

Exposé

Wohnung in Lörrach

4-Zimmer-Wohnung (ca. 110 m²) mit Balkon, Kamin und Klimaanlage in Lörrach-Hauingen



Objekt-Nr. OM-411535

Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

79541 Lörrach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	545 €	Heizung	Etagenheizung

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 (Energieklasse A, etc).

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

Garage optional: 20.000 € (separat im Grundbuch)

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 (Frühling 2027) liegt nur 3 Minuten mit dem Auto entfernt.

Sonstiges:

Die Gas-Etagenheizung (Energieklasse A) 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 950m² 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: 110m²

Kaufpreis 419'000.-€

Garage optional: 20.000 €

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 (Optional)

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 Klimaanlage 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

Sonstiges

Ein Hausmeisterdienst für die laufende Betreuung und Pflege der Wohnanlage ist bereits vorhanden und über die Nebenkosten abgedeckt.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



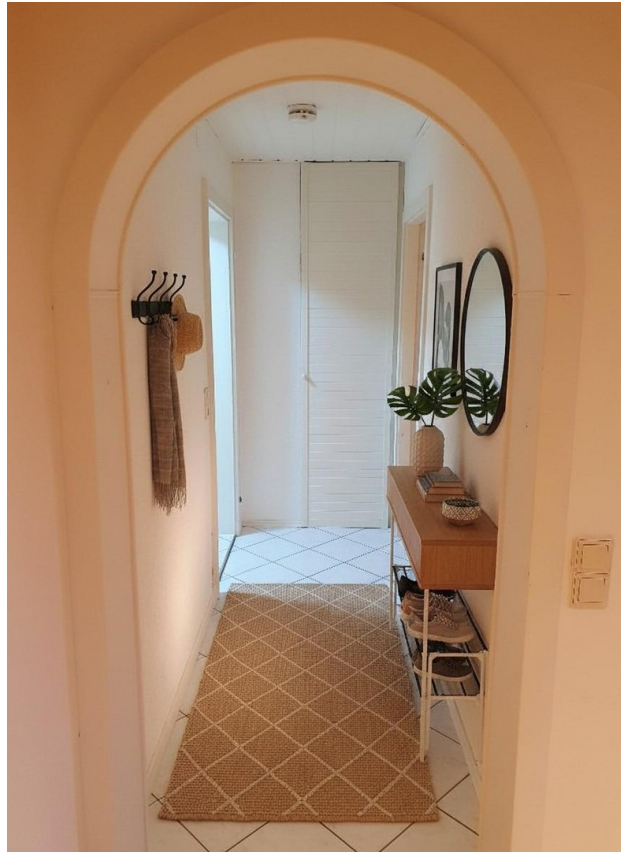
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



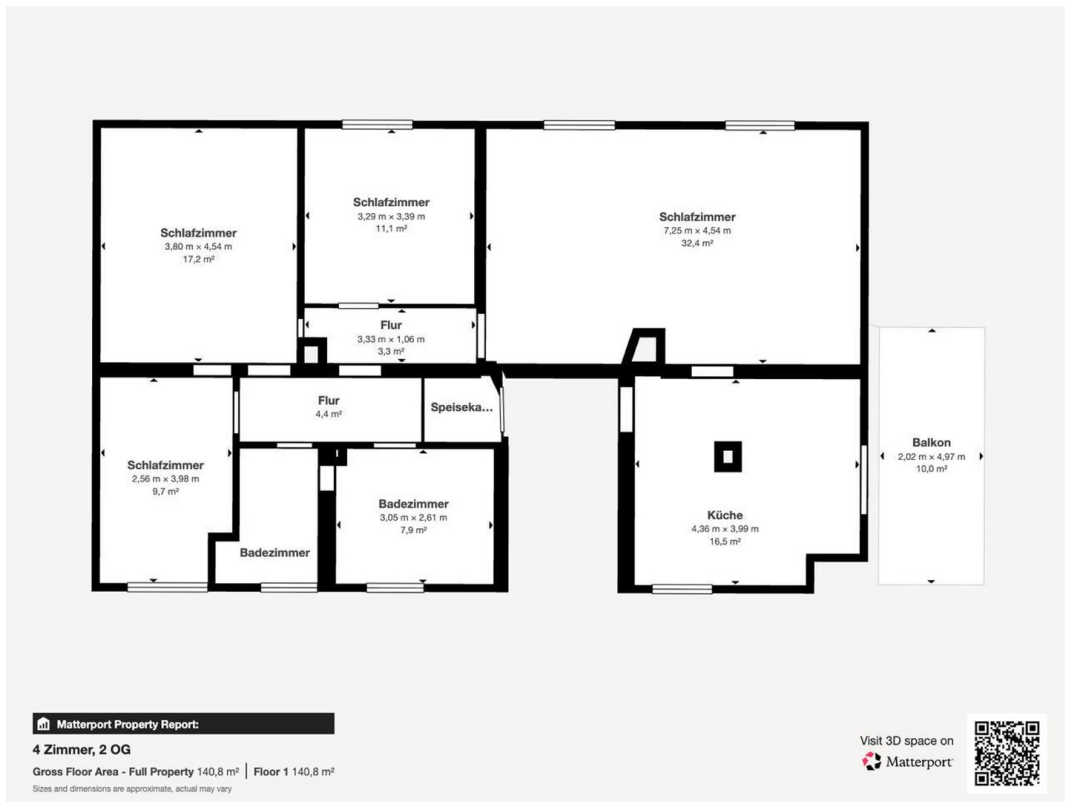
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

