



N&N Immobilien e.K.

Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg
Fon 0761 / 20 88 132
Fax 0761 / 61 25 33 49
E-Mail: info@nn-immobilien.de
Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	Br-002_MFH_VKO
Lage	Breisach - Oberrimsingen
Typ	Mehrfamilienhaus
Stockwerk	-
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	sanierungsbedürftiger Hof mit Nebengebäude
Wohnfläche	ca. 192 qm
Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Räume	7
Anzahl WC	3
Grundstück	ca. 1938 qm
Baujahr	1818
Energieausweis	Endenergiebedarf 272,8 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Öl
Energieklasse	H
Baujahr Wärmeerzeuger	1985
Preis	999.000 €
Stellmöglichkeiten	Nebengebäude, Scheune, Schopf, Garage
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.

Beschreibung

Im dörflich geprägten und idyllisch gelegenen Ortsteil Oberrimsingen, etwa 15 km westlich von Freiburg und rund 10 km südöstlich von Breisach, befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen. Es besteht aus einem historischen Wohnhaus, einem großzügigen Wirtschaftsgebäude mit Scheune, mehreren Nebengebäuden sowie einem weitläufigen Innenhof – eingebettet in die malerische Landschaft des südlichen Oberrheins.

Dieses charmante Ensemble vereint Geschichte, Substanz und Potenzial und bietet eine seltene Gelegenheit für Handwerker, kreative Köpfe oder Liebhaber historischer Bausubstanz, die ein besonderes Objekt mit Charakter suchen.

Das ca. 1.938 m² große Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder für Bauträger mit Blick auf eine mögliche Teilung und Neubebauung (zum Beispiel Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

DIE GEBÄUDE IM ÜBERBLICK:

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

- Wohngebäude, Baujahr um 1818: Das zweigeschossige Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet ca. 192 qm Wohnfläche verteilt auf insgesamt 7 Zimmer. Es ist derzeit in zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang unterteilt - ideal als Zwei-Generationen-Haus oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung.

- Wirtschaftsgebäude mit Scheune, Baujahr um 1811: Großzügig dimensioniert und verbunden mit einem angebauten Abstellgebäude, Baujahr ca. 1966, sowie einem Bienenhaus, ebenfalls ca. 1966 errichtet.

- Abstellgebäude / Holzschopf, Baujahr um 1866, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus und ergänzt das Ensemble auf funktionale Weise.

- Garage mit Nebengebäude, an der Ein- und Ausfahrt des großen Hoftors, Baujahr 1966.

RAUMAUFTEILUNG WOHNHAUS:

Wohnung Nr. 1 - ca. 92 m² Wohnfläche - 4 Zimmer (Obergeschoss)

Im Obergeschoss empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Hier erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie als Herzstück der Etage ein großzügiger Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zum Untergeschoss. Zwei kleinere Zimmer - ideal als Kinderzimmer oder Home-Office - sowie ein Tageslichtbad mit Fenster vervollständigen das Raumangebot. Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt auf dieser Etage ca. 2,15 m.

Vom Küchenbereich aus gelangen Sie direkt in das Untergeschoss, das teilweise mit Naturboden ausgestattet ist. Dieser kühle Lagerraum wurde bisher traditionell zur Aufbewahrung von Wein, Obst und Gemüse genutzt - ein echtes Plus für Liebhaber ländlicher Vorratshaltung oder kreative Nutzungsideen.

Wohnung Nr. 2 - ca. 100 m² Wohnfläche - 3 Zimmer (Dachgeschoss)

Das Dachgeschoss begrüßt Sie mit einem hellen, freundlichen Flur. Hier befindet sich ein großzügiges, offen gestaltetes Wohnzimmer mit Kaminanschluss, das bei Bedarf unterteilt werden kann. Ein gut möblierbares Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC – alle im Jahr 1985 ausgebaut – ergänzen das Raumangebot. Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt hier ca. 2,27 m.

