

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Lörrach

**OFFENE BESICHTIGUNG AM SONNTAG, DEN 24.11.2024  
VON 13:00 - 15:00 UHR...**



Objekt-Nr. OM-309928

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Reiser  
Mobil: 0173 9789816

Dinkelbergstraße 35  
79540 Lörrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	336,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

AM SONNTAG, DEN 24.11.2024 FINDET VON 13:00 - 15:00 UHR EINE OFFENE BESICHTIGUNG DES HAUSES STATT. KAUFINTERESSENTEN SIND HERZLICH EINGELADEN IN DIE DINKELBERGSTRASSE 35.

Das Einfamilienhaus wurde 1991 als Schwörer-Fertighaus auf einem massiven Keller in herrlicher Hanglage erstellt. Das Erdgeschoss ist auf der Eingangsseite über 2 Treppenstufen erreichbar. Das Untergeschoss bietet neben einem Waschraum noch ca. 40 m<sup>2</sup> ausbaubare Wohnfläche und erstreckt sich ebenerdig in den schön angelegten Gartenbereich. Das Erdgeschoss bietet einen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon, ein abgeschlossener Küchenbereich, ein Gäste-WC, sowie ein Flurbereich mit Garderobe. Im Dachgeschoss befindet sich neben einem Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern noch ein Tageslichtbad. Mittels Zugtreppe ist der Dachspitz des Hauses erreichbar, der hier auch noch viel Stauraum bietet - oder auch als Hobbyraum genutzt werden könnte. Links neben dem Haus befindet sich die Einzelgarage, daneben ein Treppenabgang zum Gartenbereich. Vor dem Haus ist noch ein PKW-Stellplatz ausgewiesen.

Ein Energieausweis für das Gebäude kann auf Wunsch bei der Besichtigung eingesehen werden. Der erfasste Endenergieverbrauch des Gebäudes befindet sich bei 62,4 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr - das entspricht der Endenergieverbrauchsklasse B.

## Ausstattung

- \* Parkettböden im Wohn-/Essbereich
- \* Fliesenböden im Eingangs- und Küchenbereich sowie in den Sanitärbereichen
- \* Balkon mit Markise
- \* Terrasse im UG
- \* Kachelofen im Wohnbereich
- \* Gäste WC im EG
- \* Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC im DG
- \* TV-Kabelanschluß
- \* Türsprechanlage
- \* Elektro-Nachtspeicheröfen
- \* Einzelgarage
- \* PKW-Stellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Objekt wird PROVISIONSFREI verkauft und kann nach dem Notartermin und der Kaufpreiszahlung von den neuen Eigentümern direkt genutzt werden.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie mich gerne telefonisch unter meiner Mobilnummer 0 173 - 97 89 816 - oder über den Kontaktbutton in der Anzeige.

## Lage

Der Ortsteil Salzert befindet sich im Südosten Lörrachs. Seine Größe und die vorhandene Infrastruktur verleihen dem Wohnort sowohl den Charakter eines Stadtteils, als auch einen

ländlichen Flair. Auf dem Salzert gibt es, untergebracht in einem zentral gelegenen Ladenzentrum, eine Gaststätte, eine Bäckerei, sowie eine kleine Postfiliale und eine Paketannahmestelle. Neben einem Kindergarten gibt es eine Grundschule, die rund 100 Schüler hat. Der Salzert ist in das öffentliche Nahverkehrssystem des Regio Verkehrsverbundes Lörrach eingebunden und wird von den beiden Buslinien 7 und 9 angefahren. Über die Landesstraße 141 ist der Salzert an die Anschlussstelle 6 (Lörrach-Ost) mit der A98 verbunden, die bogenförmig an der Siedlung von Lörrach nach Rheinfeldern vorbei führt. Ebenfalls Anschluss besteht zur B 316, die über den Passübergang Waidhof ebenfalls nach Rheinfeldern führt.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



