

# Exposé

## Wohnung in Lörrach

**Lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung mit riesiger Dachterrasse u. unverbaubarem 360 ° Dreiländer-Blick**



Objekt-Nr. OM-315672

### Wohnung

Verkauf: **629.000 €**

79540 Lörrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahmedatum	31.08.2025
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese architektonisch ungewöhnliche 152 qm große 4 Zimmerwohnung, ideal für Singels oder Paare, mit einer reinen Wohnfläche von 105 qm, besticht durch ihre fast 90 qm große Dachterrasse. Die äußerst ruhige Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse in Lörrach-Stetten und verfügt über 2 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer, zwei Badezimmer sowie einem ca. 50 qm Wohn-Essbereich mit offener Küche. Vom Schlafzimmer gelangt man direkt in das neu renovierte Masterbad. Auch das zweite Bad wurde neu renoviert. Da die Wohnung ein komplettes Stockwerk einnimmt, ist in jede Himmelsrichtung ein Blick möglich. Große bodentiefe Fensterfronten durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Zwei Balkone erweitern den großen Wohn-/Essbereich. Auf der einzigartigen Dachterrasse mit einem Holzbelag aus Bangqirai können Sie entspannt Zeit mit Familie und Freunden verbringen, oder nach einem langen Tag bei einem schönen Sonnenuntergang mit Blick nach Basel, den Tüllinger und den Hochblauen die Seele baumeln lassen. Selbst bei Regen bietet der 15 qm große sturmerprobte Pavillon genügend trockenen Platz. An heißen sonnigen Nachmittagen findet man auf dem nachträglich angebauten Balkon mit Ostausrichtung ein schattiges Plätzchen. Ein Kellerraum sowie ein Stellplatz, der auch für 2 Autos geeignet ist, runden das Angebot ab. Der Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Mitverkauft werden Küche, Ankleidezimmer sowie den auf der Terrasse befindlichen Pavillon, die Glas-Bar & Stühle, das Bangqirai Deck Chair und alle Markisen. Eine Abstandszahlung von 20.000 € wird separat zum Kaufpreis der Wohnung addiert. Der gesamte Kaufpreis für Wohnung und Einbauten beträgt somit 649.000 €.

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sichern den Werterhalt. So wurde der Bodenbelag des Parkplatzes komplett erneuert und die Gas-Therme gegen eine energetisch effizientere getauscht.

Die Wohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus.

Die Wohnung wird spätestens zum 31.8.2025 frei, ggf. nach Absprache auf früher.

## Ausstattung

Helle, lichtdurchflutete Räume – frei nach allen Seiten

Offener Wohn- und Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zu den 2 Balkonen

Einzigartiger Weitblick über die Schweiz, Frankreich und den Schwarzwald

Unverbaubare Aussicht

Granittreppe innerhalb der Wohnung zum 1. OG

Tageslicht Masterbad mit großer, bodenebener Dusche / Gästebad mit Tageslicht und bodenebener Dusche

Niedrige Heizkosten dank Erdgas-Zentralheizung und guter Wärmedämmung.

Zweifach verglaste Holzfenster

Hochwertiges Kirschholzparkett in der gesamten Wohnung, Bäder sind gefliest

In jedem Raum Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne vereinbaren wir bei ernstgemeintem Interesse einen Besichtigungstermin und freuen uns, wenn Sie in Ihrer Mail auch etwas von sich preisgeben.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Lörrach-Stetten in leichter Hanglage unmittelbar an der Schweizer Grenze. Die leichte Hanglage mit phantastischem Blick in die Rheinebene gehört zu den besten Wohnlagen in Lörrach. Auch besticht der äußerst beliebte Stadtteil von Lörrach durch seine ruhige, aber zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Selbst die lebendige Innenstadt von Lörrach mit ihren vielen Restaurants, Cafés, und Einkaufsmöglichkeiten und allen notwendigen Ämtern ist in einem 20-minütigen Spaziergang zu erreichen. Dort finden Sie auch ein Kino und das überregional bekannte Kultur- und Veranstaltungszentrum Burghof.

