

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Lörrach

Helle Eigentumswohnung mit großem Balkon und Hanglage (+Keller, Garage, Garten)



Objekt-Nr. OM-447317

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Geruschkat

Danzigerstraße 24
79539 Lörrach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	95,92 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,10 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	520 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Lörrach in einem Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten. Durch die besondere Hanglage ist die Wohnung über eine außenliegende Treppe über die Gartenseite erreichbar und bietet dadurch eine reizvolle, erhöhte Wohnposition mit besonderem Ausblick.

Die Wohnung überzeugt durch einen klassischen und großzügigen Grundriss mit hellen Räumen sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für einen guten Lichteinfall und schaffen ein freundliches Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit beeindruckender Aussicht. Von hier genießen Sie einen weiten Blick über das Umfeld bis ins Grüne und können sonnige Stunden in angenehmer Ruhe verbringen. Der Balkon erweitert den Wohnraum spürbar und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet zugleich Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer, die ein Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf den attraktiven Wohnstandort Lörrach.

Besonders hervorzuheben ist die zur Wohnung gehörende Garage, die in dieser Lage einen deutlichen Mehrwert darstellt. Die Wohnung kann auch ohne Garage zu einem reduzierten Preis gekauft werden. Zusätzlich profitieren Eigentümer von den Vorteilen einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit überschaubarer Hausstruktur.

Die Wohnung ist derzeit nicht bewohnt und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung, als Zweitwohnsitz oder zur Vermietung.

Lörrach zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Dreiländereck Deutschland–Schweiz–Frankreich. Die Nähe zu Basel, eine sehr gute Infrastruktur sowie hohe Lebensqualität machen den Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Naherholungsangebote sind in kurzer Distanz erreichbar.

Highlights im Überblick:

- Eigentumswohnung in gefragter Lage von Lörrach
- Mehrfamilienhaus mit nur 5 Wohneinheiten
- Zugang über außenliegende Treppe auf der Gartenseite
- Großzügiger Balkon mit schöner Fernsicht
- Helle und gut geschnittene Räume
- Ruhiges Wohnumfeld
- Garage im Angebot enthalten
- Gepflegter Bestand mit Modernisierungspotenzial
- Kurzfristig verfügbar
- Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Bestandszustand und bietet zugleich Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

Hinweis: Möbel sowie Ausstattung können nach Ansicht vor Ort bei Interesse kostenfrei übernommen werden. Ansonsten übergeben wir die Wohnung gerne geräumt mit folgender Ausstattung:

- Ca. 95 m² Wohnfläche mit großzügigem Grundriss
- Sehr großer, heller Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung
- Großzügiger Balkon mit schönem Ausblick und angenehmer Ausrichtung (Ost/West)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster in gepflegtem Zustand mit Modernisierungspotenzial
- Klassische Wandlampen
- Elegante Vorhänge/Gardinen
- Elektronische Rollläden
- Klassische Einbauküche mit gepflegtem Bestand sowie moderner Miele-Spülmaschine
- Zentralheizung mit Gasversorgung
- Bodenbeläge überwiegend Teppichboden (alt aber kürzlich gereinigt), in Bad, Küche und Eingangsbereich Fliesen
- Großer Kleiderschrank/Wandschrank im Schlafzimmer
- Balkon: Markise und Pflanzenkästen mit Rollen
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Gemeinschaftlicher Wäschekeller vorhanden
- Zugehörige Garage im Angebot enthalten (optional auch ohne Garage)

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihr großzügiges Raumgefühl, den weitläufigen Wohnbereich sowie den attraktiven Balkon mit schöner Aussicht. Gleichzeitig bietet das Objekt eine solide Grundlage, um durch Modernisierungen den Wohnkomfort weiter zu steigern.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung steht leer und ist nach Absprache kurzfristig verfügbar (bevorzugt ab September 2026). Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümer und ist für den Käufer provisionsfrei.

Aussagekräftige Unterlagen wie Hausgeldabrechnungen, Grundriss sowie weitere Objektinformationen stellen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

Bereits feststehende Besichtigungstermine vor Ort sind der 30. und 31. Mai, da wir eine weitere Anfahrt zum Objekt haben. Weitere Besichtigungstermine werden hier aktualisiert, sobald sie feststehen. Absprachen/Termine sowie Online-Besichtigungen können gerne auch flexibel online/telefonisch stattfinden. Da die Wohnung noch nicht fertig leergeräumt ist, können Besichtigungen aktuell nur im teilmöblierten Zustand stattfinden.

Wir bitten bei Anfragen um kurze Vorstellung sowie Angaben zur Finanzierung.

Hinweis: Im Schlafzimmer besteht an einer Außenwand eine bereits bekannte, fachlich begutachtete Feuchtigkeits-/Schimmelstelle. Nach erster fachlicher Einschätzung steht diese im Zusammenhang mit einer bauphysikalischen Wärmebrücke. Das Thema ist der Hausverwaltung bekannt und ist in Klärung; bei baulicher Ursache erfolgt die Kostenregelung

voraussichtlich über die Eigentümergemeinschaft bzw. vorhandene Rücklagen. Dieser Umstand wurde beim Verkaufspreis berücksichtigt.

Lage

Die Danziger Straße befindet sich in einer beliebten und gewachsenen Wohnlage von Lörrach mit angenehmem Wohnumfeld und guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine ruhige, wohlfreundliche Atmosphäre.

