

# Exposé

## Wohnung in Lörrach

### Helle & geräumige 4 Zimmer Wohnung 110m<sup>2</sup> in Lörrach-Hauingen



Objekt-Nr. OM-411535

#### Wohnung

Verkauf: **465.000 €**

79541 Lörrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	540 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

•Wohnen im Dorf an der Sonne•

Objektbeschreibung:

Helle und geräumige 4- Zimmer Wohnung im Lörracher Ortsteil Hauingen.

Die Wohnung wurde zwischen 1998 und 2023 mehrfach saniert/modernisiert (Fassade, Videosprechanlage, Klimaanlage, neue Gas Brennwert-Heizung etc).

Im Preis enthalten sind eine Garage, ein Stellplatz sowie eine wertige Einbauküche mit Elektrogeräten (Backofen von Gorenje, Cerankochfeld, Geschirrspülmaschine von Whirlpool).

Gemeinschaftsräume wie Waschkeller, Trockenraum und Fahrradkeller sind vorhanden, zur Wohnung gehören noch 2 separate Kellerräume.

Rücklagen in Höhe von ca 14'000.-€ sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über 2 Bäder mit Fenster, Einbauküche und div. Einbauschränke. Die Fußböden in den Bädern, im Flur und in der Küche sind gefliest, Wohn- und Schlafzimmer sind mit Parkett ausgestattet, Kinder- und Arbeits-/Gästezimmer verfügen über Laminat.

Das große Bad verfügt über eine Fußbodenheizung und einen elektrischen Rollladen.

Im Wohnzimmer ist ein Cera Design Kaminofen eingebaut worden.

Lage:

Ruhig und doch zentrumsnah in reinem Wohngebiet (Zone 30).

Schule und Kindergarten sind in 3 Minuten zu Fuss erreichbar. Kleinere Einkäufe können im Dorfzentrum (2 Gehminuten entfernt) erledigt werden.

Das neue Zentralklinikum Lörrach (Herbst 2026) liegt nur 3 Minuten mit dem Auto entfernt.

Sonstiges:

Die Gas-Etagenheizung befindet sich auf dem Dachboden in einem separaten Heizraum. Die oberste Geschoßdecke wurde bereits isoliert.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine junge Familie, die Straße hat keinen Durchgangsverkehr.

Das Gebäude steht auf einem 950m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Auf dem sonnigen Balkon (Südseite) können Sie den Ausblick bei gutem Wetter bis zu den Alpen geniessen.

Wichtiges im Überblick:

Zimmer: 4

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Kaufpreis 469'000.-€

Weitere Daten:

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Einbauküche: Ja

Objektzustand: komplett saniert

Baujahr: 1964

Letzte Modernisierung/

Sanierung: 2023

Heizungsart: Etagenheizung

Befeuerungsart: Gas- Brennwertgerät

Bezugsfertig ab: Sofort

Garage/Stellplatz: 1 Garage

1 Stellplatz

Hier die 3D- Tour der Wohnung:

<https://my.matterport.com/show/?m=XjWZ1HbFQyo>

## Ausstattung

Helle 4-Zimmer-Wohnung in Hauingen – modernisiert, komfortabel, bezugsbereit

Komfort trifft Funktion: Zwei Tageslichtbäder, eines mit Eckbadewanne & Fußbodenheizung, das andere mit Dusche & Platz für die Waschmaschine. Edle Parkettböden in Wohn- & Schlafzimmer, Laminat in Kinderzimmer & Büro, geflieste Küche & Flur – pflegeleicht und praktisch.

Kaminofen (Cera Design, 2013) sorgt für Gemütlichkeit, 2023 installierte Klimaanlagen halten Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer angenehm kühl. Neue Gastherme garantiert effizientes Heizen.

Balkon mit elektrischer Markise & Außensteckdose – ideal für entspannte Stunden draußen. Videosprechanlage für mehr Sicherheit und Komfort.

Gebäude und Umfeld: Fassade & Dachinnenbereich erneuert, Wohnungseingangstüren getauscht, Treppenhaus frisch gestrichen – gepflegt und einladend.

Fazit: Modernisierte, technisch top ausgestattete Wohnung in ruhiger Lage mit hohem Wohnkomfort – sofort bezugsbereit.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Lörracher Ortsteil Hauingen. Die Nutzingerstraße ist eine Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr – entsprechend entspannt und angenehm ist das Wohnumfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer gewachsenen, freundlichen Atmosphäre.

Der Alltag funktioniert hier ohne Stress: Bäcker, kleinere Läden, Nahversorgung und Bushaltestellen sind in kurzer Distanz erreichbar. Schulen, Kindergarten und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort. Für größere Einkäufe oder städtisches Flair ist man in wenigen Minuten in der Lörracher Innenstadt.

Hauingen bietet ein ideales Gleichgewicht zwischen Natur und Anbindung. Spazierwege, die Wiese und die umliegenden Hänge beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung stark – Lörrach, Basel und die gesamte Oberrhein-Region sind schnell erreichbar.

Kurz gesagt: Eine ruhige, solide und sehr angenehme Wohnlage mit guter Infrastruktur, viel Grün und kurzen Wegen. Ideal für alle, die entspannt wohnen wollen, ohne auf Alltagstauglichkeit zu verzichten.

