



**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](mailto:info@nn-immobilien.de)

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

<b>Objektnummer</b>	VKO_Br-003_MFH
<b>Lage</b>	Breisach - Oberrimsingen
<b>Typ</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Stockwerk</b>	-
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	sanierungsbedürftiger Hof mit Nebengebäude - Denkmalschutzrechtliche Belange für den Gebäudebestand sind nicht gegeben
<b>Wohnfläche</b>	ca. 192 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	2
<b>Anzahl Räume</b>	7
<b>Anzahl WC</b>	3
<b>Vermietungsstatus</b>	leerstehend
<b>Grundstück</b>	ca. 1938 qm
<b>Baujahr</b>	1818
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 272,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Energieklasse</b>	H
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	1985
<b>Preis</b>	999.000 €

<b>Stellmöglichkeiten</b>	Nebengebäude, Scheune, Schopf, Garage
<b>Provision</b>	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 m<sup>2</sup> 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 Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

#### DIE GEBÄUDE IM ÜBERBLICK:

- 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:

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine veraltete Ölzentralheizung mit einem Tankvolumen von ca. 9.000 Litern – ein Austausch der Anlage ist zur Erfüllung aktueller energetischer Standards erforderlich.

Wohnung Nr. 1 - ca. 92 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Der Käufer schuldet im Erfolgsfall eine Provision i.H. von 2,975 % inkl. MwSt. des Kaufpreises. Mit der Verkäuferpartei ist eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Vereinbarung in Textform auf der Basis des Exposés und seinen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist nach notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Hinweis zur archäologische Prüffläche:

Das Grundstück befindet sich innerhalb einer archäologischen Prüffläche gemäß dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Dies bedeutet: Die Gebäude selbst unterliegen KEINEM Denkmalschutz und sind nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Jedoch kann es bei zukünftigen baulichen Eingriffen in den Boden (z.B. Fundamentarbeiten, Erdbewegungen, Leitungsgräben) erforderlich sein, die untere Denkmalschutzbehörde vorab zu informieren. Diese kann in Einzelfällen eine archäologische Untersuchung anordnen.

Ein entsprechender Kontakt zur Denkmalbehörde liegt vor und kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

FAZIT:

Dieses Anwesen vereint auf wohlthuende 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 Wohnräume 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](http://www.nn-immobilien.de)

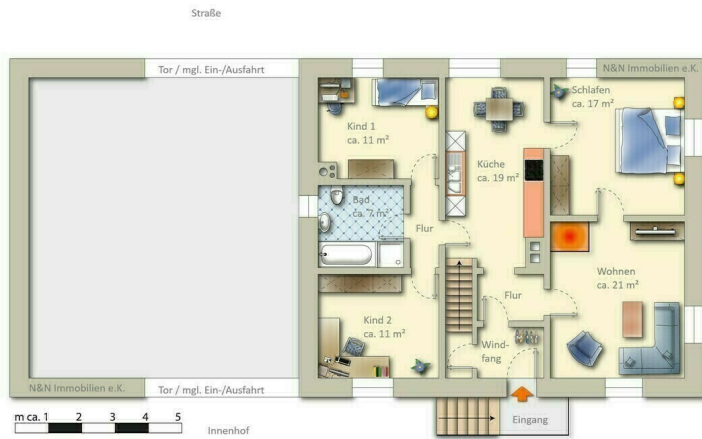
---

---

<b>Lage</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-------------	--

---

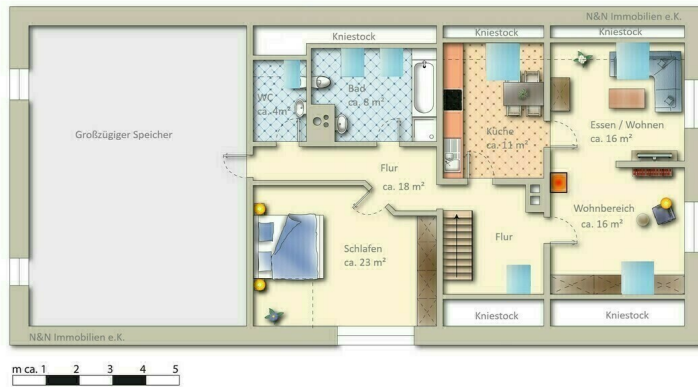
Grundrisse: Whg-Nr. 1 - Grundriss-Skizze-visualisiert



[www.nn-immobilien.de](http://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.

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



## Grundrisse: Kellergeschoss - Grundriss-Skizze-visualisiert