BLICK VOM BALKON

# Exposé - Galerie



EINGANGSSEITE



GARTEN BILD 1

# Exposé - Galerie



GARTEN BILD 2



GARTEN BILD 3



TERRASSE

# Exposé - Galerie



GARTENANSICHT



SÜDWESTBALKON

# Exposé - Galerie



WOHNBEREICH



HOLZ-KACHELOFEN



# Exposé - Galerie



ESSBEREICH

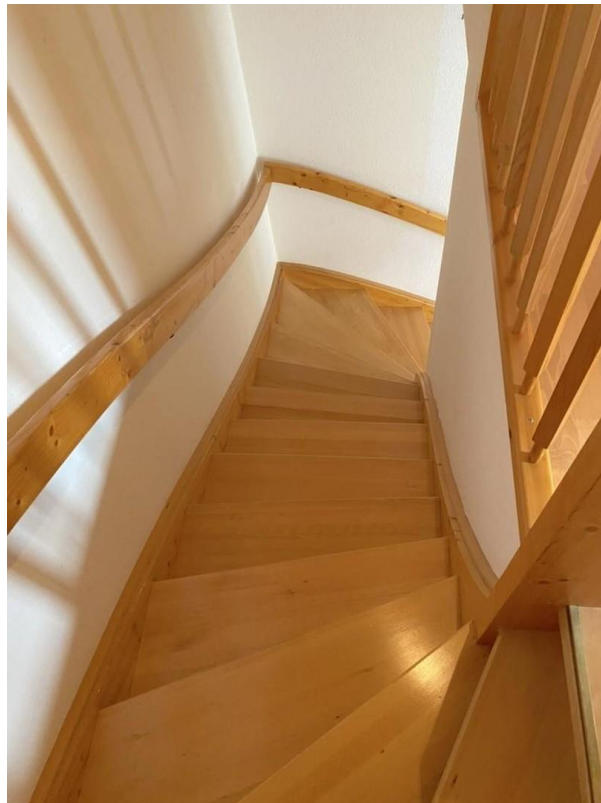


KÜCHENBEREICH

# Exposé - Galerie



GÄSTE-WC



TREPPE

# Exposé - Galerie



BAD BILD 1



