

Lörrach / Tumringen

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Lörrach zum Fixpreis

Objektnummer: 22090032



**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 259 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 318 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

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

**Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 22090032                  |
| Wohnfläche   | ca. 259 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 12                        |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 850.000 EUR                                                                        |
| Haustyp                       | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | modernisiert                                                                       |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Balkon                                                      |

**Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 111.99 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.11.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Die Immobilie



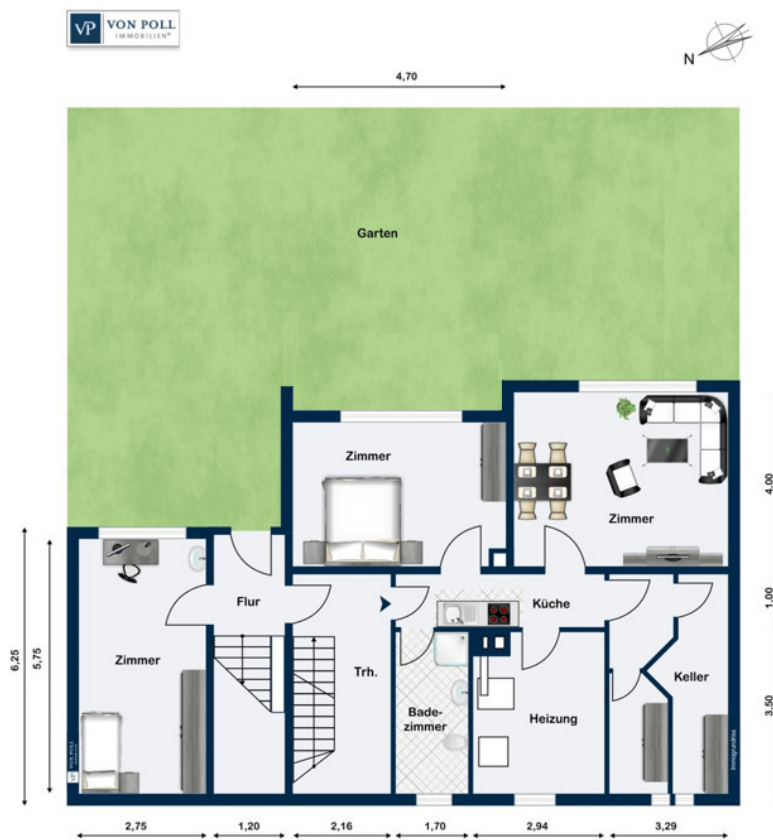
Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

