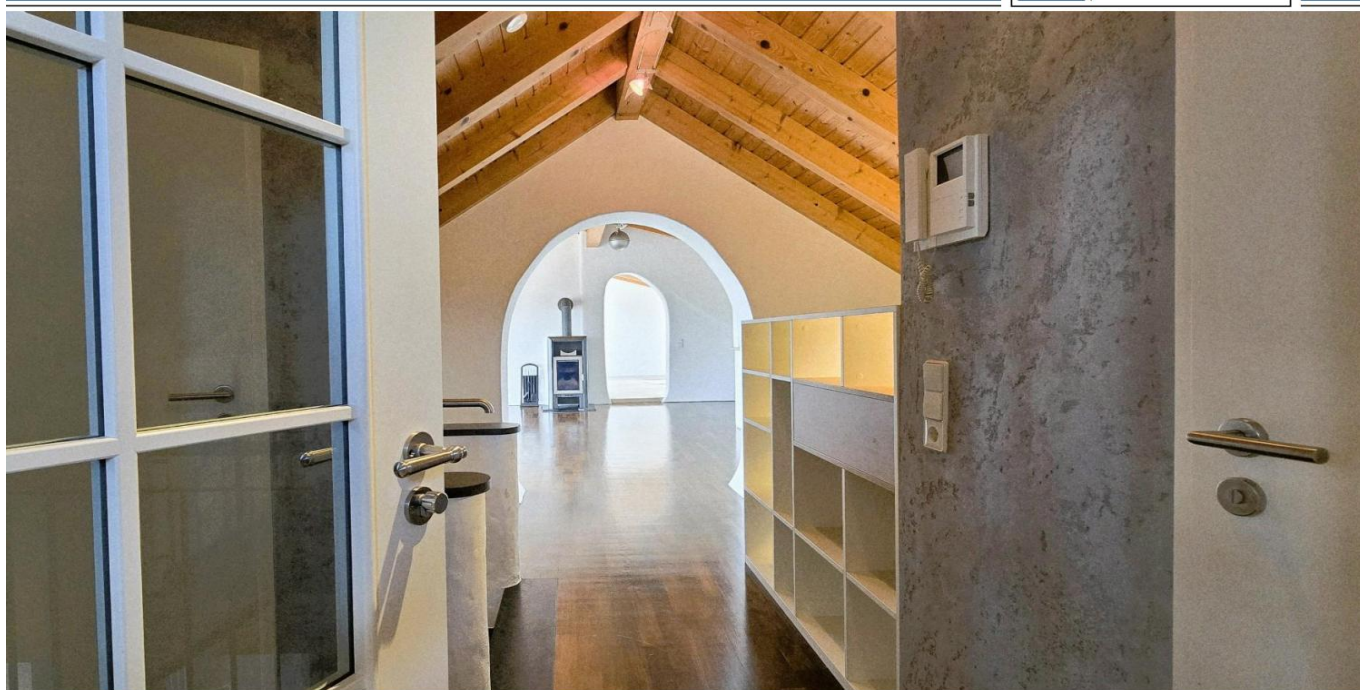


Lörrach / Hauingen

# Traumhaftes Wohnen auf Augenhöhe mit den Greifvögeln

**CODICE OGGETTO: 25090019**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25090019                             |
| Superficie netta    | ca. 175 m²                           |
| Vani                | 3.5                                  |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1985                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 550.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 63 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

