

Exposé

Wohnung in Lörrach

Geschmackvolle, modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit gehobener Innenausstattung mit EBK in Lörrach



Objekt-Nr. OM-318962

Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Mergim Kuklecaj
Telefon: 0176 38483294

Mauerstrasse 8
79539 Lörrach
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|------------|-----------------------|--------------|--------------|
| Etagen | 3 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 4,50 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 106,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 14,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine im 2013 kernsanierte Wohnung im 1. OG, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss, sodass sie von allen Seiten vom Sonnenlicht belichtet wird. Die Raumaufteilung kann dem beigelegten Übersichtsplan entnommen werden. In den viereinhalb schönen Zimmern können Sie sich nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten. Zum Objekt gehört auch ein Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Ihnen stehen außerdem eine Einbauküche sowie ein Kellerraum zur Verfügung.

Damit die Suchfunktionen funktionieren habe ich einen cirka Preis angegeben. Die Wohnung wird jedoch gegen Gebot verkauft.

Ausstattung

Modernisierungsübersicht:

Im Jahr 2004 wurde der Heizkessel ausgetauscht, welcher mit einem Wirkungsgrad von 95% in einem top Zustand sich befindet.

Im Jahr 2008 wurden die Fenster gegen Moderne doppelverglaste Schüco Kunststoff-Fenster ausgetauscht.

Die gesamte Wohnung wurde 2012/2013 kernsaniert. Ein kurzes Video mit Fotos, welche die Sanierung darstellen, liegt bei.

Folgendes eine Zusammenstellung der Sanierungsmassnahme:

Neue moderne Eingangstür WICONA mit Glaselement, neue Innentüre, neue Heizkörper, Mineral-IP Putz an den Wänden in der ganzen Wohnung, neue Decken mit neuer Steinwolle-Wärmedämmung, neue Fliessböden in der Küche, Badezimmer und Flur. Das Badezimmer wurde im Rahmen der Sanierung neu gestaltet und vollständig renoviert sowie modernisiert und verfügt über ein Duschbad mit hochwertiger Glasabtrennung, Waschbecken, Hängeschrank, Spiegel und WC. Neue Böden in den Eltern und Kinderzimmer 2 mit hochwertigem Laminat. Neue Wasser und Abwasserleitungen im Badezimmer. Neue Elektroinstallationen in der gesamten Wohnung inkl. ABB Sicherungskasten mit FI-Sicherung. Moderne und funktionelle Einbauküche mit hochwertigen Geräten. Der Geschirrspüler wurde im Jahr 2022 gegen einen neuen modernen Bosch Geschirrspüler ausgetauscht. Diese Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten exkl. dem Side by Side Kühlschrank (s. Fotos).

Im Jahr 2016 wurden sämtliche Decken mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und weiß gestrichen. Gleichzeitig wurde die Decke im Wohnzimmer mit Spots und Led-Leuchten komplett neu gestaltet.

Im Jahr 2022 wurde ein Leichtbau-Vordach über dem Balkon erstellt.

Im Jahr 2023 wurde die gesamte Hauptzähleranlage des Hauses sowie die Elektroinstallationen in den Kellerräumen erneuert.

Unter der Woche während der Arbeitszeiten bin ich auf untenstehender Handynummer nur über WhatsApp erreichbar, sonst per E-Mail:

Handy: 0176 384 832 94

Mail: mergimil@hotmail.com

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Lörrach. Fußläufig entfernt befinden sich ein paar Buslinien und die Bahnlinien S5 und S6. Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants,

Cafés, Supermärkte, Bäckereien und zwei Ärzte. Einige Modegeschäfte, Fitnessstudios, Bars, Grün- und Parkanlagen und Buchhandlungen finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



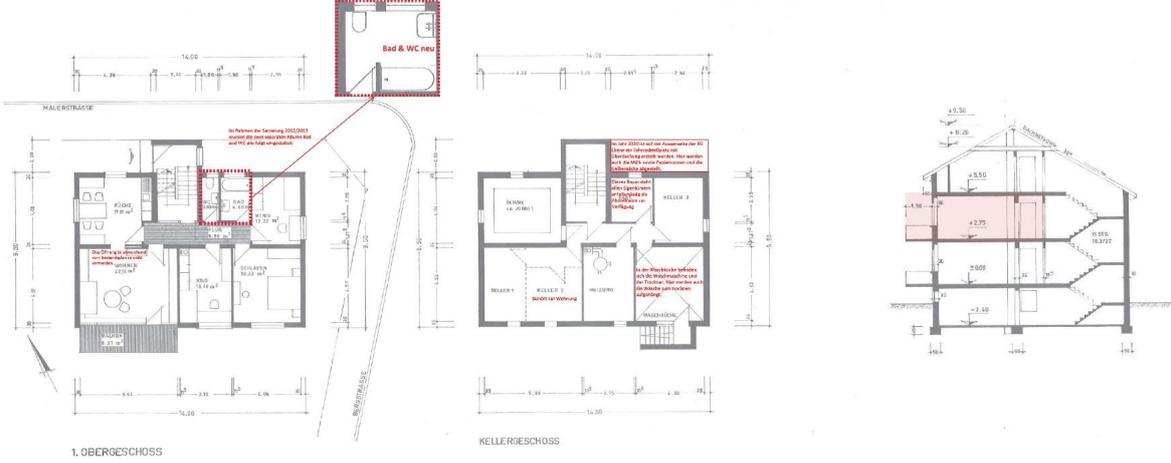
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Umwelt und Nahversorgung