BAD BILD 2



DACHSPITZ

# Exposé - Galerie

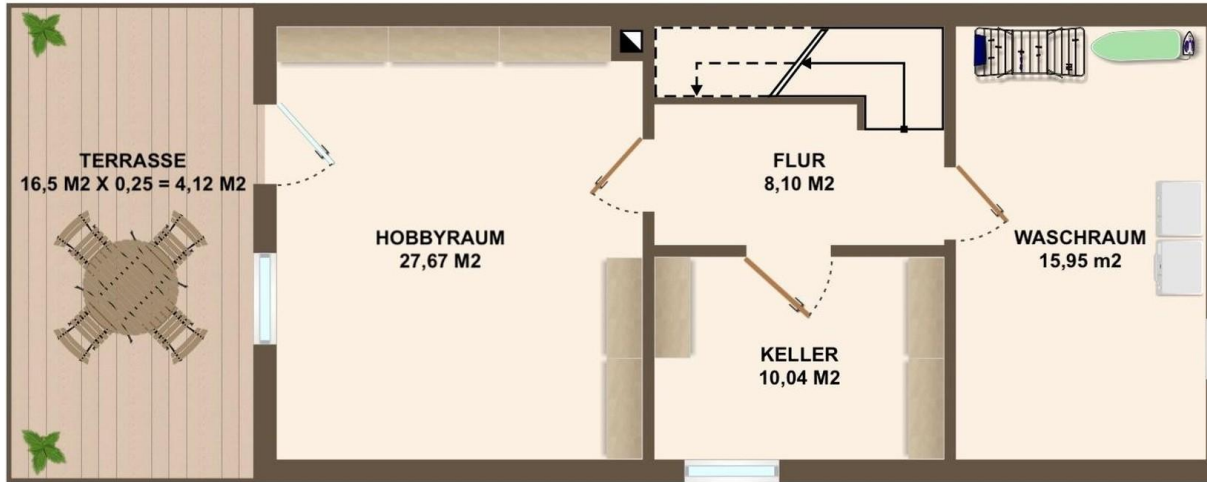


WASCHRAUM



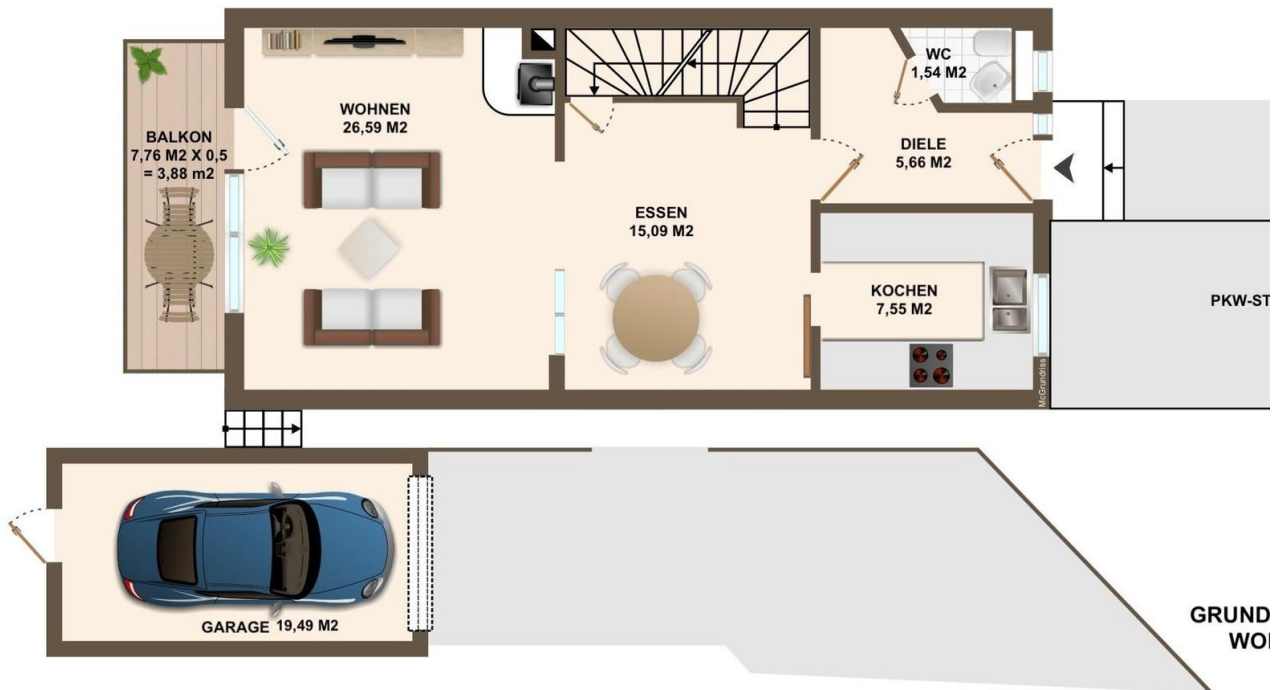
GARAGE

# Exposé - Grundrisse



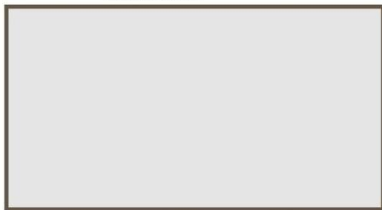
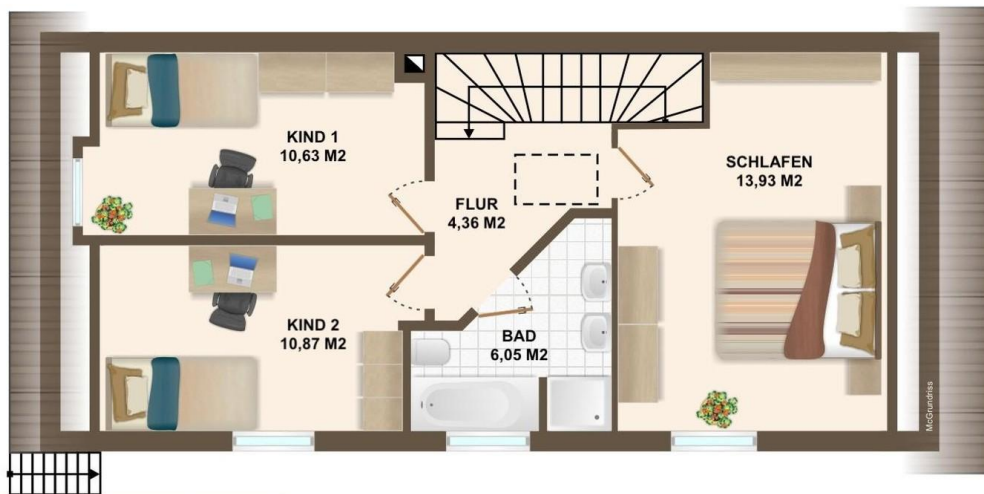
GRUNDRISS UNTERGESCHOS  
NUTZFLÄCHE: 65,88 M

GRUNDRISS UG



GRUNDRISS EG

# Exposé - Grundrisse



**GRUNDRISS DACHGESCHOSS  
WOHNFLÄCHE: 45,84 M<sup>2</sup>**

GRUNDRISS DG