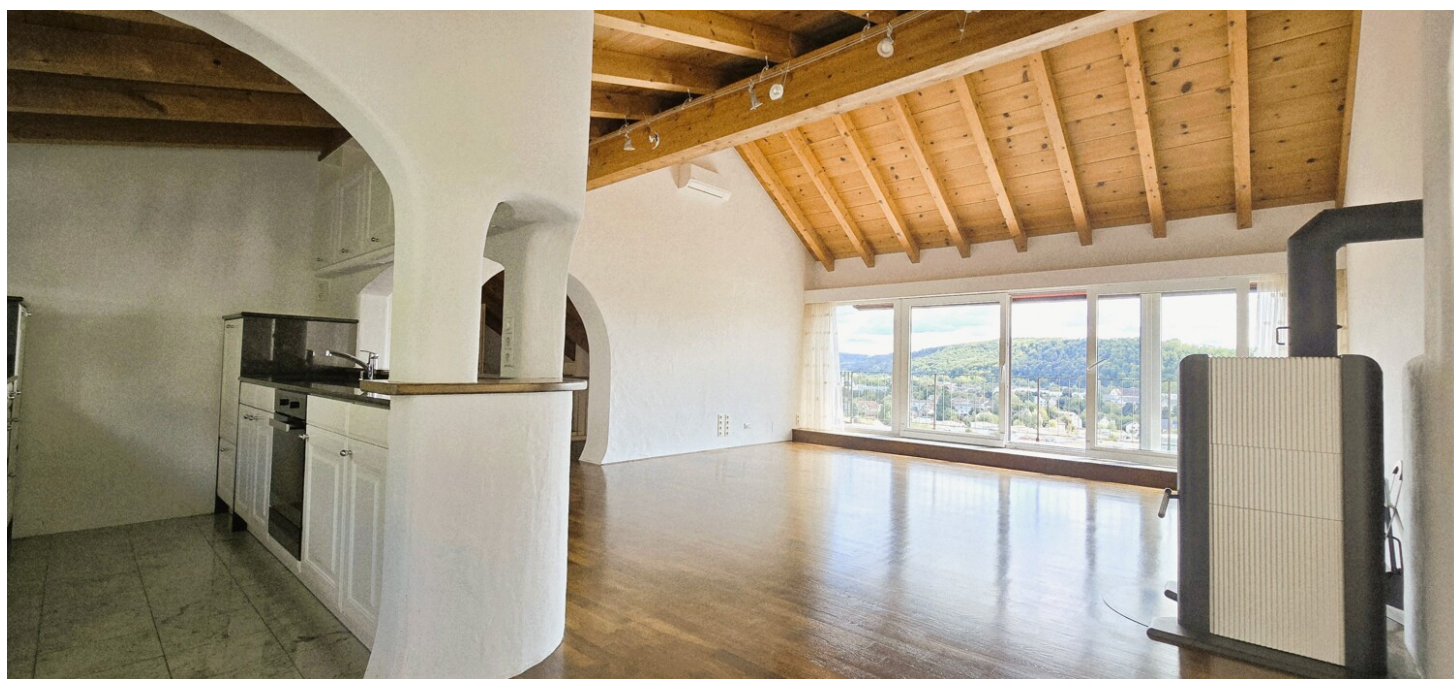
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.06.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 148.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                |

CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



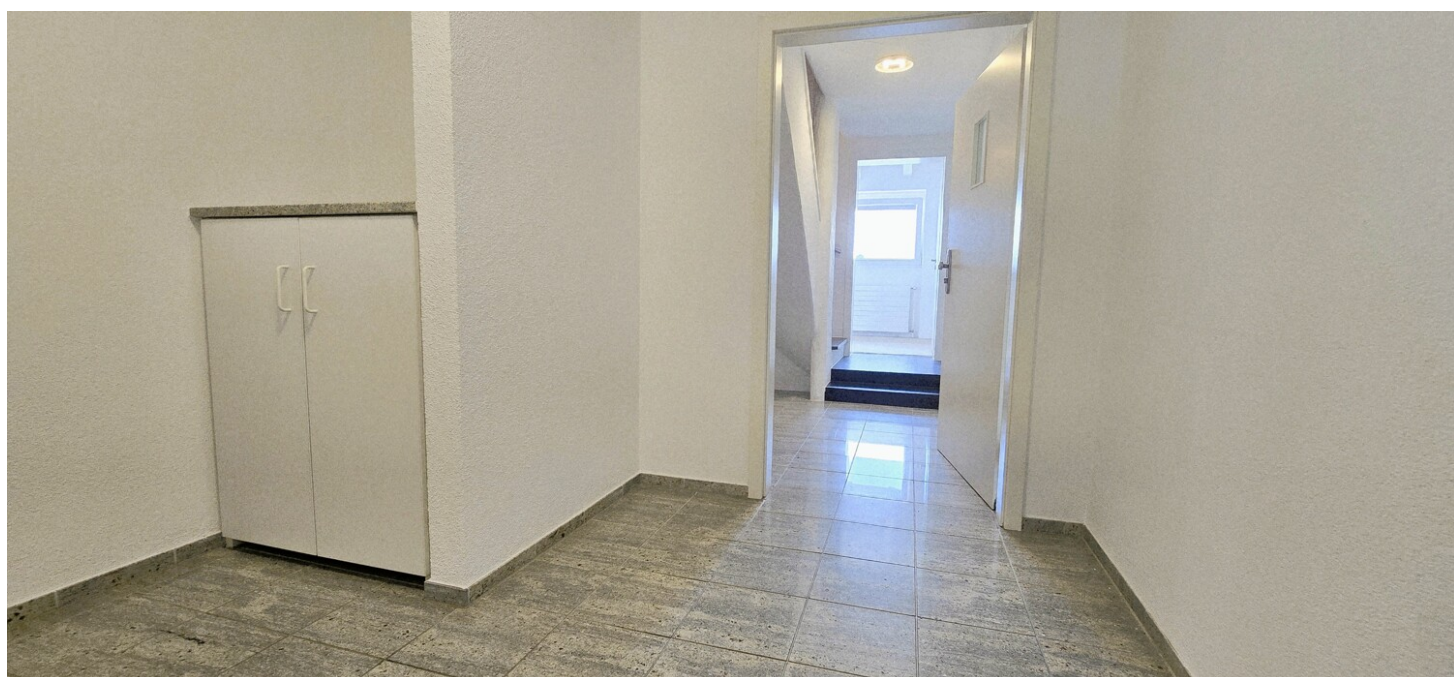
CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



