

Exposé

3 Zimmer Wohnung in Grenzach-Wyhlen
Perfekt für Grenzgänger und Familien



Adresse: Scheffelstr. 32 in 79639 Grenzach-Wyhlen

Wohnfläche	74 m²
Gesamt Grundfläche	3022 m²
Garage	1 Preislich inklusive

Baujahr	1965
----------------	------

Kaufpreis 249.000, -- €

zzgl. ca. 10 % Kaufnebenkosten

Schöne Ansichten



Lage

Leben – wo andere Urlaub machen



Grenzach-Wyhlen

Grenzach-Wyhlen, eine charmante Gemeinde im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg, besticht durch ihre ideale Lage direkt an der Grenze zur Schweiz. Diese Anbindung macht die Stadt besonders attraktiv für Pendler, die in den nahegelegenen Städten Basel und Zürich arbeiten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Metropolen, während die Autobahn A5 in unmittelbarer Nähe für eine unkomplizierte Anreise sorgt.

Kulturell hat Grenzach-Wyhlen viel zu bieten. Die Stadt ist geprägt von einem reichhaltigen historischen Erbe, das sich in der gut erhaltenen Architektur und den zahlreichen Veranstaltungen widerspiegelt. Regelmäßige Feste, Märkte und kulturelle Events fördern das Gemeinschaftsgefühl und laden die Bewohner sowie Besucher dazu ein, die lokale Kultur zu erleben. Zudem gibt es verschiedene kulturelle Einrichtungen, wie beispielsweise Museen, die Einblicke in die Geschichte der Region geben.

Die Gemeinde bietet eine umfassende medizinische Versorgung mit mehreren Arztpraxen und Gesundheitseinrichtungen, die den Bewohnern eine gute medizinische Betreuung gewährleisten. Auch Apotheken und Fachgeschäfte sind in der Umgebung vorhanden, sodass die Grundversorgung stets sichergestellt ist.

Für kulinarische Genüsse sorgt eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Bäckereien, die regionale und internationale Küche anbieten. Die Nähe zur Schweiz spiegelt sich auch in den gastronomischen Angeboten wider, sodass die Bewohner sowohl badische als auch schweizerische Spezialitäten genießen können.

Sportlich hat Grenzach-Wyhlen eine Vielzahl von Möglichkeiten zu bieten. Von Fußball- und Tennisvereinen über Schwimmbäder bis hin zu Wander- und Radwegen in der umliegenden Natur – die Gemeinde fördert einen aktiven Lebensstil. Die idyllische Lage am Rhein lädt zudem zu Wassersportaktivitäten ein.

Insgesamt ist Grenzach-Wyhlen eine lebenswerte Gemeinde, die durch ihre gute Anbindung an die Schweiz, ein reichhaltiges Kulturangebot, umfassende medizinische Versorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Kombination aus ländlichem Charme und urbanen Annehmlichkeiten macht die Stadt zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Eingangsbereiche



