



**Mirco Lambracht**  
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB

# Dachgeschosswohnung mit traumhaften Blick



Objekt: MLHV-2024-143 | 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Oberbergen

Objektyp	Etagenwohnung	Stellplatzmiete	25,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Heizungsart	Zentralheizung
Vermarktungsart	Miete	Stellplätze	1 Freiplatz à 25,00 € (Miete)
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Balkon	Ja
Anzahl Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Kaltmiete	900,00 €	Zustand	Vollständig renoviert
Provisionsfrei	Ja	Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Nebenkosten	190,00 €	Etage	DG
Warmmiete	1.090,00 €		
Kautions	3.300,00 €		

## Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb

Kupfertorstraße 34  
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0  
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de  
www.lambracht-hausvertrieb.de

## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese Dachgeschosswohnung in Vogtsburg im Kaiserstuhl / Oberbergen zur Miete anbieten zu können.

Diese geräumige Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Gebäude und wurde vollständig renoviert, um höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die großzügigen Wohnraum schätzen. Das Objekt verfügt über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre bieten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten für Ihren täglichen Bedarf.

Die Ausstattungsqualität dieser Wohnung ist gehoben und lässt keine Wünsche offen. Ein Gäste-WC sowie zwei Balkone bieten zusätzlichen Komfort und laden zum Entspannen ein. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Kellerraum, welcher Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage der Wohnung ist ideal. Vogtsburg im Kaiserstuhl / Oberbergen ist eine attraktive Gemeinde, die durch ihre natürliche Schönheit und ihre idyllische Umgebung besticht. Hier können Sie die Ruhe und die Natur genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen weitere Informationen zu geben und alle offenen Fragen zu klären.

## Lage

Oberbergen ist ein bekannter Wein- und Erholungsort im Herzen des Kaiserstuhls. Mit seiner zentralen Lage ist Oberbergen der ideale Ausgangspunkt, um durch die Weinberge des Kaiserstuhls, seine ertragreichen Obstanlagen und über die bewaldeten Bergrücken zu wandern. Botanische, zoologische und geologische Seltenheiten findet man in den nahe liegenden, über 100 Hektar großen Naturschutzgebieten (Naturlehrpfad Badberg). Im Jahr 2007 wurde das Wander-Angebot um einen neuen 2,5 Kilometer langen Rundweg erweitert, der sich vor allem für Familien mit Kindern eignet:

Der Smaragdeidechsenpfad erzählt auf acht Tafeln aus dem Leben einer Smaragdeidechsenfamilie. Die Weinterrassen, an die sich das Dorf anschmiegt, weisen die schönsten Lössprofile auf und sind von den Kammwäldern der Gebirgsinsel gekrönt. Falls Sie das ganze Jahr Zeit und Muße gesucht haben, hier werden Sie fündig.

Gastfreundschaft und Gastlichkeit sind hier keine leeren Worte und durch die persönliche Atmosphäre bei den Gastgebern finden Sie Ihr zweites Zuhause. Bei einem guten Glas Wein werden Sie Ruhe und Entspannung finden. Von April bis Ende Oktober können Sie jeden Mittwochnachmittag mit der Winzergenossenschaft Oberbergen, die Schönheiten der Oberbergener Weinberge und den Genuss der "Oberbergener Baßgeige" bei einer Weinbergführung mit Weinprobe erleben.

Quelle: <https://www.vogtsburg.de/de-de/tourismus/winzerorte/oberbergen>

## Ausstattung Beschreibung

- Gäste WC
- 2 Balkone
- Objekt ist unterkellert
- Zentralheizung
- Heizungsart: Luft/Wasser Wärmepumpe, Gas, Alternativ
- hochwertige Einbauküche muss mietgemietet werden
- Kellerraum

### Bodenbeläge:

- Wohnzimmer: Parkett
- Bad/WC & Küche: Fliesen
- Flur & Essen oder Kind2: Kork
- Kind 1 & Schlafen: Laminat



**Mirco Lambracht**  
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB



Flur



Einbauküche



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Wohnzimmer

**Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb**

Kupfertorstraße 34  
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0  
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de  
www.lambracht-hausvertrieb.de



