

# Exposé

## Wohnung in Lörrach

### Sonniger Balkon & Blick auf den Tüllinger – Neuwertige 2,5-Zi.-Wohnung in ruhiger Lage von Lörrach



Objekt-Nr. OM-431372

#### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Tumringerstrasse 295A  
79539 Lörrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	232 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung in Lörrach ist eine seltene Gelegenheit: neuwertige Ausstattung, ruhige Privatstraße, Einzelgarage inklusive – und das nur 15 Minuten mit dem Zug nach Basel. Ideal für Pendler, die in Deutschland wohnen und in der Schweiz arbeiten.

Highlight: Sonniger Balkon mit Weitblick:

Ein echtes Highlight ist der großzügige Südwest-Balkon mit freiem Blick auf den Tüllinger Berg. Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein entspanntes Glas Wein am Abend – hier genießen Sie Ruhe und Natur direkt vor Ihrer Haustür.

Die Wohnung wurde Ende 2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand:

Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon

Separates Esszimmer – ideal für Gäste oder Homeoffice

Ruhiges Schlafzimmer mit Balkonzugang

Modernes Badezimmer mit begehrter Dusche

Einbauküche mit allen Geräten (inkl. Waschmaschine, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank)

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

Dreifach verglaste Fenster

Elektrische Jalousien

Maßgefertigte Fliegengitter

Praktisch & durchdacht:

Eigene Einzelgarage direkt vor dem Haus

Großzügiges Kellerabteil mit Fenster

Aufzug (erneuert 2022)

Gepflegte Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, zentralen und besonders attraktiven Wohnlage in Lörrach:

Ruhiges Wohnen dank privater Zufahrtsstraße

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ÖPNV schnell erreichbar

Nähe zur Natur (Grüttpar) für Spaziergänge und Freizeit

Perfekte Anbindung Richtung Basel – ideal für Pendler

Diese Wohnung eignet sich perfekt für:

Singles oder Paare

Berufspendler Richtung Basel

Menschen, die ruhig wohnen und dennoch zentral leben möchten

Tumringerstraße 295A, 79539 Lörrach

Kaufpreis: 275.000 € (+ 20.000 € Einzelgarage)

2,5 Zimmer | ca. 65 m<sup>2</sup> | 2. Obergeschoss

Die Wohnung ist derzeit vermietet – das Mietverhältnis besteht seit weniger als 10 Monaten. Als Käufer können Sie sofort nach Notartermin Eigenbedarf anmelden. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Sie könnten die Wohnung also realistisch innerhalb von 4–5 Monaten beziehen. Wer noch selbst zur Miete wohnt, hat damit ausreichend Vorlaufzeit zur eigenen Kündigung. Sie eignet sich aber auch als eine Kombination aus Kapitalanlage und späterem Eigenheim.

Aktuelle Vermietung:

Kaltmiete: 970 EUR

Küche: 80 EUR (Waschmaschine, Spülmaschine, Kühlschrank und Tiefkühlschrank)

Einzelgarage: 100 EUR

Gesamtkaltmiete: 1.150 EUR

Umlegbare Kosten: 125,45 EUR

Nicht-umlegbare Kosten: 106,50 EUR (davon 53,50 EUR Instandhaltungsrücklage)

Keine Maklerkosten!

Die zuverlässige und bestens organisierte Hausverwaltung sorgt für einen reibungslosen Ablauf. Fast alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus werden von Eigennutzern bewohnt.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus liegt sehr zentral, ist jedoch ausschließlich nur über eine kleine Privatstraße erreichbar, die maximale Privatsphäre gewährleistet. Nur die Bewohner und deren Gäste können diese Straße nutzen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und zugleich angenehm ruhigen Lage von Lörrach, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt – ideal auch für Pendler

**Zentrale Lage & kurze Wege:** Die Wohnung liegt nur etwa 500 m (Fußweg) vom Stadtzentrum entfernt, so dass Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Plätze des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen sind.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof Lörrach ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, mit Verbindungen im Regionalverkehr sowie schnellen Anbindungen nach Basel (CH). Ca. 15 min mit dem Zug nach Basel.

**Einkauf & Versorgung:** Direkt entlang der Tumringer Straße und im Zentrum befinden sich zahlreiche Supermärkte wie Lidl, PENNY, Netto oder REWE, Drogerien und weitere Geschäfte – fußläufig erreichbar und somit sehr attraktiv für Mieter.

**Freizeit & Naherholung:** In unmittelbarer Nähe gibt es u. a. den Parkschwimmbad-Bereich und weitere Sport- und Freizeitangebote, was die Wohnlage zusätzlich aufwertet.

**Straßennetz & Verkehrsanbindung:** Die Lage bietet einen schnellen Zugang zur Bundesstraße und weiterführend zur A98, die eine direkte Verbindung in Richtung Freiburg, Rheinfeldern und weiterführend zum Autobahnnetz darstellt – ein wichtiges Kriterium für Pendler und Berufspendler. (z. B. A98 über Hauptverkehrswege). Nach Basel in die Innenstadt sind es ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Grenznähe Schweiz: Lörrach liegt im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich, nur wenige Kilometer von der schweizerischen Grenze und dem wirtschaftsstarken Raum Basel entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur mit Blick zum Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Schlafzimmer in Flur



Flug mit Blick zum Haustüreing



# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Blick zum Flur



# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Haus



Eingangstür



Balkon

# Exposé - Galerie



Aufzug



Einzelgarage

# Exposé - Galerie



Unterverteilung (FI-Schalter)

# Exposé - Grundrisse

## Tumringerstrasse 295A, 79539 Lörrach

2.5 Zimmerwohnung mit Einzelgarage

Gesamtgröße: 65 m<sup>2</sup>