Flur und Duschbad



Schlafzimmer und Kinderzimmer/Büro



Küche und Balkon



Wohnzimmer mit Aussicht



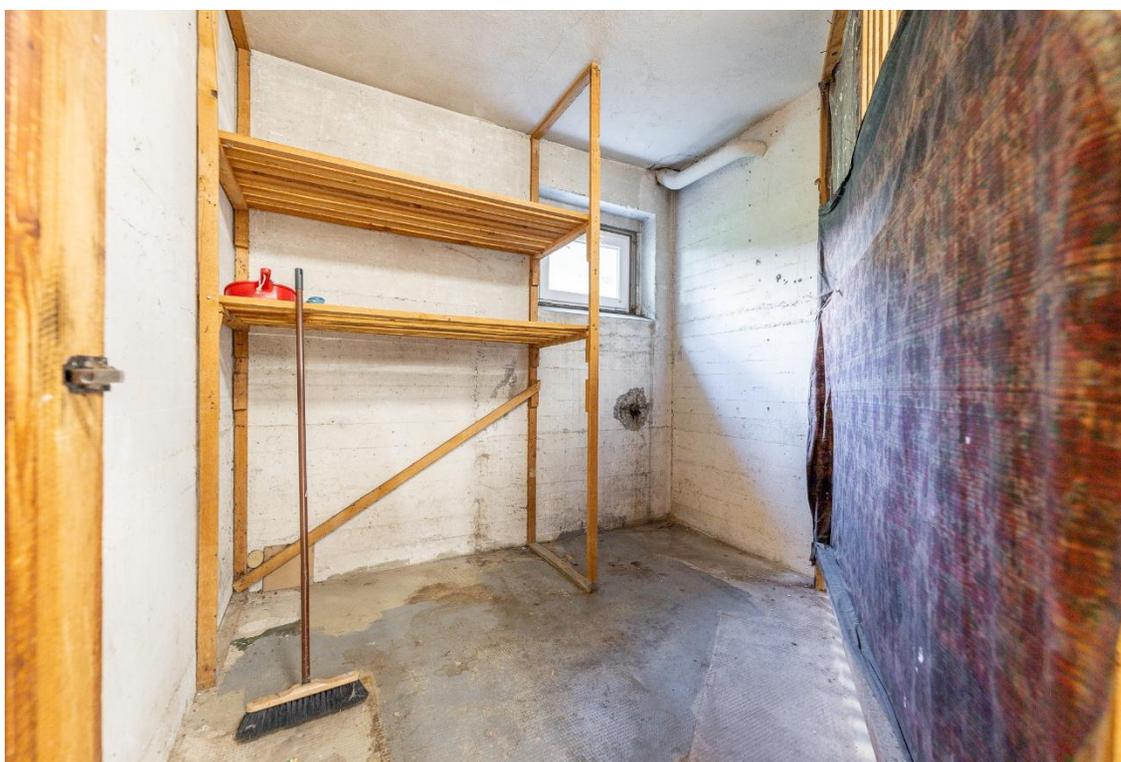
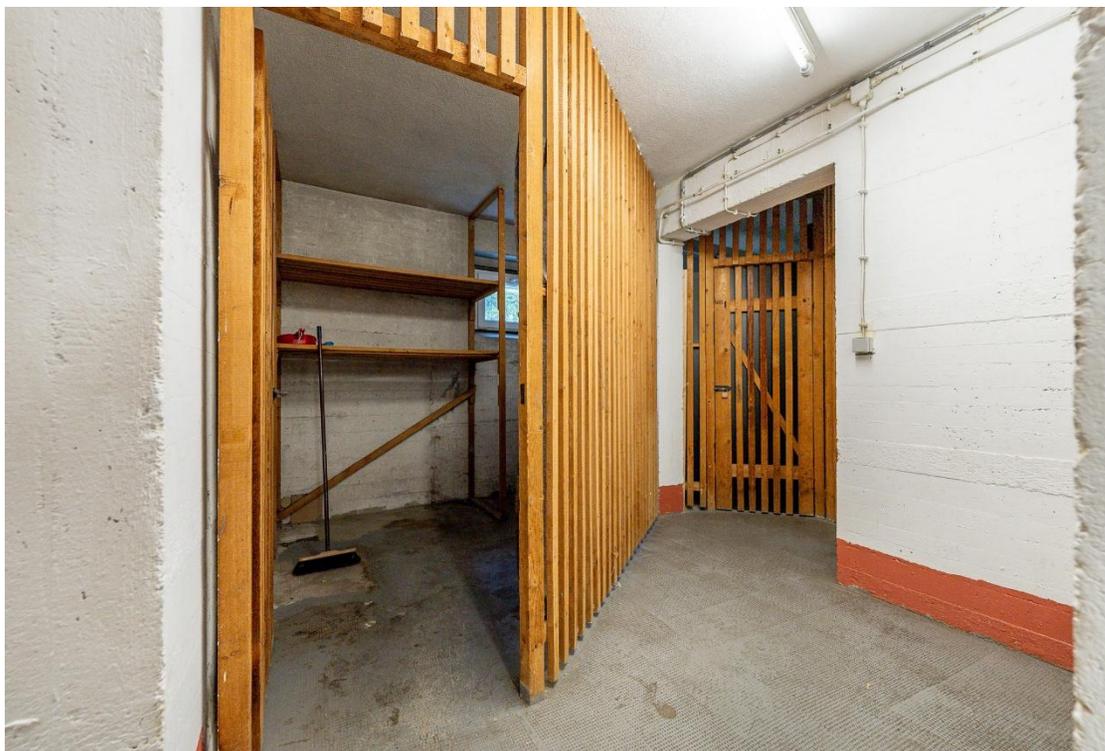
Grundriss – visualisiert -So könnte es ausschauen – Kreativität „on“



Außenbereich – Garage – Wäscheplatz - Spielplatz



Keller



Hereinspaziert



Objektbeschreibung

Diese charmante Dreizimmerwohnung im sechsten Stock ist das perfekte Zuhause für Grenzgänger, Investoren oder Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Betreten Sie die Wohnung und werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der den Zugang zu den verschiedenen Räumen eröffnet. Links finden Sie ein modernes Badezimmer, das erst vor fünf Jahren renoviert wurde. Rechts liegt ein helles Schlafzimmer, ideal für erholsame Nächte, gefolgt von einem freundlichen Kinderzimmer oder Büro, das Raum für Spiel und Kreativität bietet.