Weitere kulturelle Highlights bietet Basel, welches Sie nach einem kurzen Spaziergang über die Tram oder S-Bahn bequem erreichen können. Besuchen Sie den berühmten Basler Morgenstrach, die Vielzahl international renommierter Museen, nehmen Sie im Sommer am Rheinschwimmen teil oder flanieren sie einfach durch die schöne Altstadt Basels.

Zurück zu Lörrach-Stetten: Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Parks und Grünanlagen laden zum Entspannen und Spaziergehen ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe Fitnessstudios und Sportvereine. Das nahegelegene Freibad ist besonders im Sommer ein Highlight. Lörrach liegt am Fuße des Naturparks Südschwarzwald. Im Winter bietet der Feldberg auf 1.450 Metern alles, was das alpine Herz begehrt.

Anbindung an die Autobahn:

Die Autobahn A98, die eine direkte Verbindung in die Schweiz und zur A 5 bietet, ist in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

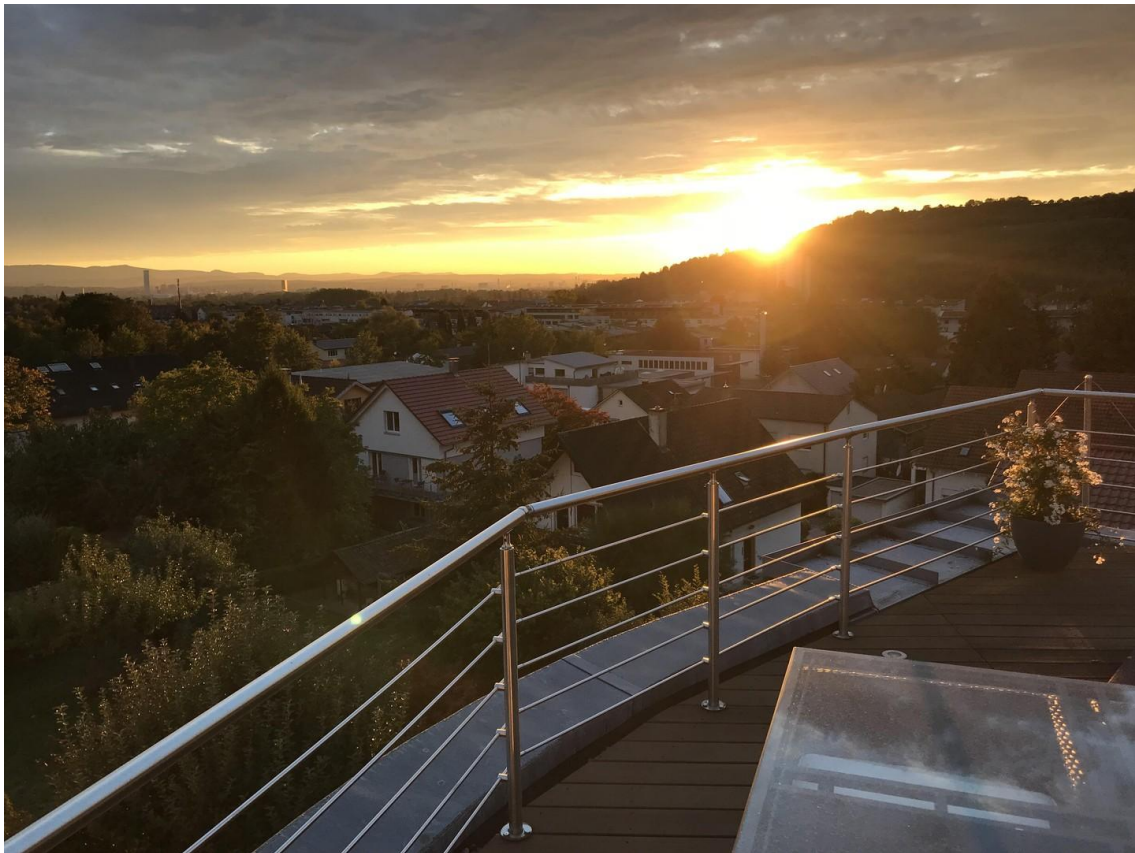
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Sonnenuntergang im Herbst

