

Lörrach / Stetten

# RESERVIERT: Zentrale & ruhige Terrassenwohnung in Stetten-Dorf

Objektnummer: 25090031



KAUFPREIS: 228.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25090031	Kaufpreis	228.000 EUR
Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2003		
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen eine Kombination, die in dieser Form selten ist: zentrale Lage im Ortskern von Lörrach-Stetten und gleichzeitig ein sehr ruhiges Wohnumfeld.

Die ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf Flur, Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Eine integrierte Nische im Wohnbereich eignet sich ideal als kompakte Homeoffice-Lösung.

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass kein Renovierungsaufwand besteht. Massivholz-Eichenparkett in den Wohnräumen und Fliesen im Bad sorgen für eine solide und zeitlose Ausstattung. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden.

Ein besonderer Mehrwert ist die Terrasse mit sonnigem Gartenanteil. Durch die Westausrichtung bestehen angenehme Sonnenverhältnisse. Die Terrasse ist mit hellen Platten in Natursteinoptik ausgestattet und verfügt über drei Markisen. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein Platz für Waschmaschine und Trockner im gemeinschaftlichen Waschkeller.

Das gepflegte Gebäude umfasst lediglich sechs Wohneinheiten und bietet damit ein ruhiges, überschaubares Wohnumfeld. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen und

entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung. Wir stehen Ihnen bei Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten**

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Ortskern von Lörrach-Stetten – einer Lage, die kurze Wege im Alltag mit einem sehr ruhigen Wohnumfeld verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Post, Bank, Ärzte sowie Gastronomie und der Wochenmarkt in Stetten sind unweit der Wohnung gelegen. Dadurch ist eine sehr gute Nahversorgung auch ohne Auto gewährleistet.

Der Bahnhof Lörrach-Stetten mit Anschluss nach Basel und Weil am Rhein ist wenige Gehminuten entfernt. Besonders für Pendler in die Schweiz bietet sich dadurch eine attraktive Verkehrsanbindung.

Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Das Zentrum von Lörrach mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Die Lage im Dreiländereck Deutschland–Schweiz–Frankreich bietet zudem einen hohen Freizeitwert und vielfältige Möglichkeiten in der Region.

**Objektnummer: 25090031 - 79540 Lörrach / Stetten**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kibling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0

E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)