Das Wohngebäude ist vollständig unterkellert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1985 mit einem Tankvolumen von ca. 9.000 Litern. Im Zuge einer Modernisierung empfiehlt sich eine Überprüfung der Heizungsanlage im Hinblick auf die aktuellen gesetzlichen und energetischen Anforderungen.

BESONDERHEITEN

Die vorhandenen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Grundstück befindet sich jedoch innerhalb einer archäologischen Prüffläche gemäß dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Bei zukünftigen Bodeneingriffen können denkmalschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sein.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Weiterführende Informationen sowie die entsprechenden behördlichen Unterlagen stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nach Auskunft des Landratsamtes ist das Grundstück nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der Lage in einem historisch bergbaulich beeinflussten Gebiet können bei umfangreichen Erdarbeiten besondere Anforderungen an die Verwertung oder Entsorgung des Bodenaushubs bestehen. Die entsprechenden behördlichen Auskünfte liegen vor und können eingesehen werden.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Grundstück nicht. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Zulässigkeit geplanter Bau- oder Nutzungsmaßnahmen ist vom Erwerber im Einzelfall mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzustimmen.

Für ein Nebengebäude im nordwestlichen Grundstücksbereich besteht eine eingetragene Baulast. Die entsprechenden Unterlagen stellen wir Kaufinteressenten auf Wunsch gerne zur Verfügung.

Sollte das Gesamtgrundstück Ihren Platzbedarf übersteigen, besteht alternativ die Möglichkeit, eine noch zu vermessende Teilfläche mit dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude, den Nebengebäuden und einer geplanten Grundstücksgröße von ca. 1.324 m² zu erwerben. Die Grundstücksteilung erfolgt vorbehaltlich der katasteramtlichen Vermessung und der grundbuchrechtlichen Fortführung.

Die im Exposé verwendeten Fotografien können teilweise digital optimiert oder einzelne Darstellungen KI-gestützt visualisiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

PROVISION

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Mit der Verkäuferseite wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Die Käuferprovision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Maklervertrag kommt durch Vereinbarung in Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Grundlage dieses Exposés zustande.

FAZIT:

Dieses Anwesen vereint auf wohltuende Weise historische Bausubstanz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in ländlicher Umgebung. Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenprojekt oder als Objekt mit Entwicklungspotenzial für Neubauten - hier lassen sich individuelle Wohnträume in einer ruhigen, naturnahen Lage verwirklichen.

Die großzügigen Nebengebäude sowie die vorhandene Baureserve eröffnen zahlreiche Gestaltungsoptionen - sei es für handwerkliche, gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Nutzungskonzepte.

Das Wohnhaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bedarf einer umfassenden

Modernisierung, um heutigen Anforderungen an Raumaufteilung, Energieeffizienz, Optik und Komfort gerecht zu werden. Dies bietet Ihnen jedoch zugleich die Möglichkeit, das Objekt ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen neu zu gestalten.

Sie träumen vom Leben auf dem Land, möchten Ihren Lebensraum individuell gestalten oder suchen ein Objekt mit Entwicklungspotenzial? Dann ist dieses charmante Anwesen genau das Richtige für Sie.

Weitere attraktive Kauf- und Mietangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

