

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lörrach

Ruhige Dachgeschosswohnung direkt am Grüttpark – 2 Stellplätze inklusive



Objekt-Nr. OM-415683

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **214.900 €**

Lörracher Str. 90
79541 Lörrach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	01.06.2026	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhige Dachgeschosswohnung direkt am Grüttpark – 2 Stellplätze inklusive

Privatverkauf | Kaufpreis: 214.900 €

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in begerter und ruhiger Lage direkt am Grüttpark. Die Kombination aus Naturnähe, guter Infrastruktur und durchdachtem Wohnkonzept macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Die offene Empore trennt Wohn- und Schlafbereich funktional und sorgt gemeinsam mit den hohen Decken für ein großzügiges, modernes Raumgefühl.

Highlights auf einen Blick

Top-Lage direkt am Grüttpark – dauerhaft gefragt

Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität

Offene Empore (ideal als Schlafbereich)

Balkon für entspannte Stunden

Neues Dachfenster & neues Küchenfenster inkl. Rollläden (erneuert 2026)

Einbauküche voll ausgestattet, im Preis enthalten

2 Stellplätze bereits im Kaufpreis enthalten

Kellerraum vorhanden

Privatverkauf – keine Maklerprovision

Besichtigungen nach individueller Vereinbarung möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 53 m²

Zimmer: 1,5

Balkon: Für entspannte Stunden an der frischen Luft

Kellerraum: Zusätzlicher Stauraum inklusive

Einbauküche: Voll ausgestattet und im Preis enthalten

2 Stellplätze: Bereits im Kaufpreis enthalten – bequem und sicher parken

Hausgeld: 397 € (inkl. Heizkosten, Warmwasser, Wasserverbrauch und Rücklagen)

i Transparente Information zum Hausgeld

Das Hausgeld umfasst bereits sämtliche laufenden Kosten inklusive Heizkosten und Rücklagen.

Der aktuell höhere Verbrauch ergibt sich aus der derzeitigen Nutzung durch zwei Rentner, die tagsüber überwiegend zu Hause sind.

Bei Nutzung durch berufstätige Singles oder Paare fallen die laufenden Kosten erfahrungsgemäß niedriger aus.

- ✓ Keine Sonderumlagen geplant
- ✓ Solide Rücklagen vorhanden
- ✓ Durch Fenstererneuerung 2026 kein kurzfristiger Investitionsbedarf

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Baujahr: 1991

Bauweise: Massiv

Heizungsart: Gas

Energieausweis: Einsehbar bei Besichtigung

Wirtschaftsplan 2026 und Rücklagen ebenfalls verfügbar

Besonderheiten:

Privatverkauf – keine Maklerprovision!

Besichtigung nach individueller Vereinbarung

Lage

Lage & Infrastruktur

Direkt am Grüttpark – Naherholung vor der Haustür

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Sehr gute Verkehrsanbindung: Bus, Bahn & Autobahn schnell erreichbar

Ideal für Pendler und Naturliebhaber

Duale Hochschule nur 5min mit dem Fahrrad

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Grüttpark



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Empore / Schlafbereich

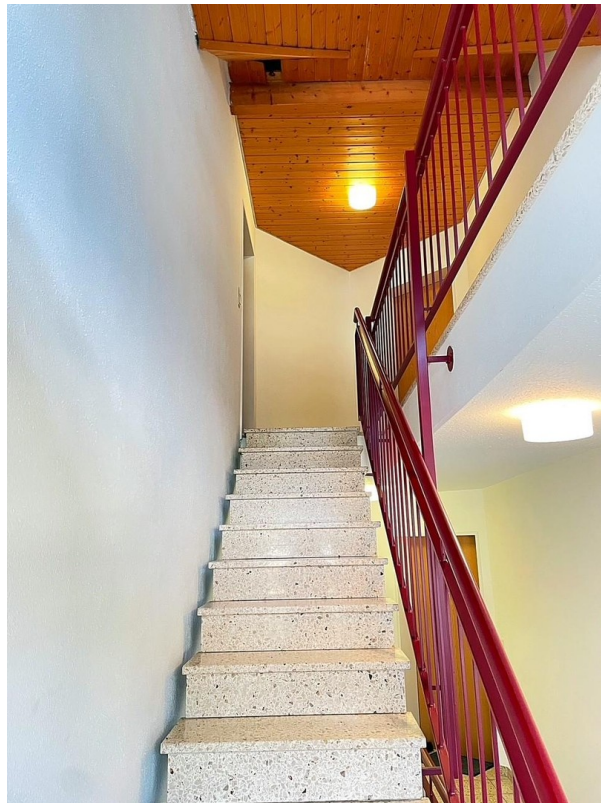


Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur



Aufgang zur Empore