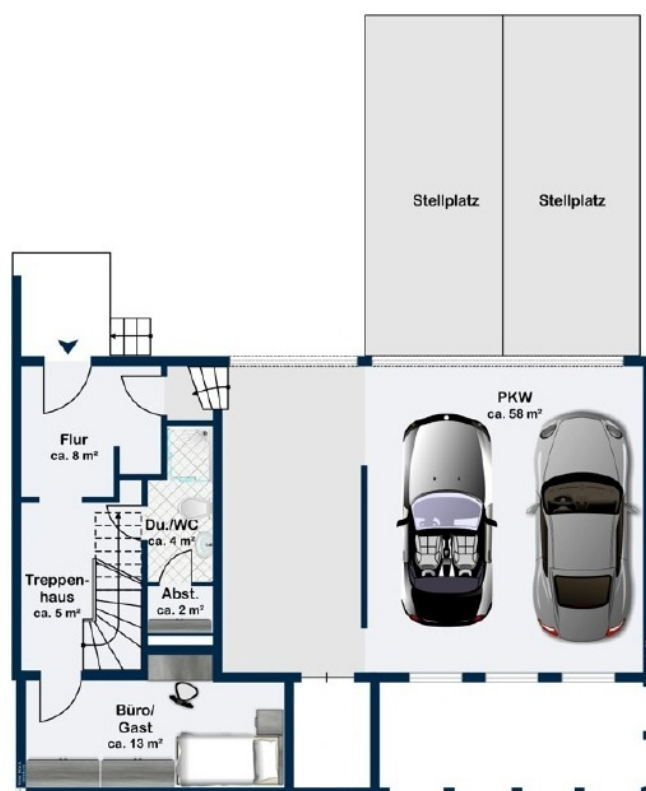
CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

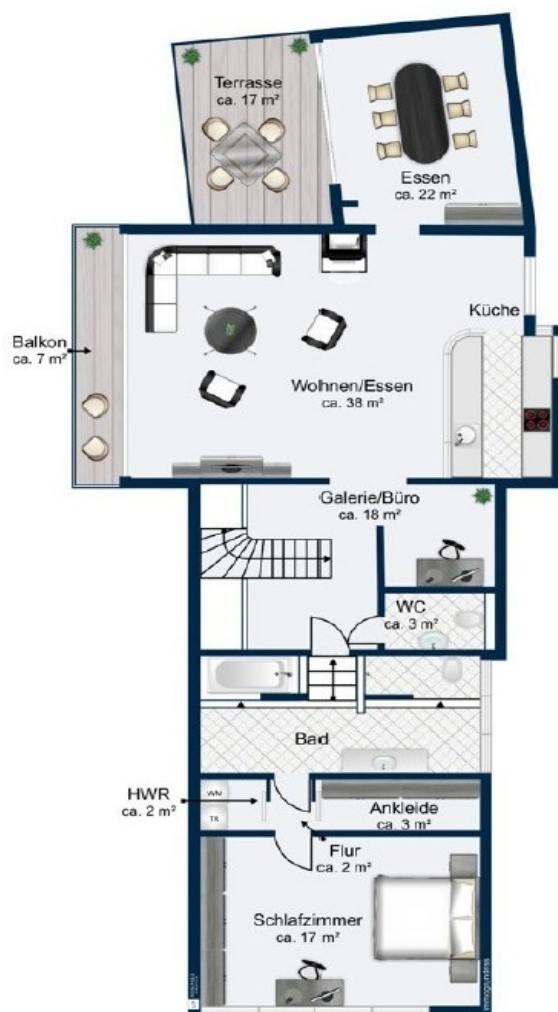
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen diese sonnen geflutete 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Blick über ganz Hauingen ins Wiesental. Auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche erleben Sie hier nicht nur ein wunderbares Ambiente an einer absoluten Traumlage, sondern erleben auch ein großzügiges Raumkonzept mit hohen Decken und offenen Grundrissen.