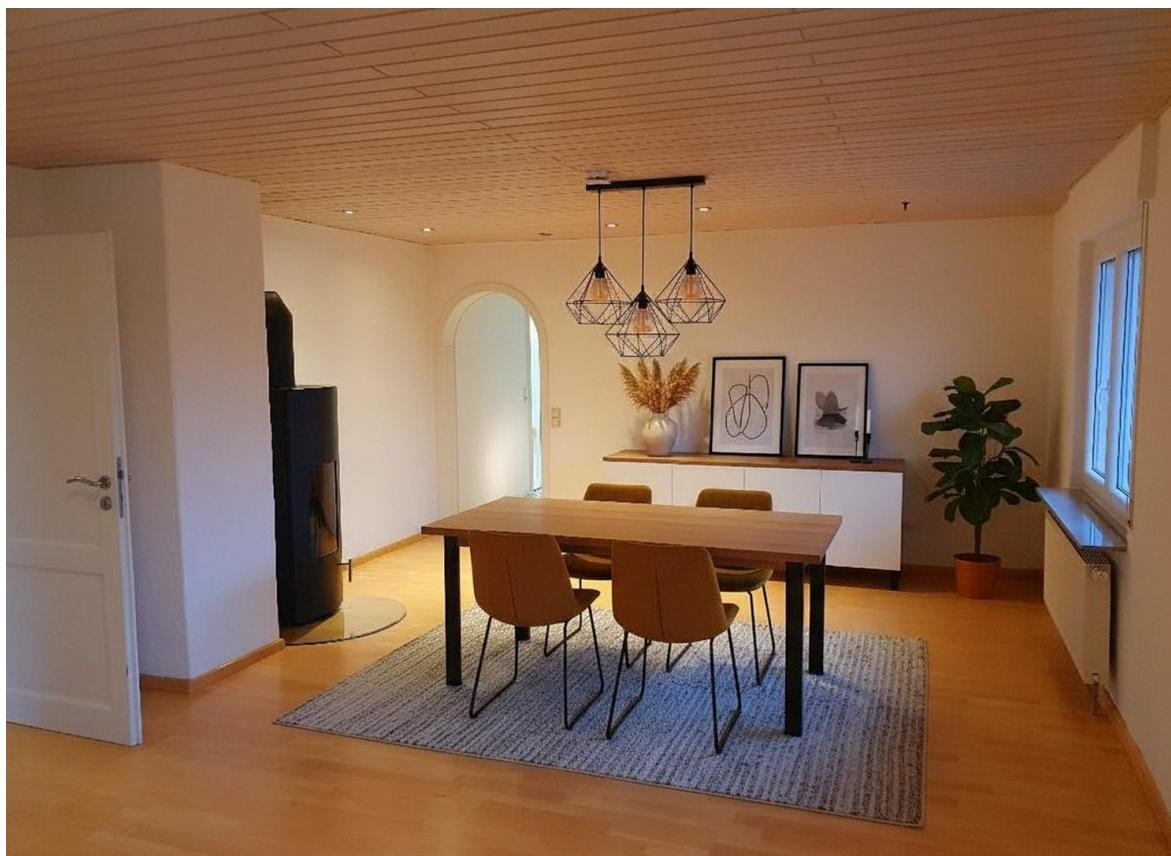
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

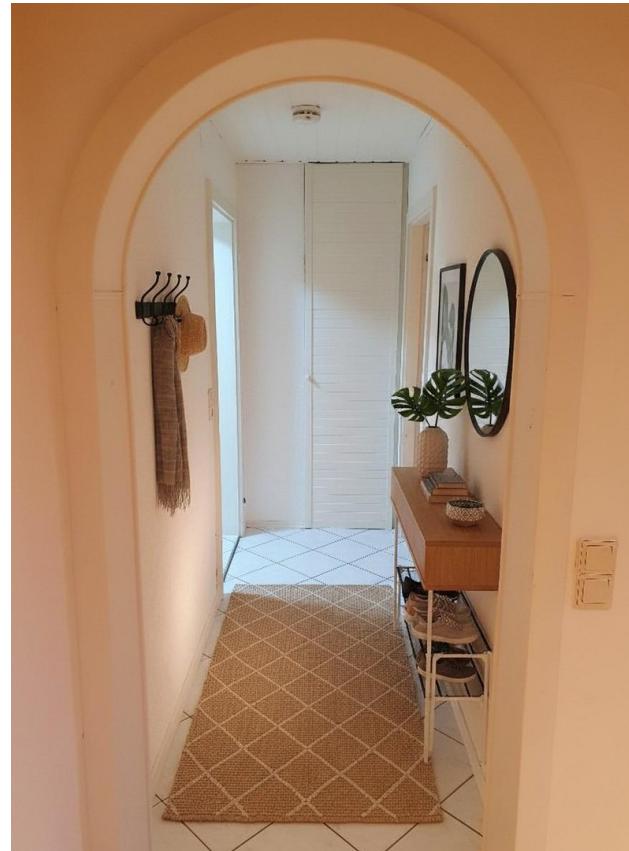
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

The floor plan illustrates a three-story residential property. The top level features three bedrooms: two on the left (each 3.80 m x 4.54 m, 17.2 m<sup>2</sup>) and one on the right (3.29 m x 3.39 m, 11.1 m<sup>2</sup>). A central hallway (Flur) measures 3.33 m x 1.06 m (3.3 m<sup>2</sup>). The middle level contains two bedrooms (2.56 m x 3.98 m, 9.7 m<sup>2</sup> and 3.05 m x 2.61 m, 7.9 m<sup>2</sup>), a bathroom, and another hallway (4.4 m<sup>2</sup>). The ground floor includes a kitchen (4.36 m x 3.99 m, 16.5 m<sup>2</sup>), a bathroom, and a large balcony (2.02 m x 4.97 m, 10.0 m<sup>2</sup>). Various rooms are labeled with their names and dimensions.

**Matterport Property Report:**  
4 Zimmer, 2 OG  
Gross Floor Area - Full Property 140,8 m<sup>2</sup> | Floor 1 140,8 m<sup>2</sup>  
Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