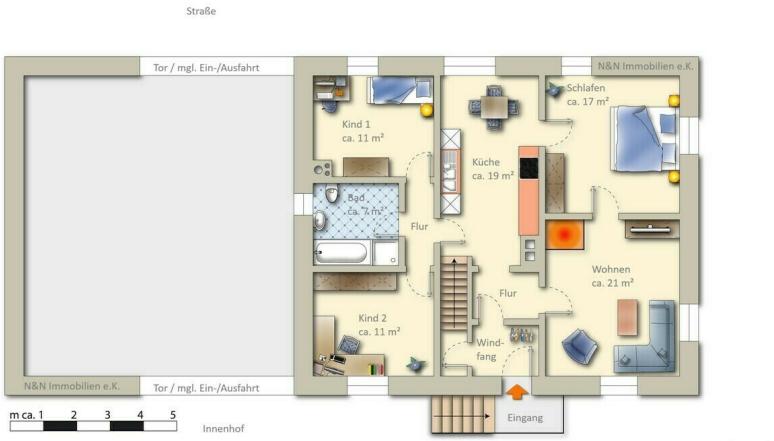
Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage	Oberrimsingen, ein idyllischer und dörflich geprägter Ortsteil der Stadt Breisach am Rhein, liegt etwa 15 Kilometer westlich von Freiburg im Breisgau und rund 10 Kilometer südöstlich des Breisacher Stadtkerns. Die Gemeinde ist eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Oberrheins und zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche und naturnahe Atmosphäre aus. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Sowohl Freiburg als auch Breisach sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel stehen zur Verfügung, sodass eine flexible und umweltfreundliche Mobilität gewährleistet ist. Für den täglichen Bedarf bieten sich Einkaufsmöglichkeiten in den nahegelegenen Orten Breisach und Munzingen an. Innerhalb von Oberrimsingen gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten, was den Ort besonders attraktiv für junge Familien macht. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in Breisach, Bad Krozingen oder Freiburg und sind gut erreichbar. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Lage von Oberrimsingen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Wohnqualität - ideal für alle, die das dörfliche Leben schätzen und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

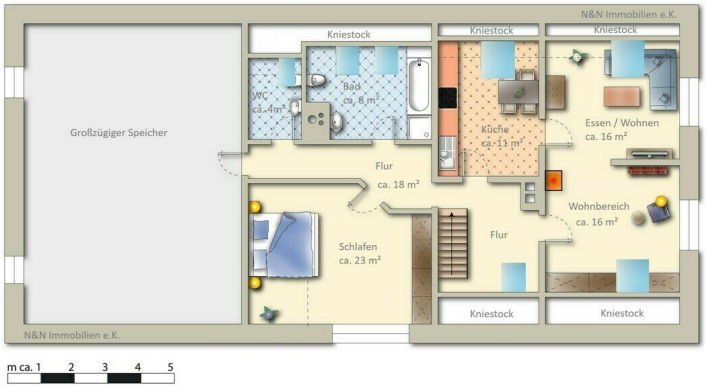
N&N
Immobilien e.K.

Grundrisse: Whg-Nr. 1 - Grundriss-Skizze-visualisiert



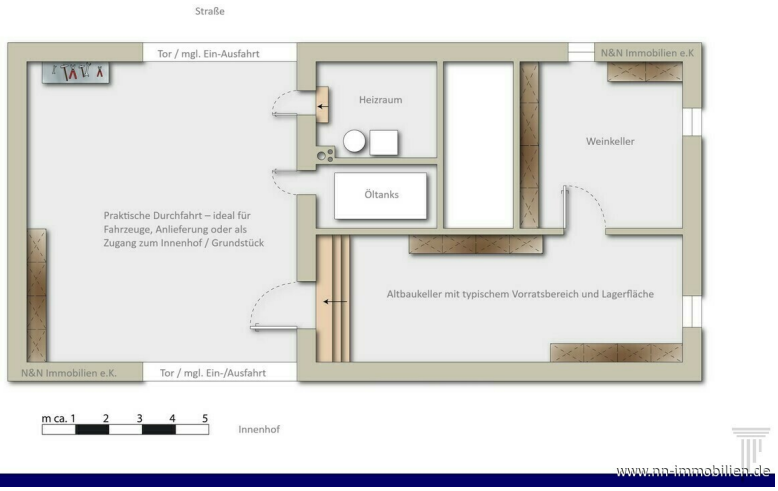
Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Whg-Nr. 2 - Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Kellergeschoss - Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Lageplan - Skizze - visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.