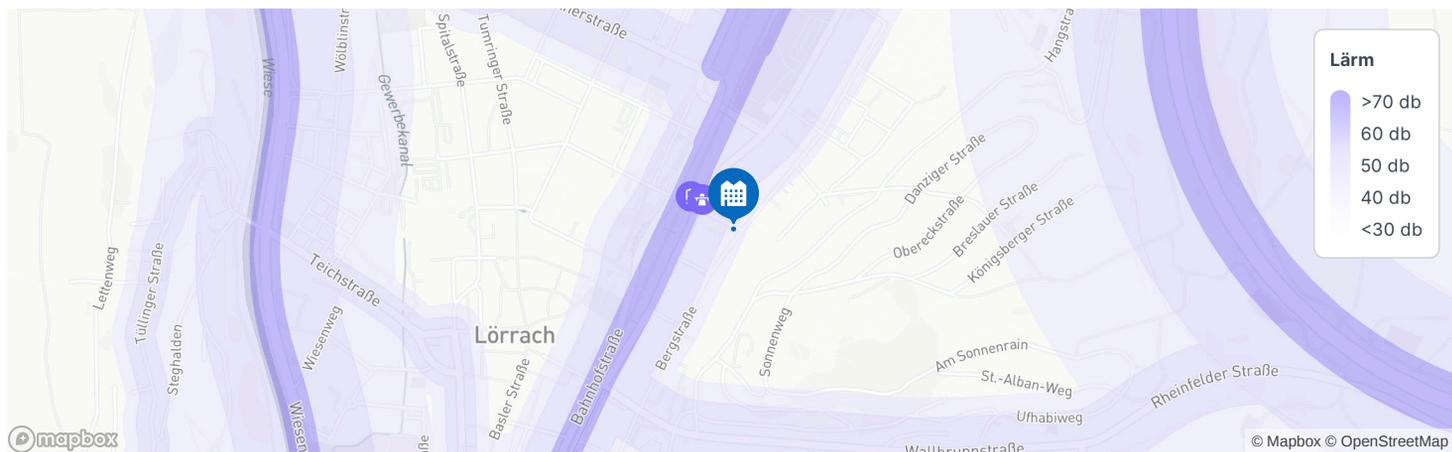


Ziemlich ruhige Nachbarschaft

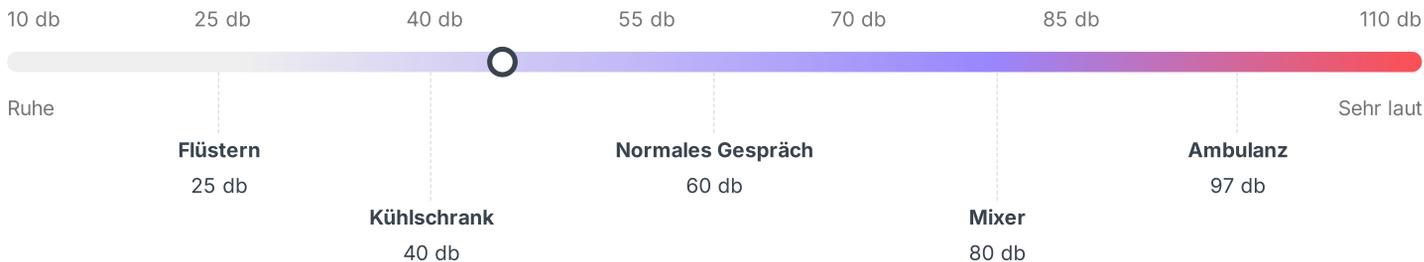
Diese Immobilie hat einen Geräuschpegel von **45 dB**