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Schwarzwald

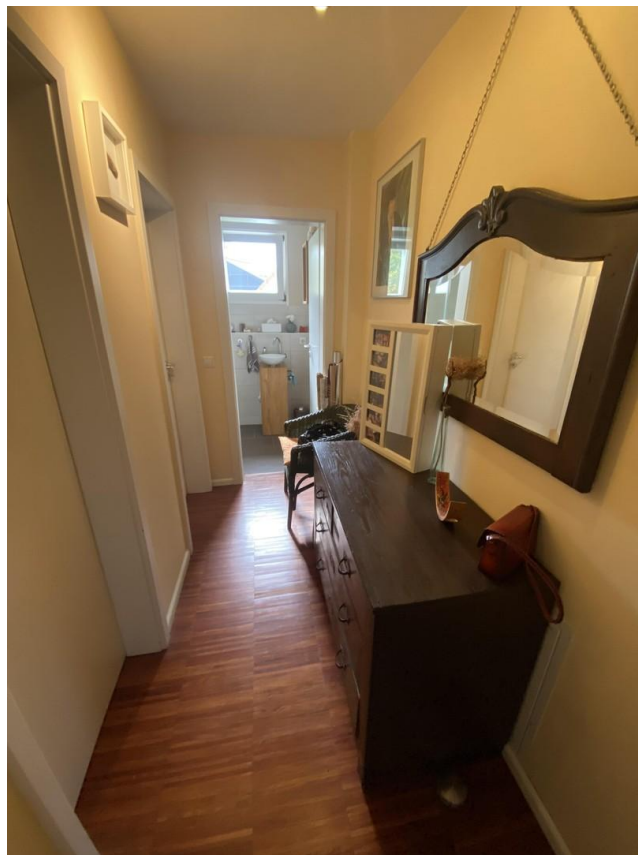


Blick Richtung Schweiz

# Exposé - Galerie



Blick vom großen Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad



Gästebad

# Exposé - Galerie



Granittreppe zum Eingang



Großer Balkon



# Exposé - Galerie



Großer Balkon



Großer Balkon

# Exposé - Galerie



Kleiner Balkon



Blick Richtung Schwarzwald

# Exposé - Galerie



Offene Küche mit Bar



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Masterbad

# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang im Herbst



Sonnenuntergang im Frühling