Das großzügige Wohnzimmer ist der ideale Ort zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Ein großes Fenster lässt viel Tageslicht herein und bietet einen weitreichenden Blick, der den Raum lebendig macht. Am Ende des Flures wartet die Küche auf Sie, die über einen kleinen Balkon verfügt, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist – perfekt für entspannte Morgenkaffees im Freien.

Die Wohnung ist in einem unrenovierten Zustand, bietet jedoch sehr viel Spielraum mit etwas Kreativität ein wundervolles Zuhause zu schaffen. Der Schnitt der Wohnung, der Ausblick in die Weinberge, auf den Rhein und das Umland ist weitreichend.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Wohnung sowie in den Kellerbereich, wo Ihnen ein eigener Kellerraum und ein Waschkeller zur Verfügung stehen. Der großzügige und sehr gepflegte gemeinschaftliche Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet einen Garten mit Spielplatz und Spielgeräten für die Kleinen, und einen großen Platz um die Wäsche aufzuhängen. Zudem gibt es eine Hofanlage mit Garagen und 2 separate Fahrradkeller.

Das Wohnhaus mit 32 Wohneinheiten wurde vor einigen Jahren frisch gestrichen und verfügt über eine Ölheizung von 1993. Glasfaser ist bereits im Keller verlegt, sodass Sie bestens vernetzt sind, sobald die Verlegung in die Wohnungen organisiert ist.

Die Lage ist unschlagbar: Nur wenige Autominuten trennen Sie von der Schweizer Grenze, 10 Minuten mit dem Rad und Sie sind in Basel. Der Rhein liegt direkt hinter dem Haus, wie auch die Straßenbahn, Bus und Tram.

Hier erwartet Sie ein harmonisches Lebensumfeld, das Sie lieben werden!

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart Eigentumswohnung	Mehrfamilienhaus Nr. 28 3 Zimmer Kü Bad Flur Balkon und Keller
Adresse	Scheffelstr. 32 in 79639 Grenzach-Wyhlen
Hausgeld Wohneinheit Mit 266/10.000tel Miteigentumsanteil	350,-€ / monatlich Davon 83,97€ Rücklagenanteil
Hausgeld Garage Mit 10/10.000tel Miteigentumsanteil	Nr. 48 7,-€ / monatlich Davon 3,16€ Rücklagenanteil

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	249.000 € VB
Provision	3,57 %
Aktuelle Nutzung	Sofort beziehbar – renovierbar

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m² - 6. OG
Wohnräume	3
Badezimmer	1
Küche	1
Schlafräume	2
Keller	1
	Plus 2 x Fahrradkeller
	Plus 1 x Waschküche

Bauweise

Baujahr	1965
Dachform	Flachdach
Anzahl Etagen	7 - Aufzug vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	1993
Heizungsart	Öl-Zentral

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	1121/5
Grundstücksfläche	3022
Grundbuch-Blatt-Nr.	901 Wohneinheit 921 Garage
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	
Eingetragene Dienstbarkeiten	Gemeinde Grenzach - unterirdische Versorgungsleitungen sowie Kontrollschächte

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.10.2028
End-Energieverbrauch	131 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Leichtes Heizöl

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Ilka Kuenzer
E-Mail-Adresse	Verwaltung@immobilien-kuenzer.de
Telefonnummer	(+49) 151 - 19101903
Mögliche Besichtigungstermin- Zeiten	Nach Absprache
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
Sonstiges	Es kann sich immer mal ein Fehler Teufelchen in den Daten verstecken. Hierfür entschuldigen wir uns im Voraus. Alle Angaben und Bilder wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Datenschutz, Impressum, Disclaimer und Gerichtsstand entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://ilka-kuenzer.de/start
Die Provision	Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 3 % zzgl. 19 % MwSt. vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.