Die Wohnung verfügt über ein helles und geräumiges Wohn-/Esszimmer mit gemütlichem Ofen und großen Fensterfronten, die Ihnen einen fantastischen Blick weit nach Lörrach und Basel bieten. Auf der Sonnenseite lädt ein großer Balkon zum Verweilen ein, während auf der Süd-West-Terrasse mit elektrischer Markise lauschige Stunden verbracht werden können. Zudem ermöglicht sich durch die Anordnung der Räume ein fast grenzenloses Bewegen von Draußen nach Drinnen. So ist das Wohnzimmer mit seinem sandfarbenen Jura-Marmorboden direkt im Anschluss zur Terrasse ein fantastisches Bindeglied.

Das Schlafzimmer hingegen ist ganz nach Osten ausgerichtet, wo Sie Ihren Tag mit der aufgehenden Sonne beginnen dürfen. Die Geräumigkeit der Wohnung spiegelt sich ebenfalls im En-Suite-Badezimmer wider, welches Ihnen mit seinen Doppelwaschbecken, der Duschkabine, einer Badewanne sowie einem WC höchsten Komfort bietet.

Weitere Highlights sind die Abtrennungen für die Waschmaschine, sowie für die Ankleide im Durchgangsbereich vom Schlafgemach ins Badezimmer.

Die Küche ist mit erstklassigen Miele-Geräten ausgestattet und fügt sich praktisch in den offenen Wohnraum ein. Dieser kann bei warmen Sommertagen auch dank der eigenen Klimaanlage auf eine frische, Ihnen entsprechende Temperatur reguliert werden.

Der eigentliche Eingangsbereich mit direktem Zugang zur Garage ist mit einer großzügigen Garderobe ausgestattet, von wo aus Sie über den Flur ins Gäste- oder Arbeitszimmer gelangen. Das sich auf dieser Ebene ebenfalls befindende Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC, sowie einem Waschbecken ausgestattet und rundet diese, schon fast autonome Ebene ab.

Ein eigener Kellerraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

In den kühleren Jahreszeiten wird die Wohnung über die Zentralheizung sowie Fußbodenheizung beheizt. Für das Gebäude steht ein Hausmeisterservice zur Verfügung, der sich um die regelmäßige Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen kümmert. Diese ist im Hausgeld inkludiert.

Diese exklusive Immobilie ist ein Muss für Menschen, die großen Wert auf offene, lichtdurchflutete Räume legen und gleichzeitig eine traumhafte Lage schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen**

## Tutto sulla posizione

Diese mit Ihren ca. 175 m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt an einer der besten Lagen in Lörrach-Hauingen. Dieser Ortsteil ist zur Hälfte in der Talsohle des Wiesentals, oder wie in unserem Fall an exklusiver Hanglage mit Weitblick besiedelt. Dieser äußerst beliebte Ortsteil bietet Ihnen die Stadtnähe mit allen Vorzügen der Agglomeration.

Lörrach-Hauingen liegt im äußersten Südwesten Deutschlands an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Wiesental sowie an der Schweizer und französischen Grenze. Somit genießen Sie hier das Beste aus drei Ländern.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu Fuß zu erreichen.

Das schulische, aber auch das Weiterbildungsangebot in Lörrach sind sehr umfangreich. Von Klein bis Groß sind Kindergärten, Grund-, weiterführende und Berufsschulen, die Deutsche Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und weitere Einrichtungen innerhalb weniger Autominuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Auch Freizeit kann in Lörrach großgeschrieben werden. Machen Sie einmal einen Einkaufsbummel durch die vielen kleinen Geschäfte und Boutiquen in der Innenstadt. Genießen Sie die Sonne in einem der einladenden Straßencafés oder frische Produkte aus dem Markgräflerland und der Region auf dem traditionsreichen Wochenmarkt. Zahlreichen Restaurants und Gaststuben sind für die hervorragende örtliche Gastronomie bekannt. Besonders aber das milde Klima sowie eine sehr hohe Anzahl von Sonnenstunden haben das Dreiländereck als eine der wärmsten Gegenden Deutschlands bekannt gemacht.

Für Städte wie Basel oder Zürich ist man über die Schweizer Autobahn 3 schnell vor Ort, aber auch Freiburg erreichen Sie über die A98 und die A5 innerhalb einer Stunde. Der Bahnhof ist außerdem nur 5 Gehminuten entfernt und bietet mit der Schweizer S-Bahn zahlreiche Ziele.

Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 15 Minuten entfernt.

CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

**Tel.:** +49 7621 - 91 38 09 0

**E-Mail:** loerrach@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)