

# Exposé

## Wohnung in Lörrach

### Komplett modernisierte 3-Zimmerwohnung mit eigenem Gartenanteil im Herzen von Brombach



Objekt-Nr. OM-423000

#### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Wirkergasse 12  
79541 Lörrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	81,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,25 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	223 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Zentrum von Lörrach-Brombach befinden sich die historischen Köchlin-Häuser, welche heute in neuem Glanz erstrahlen. Das ehemals außenliegende Treppenhaus wurde einst umbaut. Ein alter, wunderschön erhaltener Sandsteinbogen im Eingangsbereich Ihrer Wohnung zeugt von der Historie dieses hundertjährigen, aber exzellent modernisierten Gebäudes.

Die 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. OG des 6-Parteien-Hauses. Sie wurde im Jahr 2026 vollständig modernisiert.

Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung. Es besticht durch einen modernen Kaminofen, der für gemütliche Abende sorgt (für Wärme in allen Räumen sorgt die Gasetagenheizung), und bietet direkten Zugang zum Balkon, auf dem man die Sonne genießen und dem stressigen Alltag entfliehen kann.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein großes Bett und zusätzliche Möbelstücke. Direkt angrenzend befindet sich das Kinderzimmer.

Ein komplett erneuertes, schickes Bad sowie die moderne Küche runden die Wohnung ab.

Zur Wohnung gehört ein riesiger separater Kellerraum mit über 20 qm Fläche, der zusätzlichen Stauraum bietet. Dort findet sich auch der Waschmaschinenanschluss.

Der gemeinschaftliche Garten besteht aus 6 Segmenten, von denen eines (siehe Bilder) Ihnen per Wohnrechtsrecht zugeordnet ist. Auch ein Gartenhäuschen mit eigener Stromversorgung, etwa bei Grill-Events, steht exklusiv den Käufern dieser Wohnung zur Verfügung.

Der Fahrradabstellbereich sorgt für eine sichere Aufbewahrung Ihrer Fahrräder.

## Ausstattung

Das schicke Bad wurde im Jahr 2026 im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahmen komplett überholt und mit neuen Möbeln ausgestattet.

Die Einbauküche ist quasi neuwertig.

Der bisherige Holzbalkon wird aktuell noch im Rahmen unserer Sanierungsmaßnahmen durch einen modernen Edelstahlbalkon ersetzt, an dem Sie noch viele Jahre Freude haben werden. Wir rechnen mit einer Fertigstellung bis Ende März 2026. Bilder folgen.

Moderne doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärmeisolierung; an allen Außenfenstern befinden sich lichtdichte Rolläden.

Der Sandsteinbogen wird aktuell noch neu gestrichen. Wir bitten zu entschuldigen, dass daher aktuell noch keine Bilder dieses Teils des Flurs veröffentlicht werden können - diese reichen wir nach.

Ihnen steht ein Gartenteil zur exklusiven Nutzung zu. Hier befindet sich auch ein Ihnen zugeordnetes Gartenhaus mit eigener Stromversorgung, welches Sie nach belieben nutzen können.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. In der Nähe finden Sie auch eine Schule, ein Kindergarten, Sportvereine und Ärzte.

In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Ortsteil Brombach. Die S-Bahn mit guter Anbindung nach Basel ist ca. 300 m entfernt.

Vor dem Haus kann geparkt werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad Bild 2

# Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche Bild 2

# Exposé - Galerie



Küche Ofen



Flur



# Exposé - Galerie



Kaminofen



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Bild 1



Kinderzimmer Bild 2



Rückseite Haus



# Exposé - Galerie



Garten



Garten (inkl Gartenhaus)

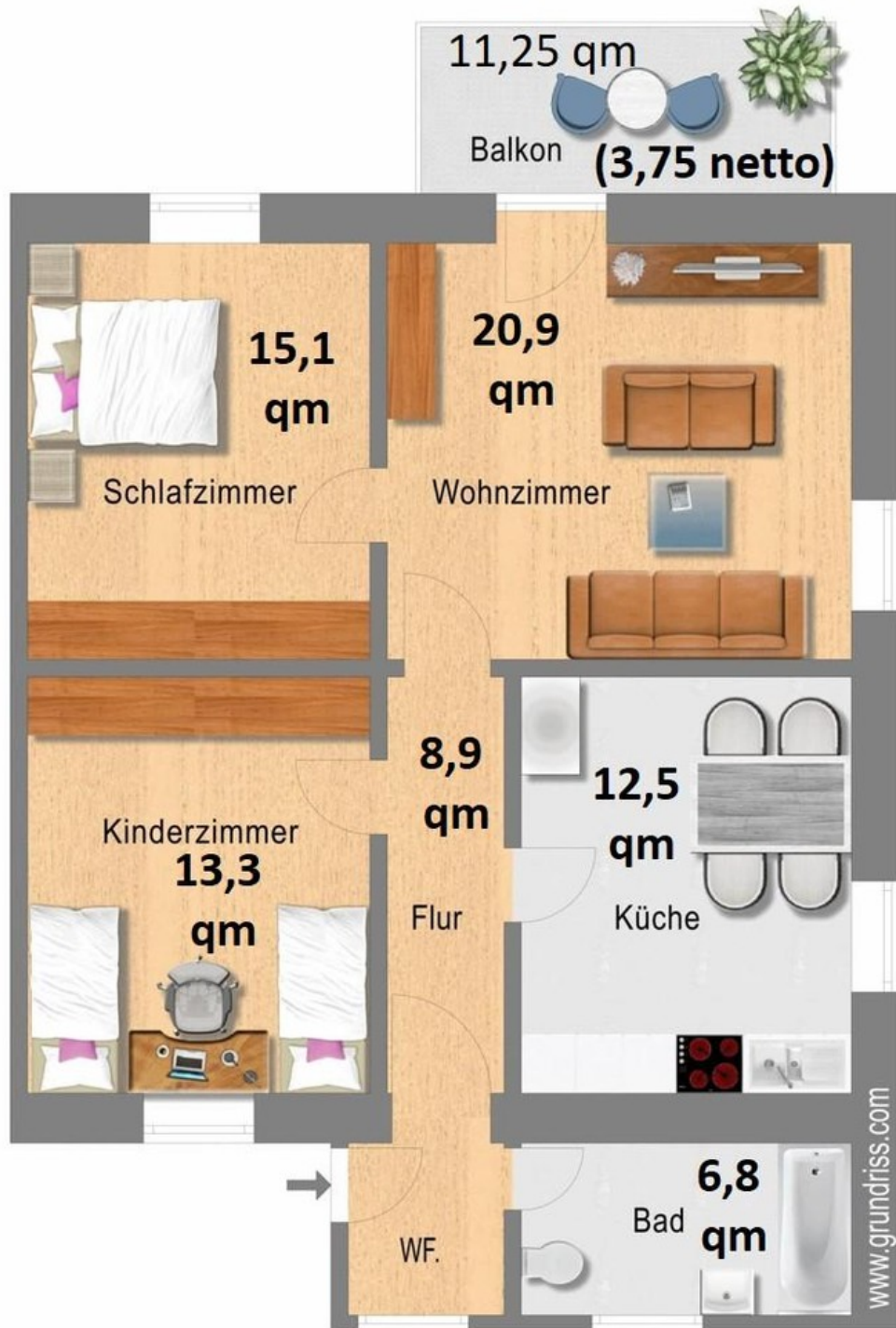
# Exposé - Galerie



Vorderseite Haus



# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Flächenangaben