	=	17,320	
	4,595 x 3,26	=	14,980	
	1,42 x 1,42/:2	=	1,008	
Treppe	3,25 x 0,86	=	2,795	
	0,40 x 2,26	=	0,904	
	1,20 x 0,86/:2	=	<u>0,516</u>	
				= 31,93 qm
Flur	2,26 x 2,00	=	4,520	
	1,16 x 0,07	=	<u>0,081</u>	
				= 4,44 qm
Bad/WC	2,53 x 2,51			= 6,35 qm
Schlafzimmer	4,66 x 3,72	=	17,335	
	0,56 x 0,77	=	<u>0,431</u>	
				= 16,90 qm
				62,34 qm
+ Balkon 1/2	3,07 x 0,76	=	2,333	
	0,36 x 1,48	=	0,533	
	1,22 x 1,48/:2	=	0,903	
	1,58 x 1,58/:2	=	1,248	
	0,60 x 0,87	=	0,522	
	0,60 x 2,20/:2	=	<u>0,660</u>	
				6,199 : 2 = <u>3,10 qm</u>

Wohnfläche DG. Whg.Nr.13

65,44 qm

### Dachspitz zu Whg. Nr. 13

Galerie	6,13 x 0,84/:2	=	2,574	
	0,96 x 5,56/:2	=	2,669	
	0,80 x 6,13/:2	=	2,452	
	1,47 x 6,13/:2	=	4,505	
	1,60 x 0,40			
	<u>0,60 x 0,40</u>			
	2 /:2	=	0,380	
- Treppe	0,94 x 0,80	=	<u>0,752</u>	
				= 11,07 qm
Küche	4,99 x 1,60/:2	=	3,992	
	3,92 x 0,70/:2	=	1,372	
	0,97 x 3,92/:2	=	1,901	
	1,07 x 0,20/:2	=	0,107	
	0,80 x 0,56	=	0,448	
	0,50 x 0,50/:2	=	<u>0,125</u>	
				= <u>6,80 qm</u>

Wohnfläche Dachspitz Whg Nr. 13

17,87 qm

Wohnung Nr. 13 – Wohnfläche insgesamt

83,31 qm

Raumaufteilung in qm