Durch die erhöhte Lage profitieren viele Wohnungen in diesem Bereich von einem schönen Ausblick über Lörrach und das Umland. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister in wenigen Minuten erreichbar.

Die Innenstadt von Lörrach mit ihren vielfältigen Geschäften, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Hauptbahnhof Lörrach ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Basel sowie in die umliegenden Regionen.

Ein weiterer großer Standortvorteil ist die Nähe zum Dreiländereck Deutschland–Schweiz–Frankreich. Die Grenze zur Schweiz und die Stadt Basel sind in nur etwa 7 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt sehr gut: Neben der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs sorgen Busverbindungen sowie die Anbindung an das regionale Straßennetz für kurze Wege innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen.

Zudem bietet Lörrach einen hohen Freizeitwert. Naherholungsgebiete, Spazier- und Wanderwege, Sportangebote sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort besonders lebenswert.

Kurz zusammengefasst:

- Ruhige und gefragte Wohnlage in Lörrach
- Gepflegtes Wohnumfeld mit viel Grün
- Gute Infrastruktur und kurze Wege
- Innenstadt schnell erreichbar
- Hauptbahnhof fußläufig erreichbar
- Nur ca. 7 Minuten mit dem Auto bis zur Grenze nach Basel
- Attraktive Lage im Dreiländereck
- Gute Verkehrsanbindung
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht und Garagen



Großer Balkon mit Aussicht

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Großer Balkon mit Aussicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon-Bereich zum Trocknen

Exposé - Galerie



Markise und Pflanzenkasten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Blick Badezimmerfenster



Schlafzimmer mit Schrank

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer



Eingangsbereich / Garderobe



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Garten und Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Treppe zum Garten und Eingang



Wäschekeller

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Hochwertige Ausstattung



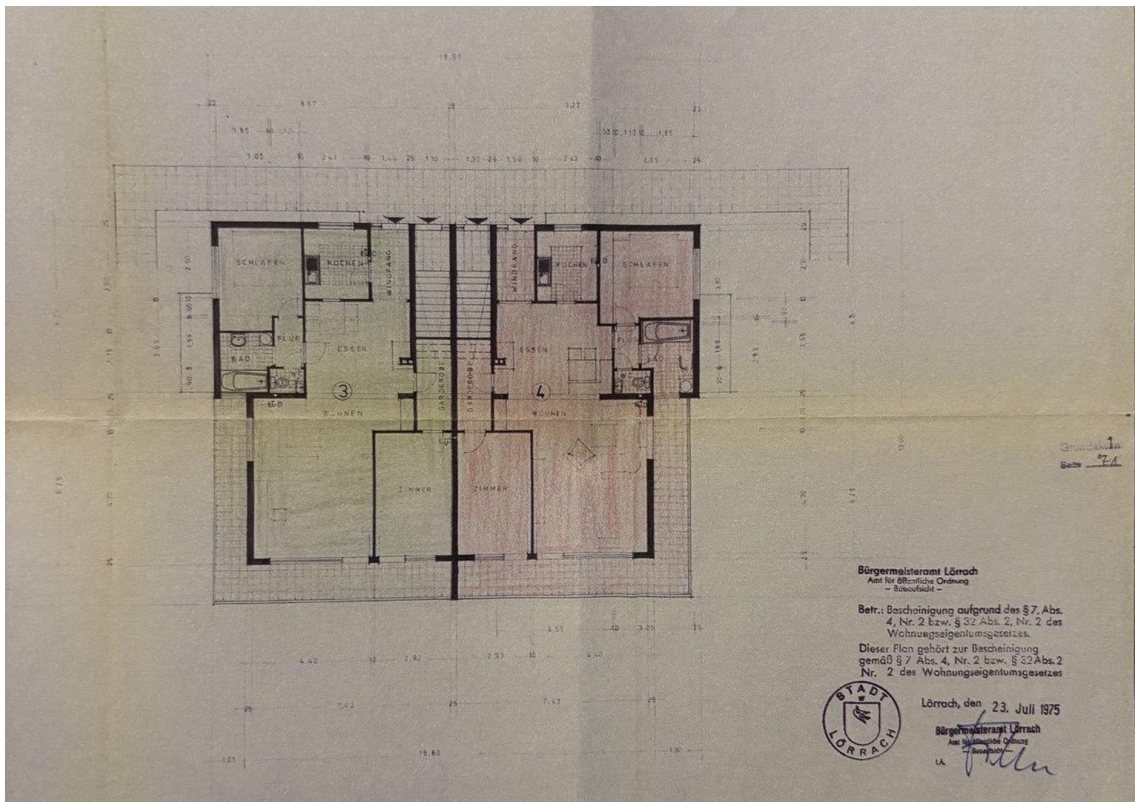
Eingang und Küche

Exposé - Galerie



Atmosphäre

Exposé - Grundrisse



Grundriss (rechts/rot)

Hinweis zum Grundriss: Das Verkaufsobjekt ist Wohnungseinheit. Bitte beachten Sie, dass die Trennwand zum ausgewiesenen „Zimmer“ seine da man sich beim Erwerb bewusst für einen gro Wohnbereich entschieden hat. Dadurch präsent mit einem erweiterten Wohnraum und besonde Eine nachträgliche Herstellung des separaten Zi technischer Prüfung – grundsätzlich denkbar.

Hinweis Grundriss