**Mirco Lambracht**  
IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB



Balkon 1



Balkon 2



Blick in die Natur



Dusche



Waschbecken



WC

**Mirco Lambracht Immobilien & Hausvertrieb**

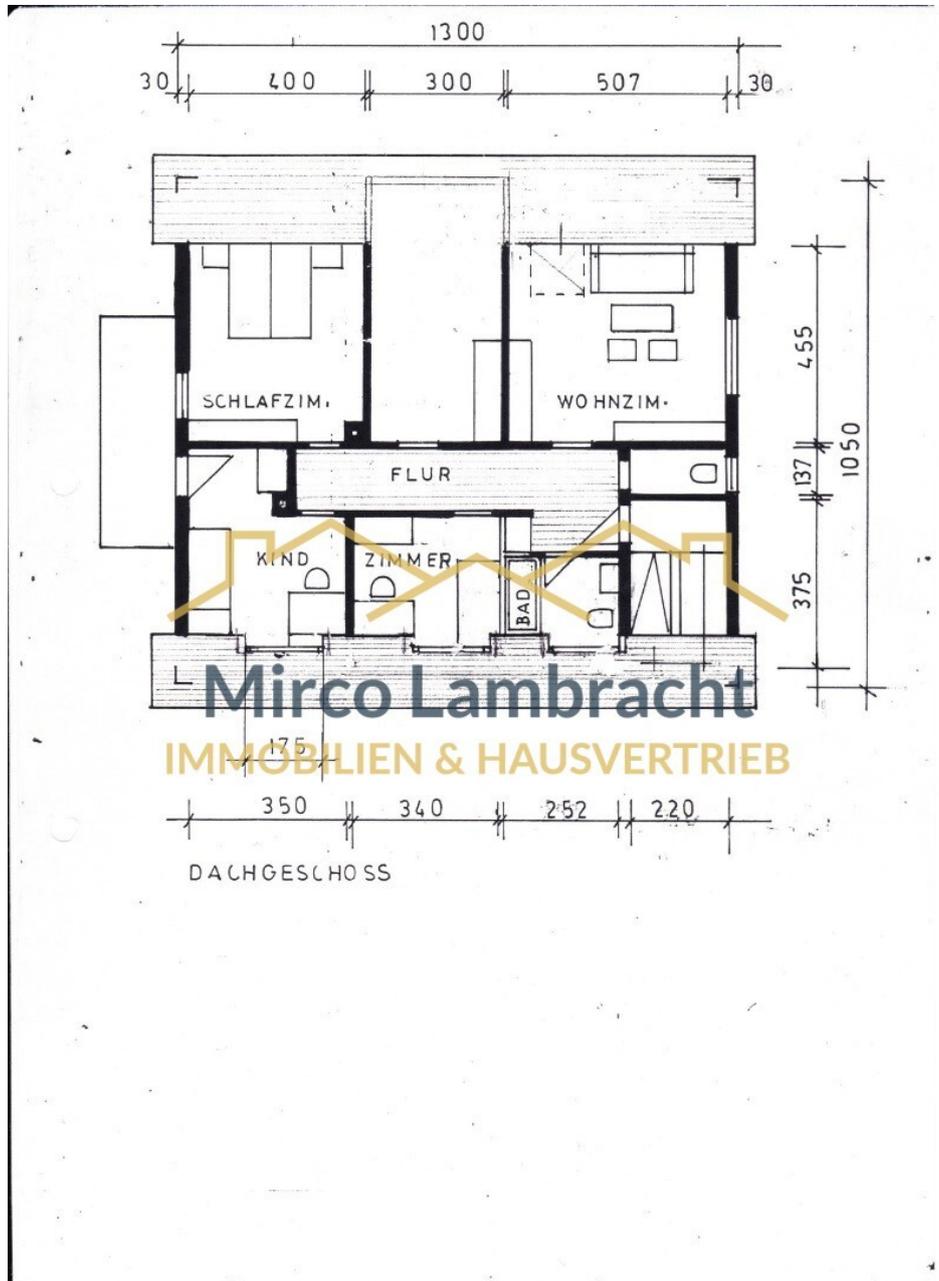
Kupfertorstraße 34  
79206 Breisach am Rhein

Tel.: 07667 / 94 16 93 - 0  
Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

info@lambracht-hausvertrieb.de  
www.lambracht-hausvertrieb.de



## Grundriss/e



Grundriss

## Ihr Ansprechpartner



Herr Mirco Lambracht  
Mirco Lambracht IMMOBILIEN & HAUSVERTRIEB  
Kupfertorstraße 34  
79206 Breisach am Rhein

Telefon: 07667 / 94 16 93 - 0

Fax: 07667 / 94 16 93 - 1

E-Mail: [info@lambracht-hausvertrieb.de](mailto:info@lambracht-hausvertrieb.de)

Web: [www.lambracht-hausvertrieb.de](http://www.lambracht-hausvertrieb.de)

### Rechtshinweis

Dieses Exposé ist vertraulich zu behandeln und ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Hierbei handelt es sich um eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Das Exposé wurde nach Angaben und Unterlagen des Eigentümers erstellt. Eine Gewähr für Vollständig- und Richtigkeit können wir leider nicht übernehmen.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Unsere AGB's werden anerkannt und können unter [https://www.lambracht-hausvertrieb.de/fileadmin/user\\_upload/AGB\\_MLHV.pdf](https://www.lambracht-hausvertrieb.de/fileadmin/user_upload/AGB_MLHV.pdf) eingesehen werden.