Nächste große Straße: 99 m

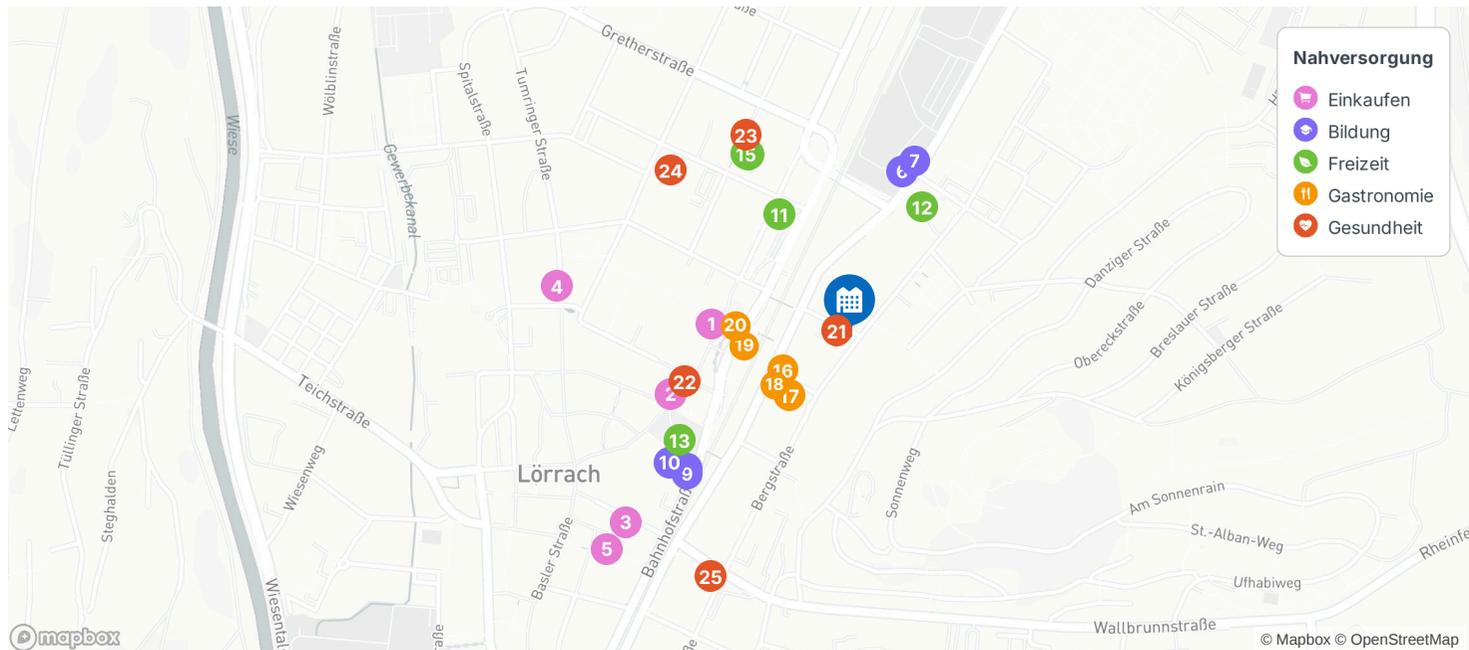
Nächste Zuglinie: 121 m



Geräuschpegel



Nahversorgung



4.7 Einkaufen

| | | |
|---|------------|-------|
| 1 | Hieber | 241 m |
| 2 | ALDI Süd | 328 m |
| 3 | Can | 509 m |
| 4 | Schüttwerk | 521 m |
| 5 | REWE | 565 m |

4.1 Bildung

| | | |
|----|-------------------------|-------|
| 6 | Kindergarten | 307 m |
| 7 | Kindergarten | 331 m |
| 8 | Hebelschule | 366 m |
| 9 | Hebelschule Grundschule | 372 m |
| 10 | Hebelschule | 384 m |

3.5 Freizeit

| | | |
|----|------------|-------|
| 11 | Spielplatz | 249 m |
| 12 | Spielplatz | 263 m |
| 13 | Hebelpark | 347 m |
| 14 | Spielplatz | 367 m |
| 15 | Parken | 370 m |

4.9 Gastronomie

| | | |
|----|-------------------|-------|
| 16 | Sahara Shisha Bar | 129 m |
| 17 | Restaurant Hebel | 144 m |
| 18 | Bar 1760 | 157 m |
| 19 | Amore! Amore! | 184 m |
| 20 | Ganges | 201 m |

4.7 Gesundheit

| | | |
|----|------------------------------|-------|
| 21 | Augenarzt | 24 m |
| 22 | Bahnhof-Apotheke | 297 m |
| 23 | St. Elisabethen Krankenhaus | 400 m |
| 24 | Kinder- und Jugendpsychia... | 430 m |
| 25 | Apotheke am Engelplatz | 483 m |