# Exposé - Galerie



Pavillon mit zwei Markisen



Pavillon mit Lounge-Bereich

# Exposé - Galerie



Pavillon mit Lounge-Bereich



Blick vom Deck Chair

# Exposé - Galerie



Blick nach Osten



Blick Schweiz u. Frankreich



# Exposé - Galerie



Offener Wohnraum



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnraum u. gr. Balkon

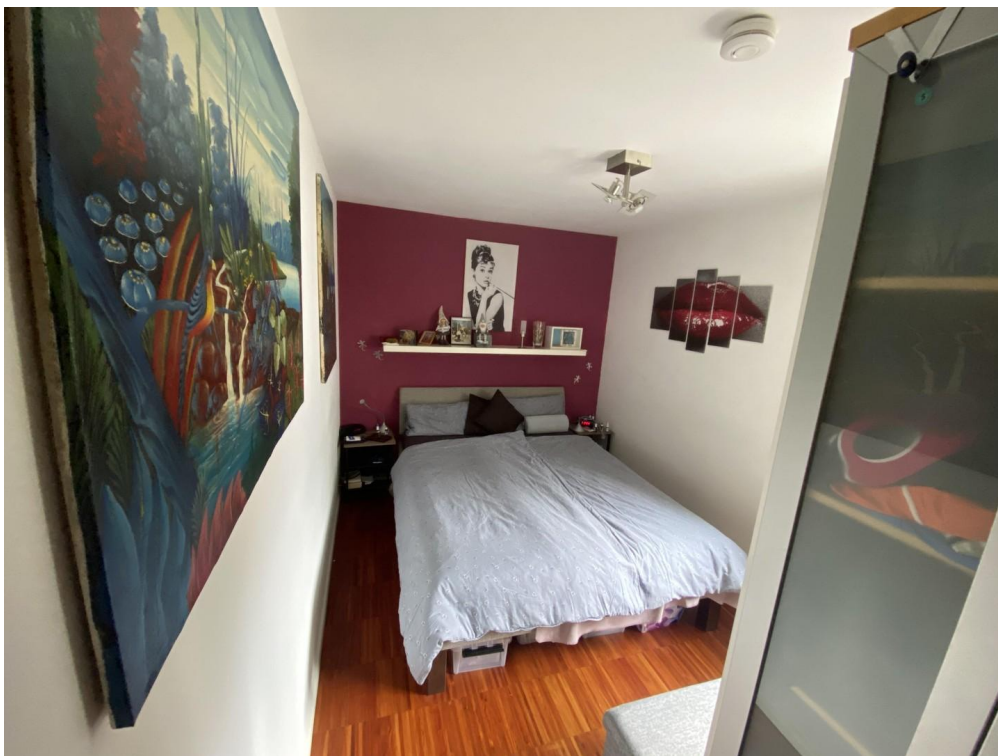


Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

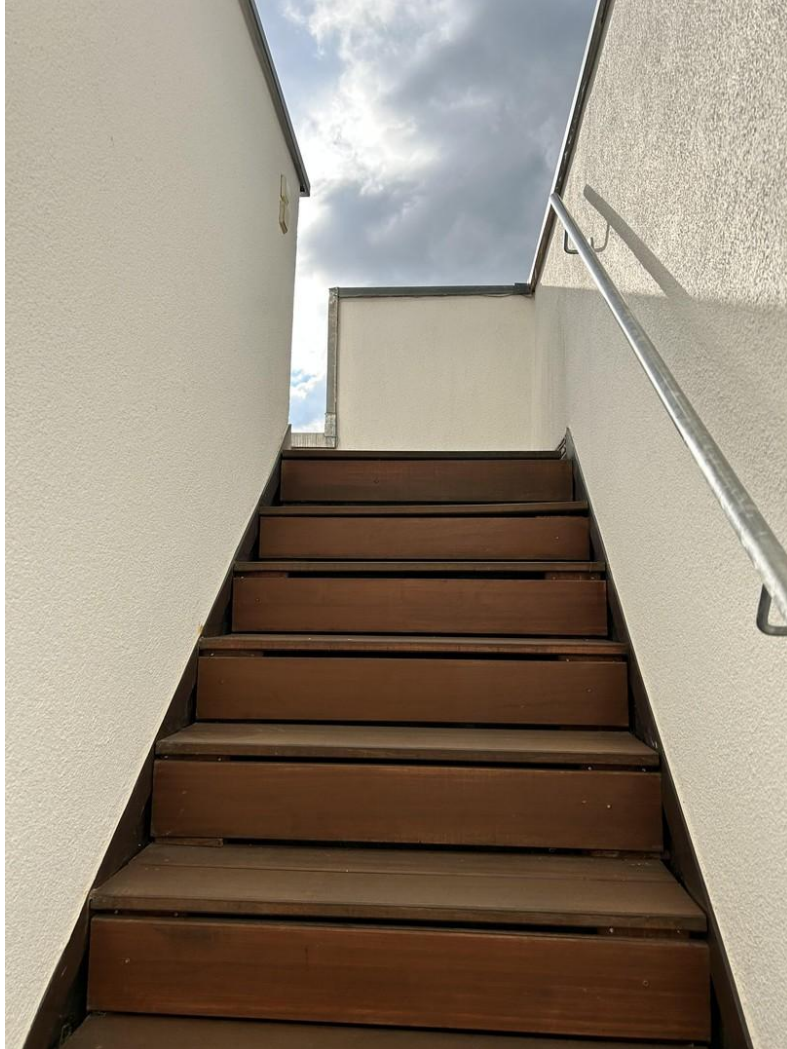


Ankleidezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Aufgang Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse