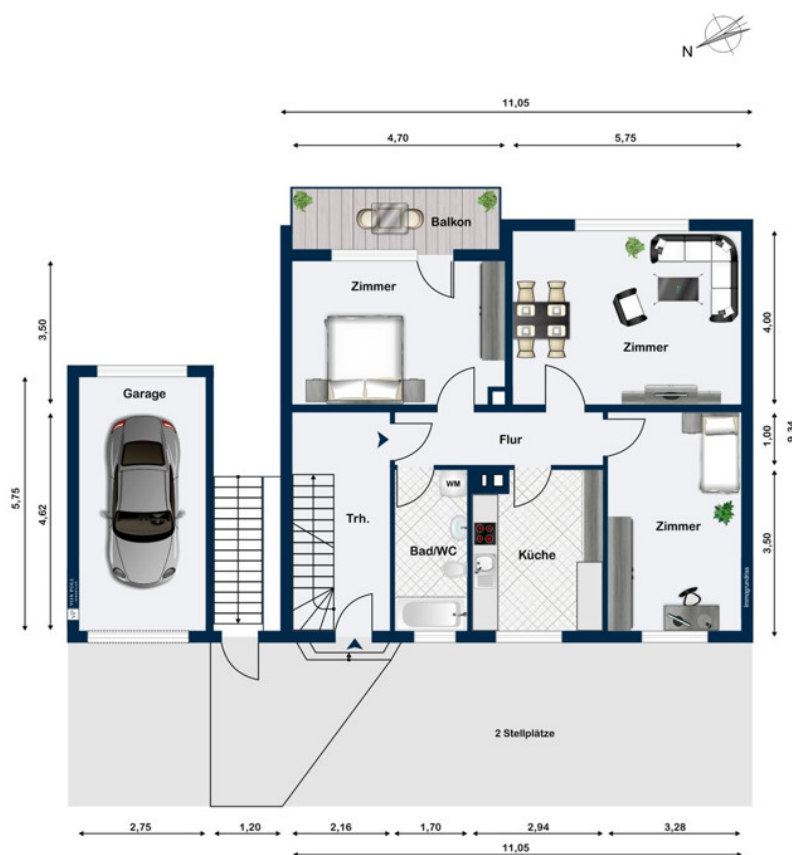
## Die Immobilie

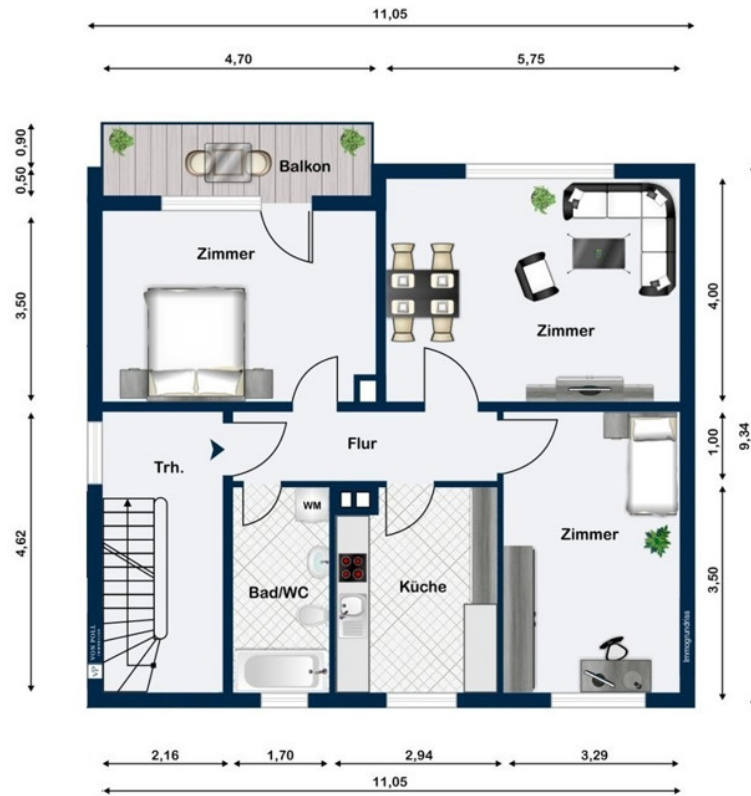


Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## 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: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen dieses großzügig modernisiertes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 259 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 318 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie, ursprünglich im Jahr 1963 erbaut, wurde permanent saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Zahlreiche Arbeiten, u.a. den Einbau einer neuen Gasheizung sowie die Erneuerung der Balkone, ein Neuanstrich der Fassade, sowie der Einbau eines neuen Unterverteilers inkl. Elektroleitungen in der 1.OG Wohnung, um nur ein paar Beispiele zu nennen.

Es handelt sich um eine solide Kapitalanlage die rund 50.000€ an Einnahmen und ca. 8000€ Nebenkosten generiert. Die Immobilie ist derzeit komplett vermietet. Das Objekt bietet auf insgesamt 4 Ebenen und 12 Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ist durchdacht konzipiert und bietet sich bestens zur individuellen Vermietung an.

Insgesamt verfügt das Gebäude über zwei Balkone und zwei Freisitze, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten und den Vorteil dieser Lage positiv untermauern. Die Ausstattungsqualität dieser Immobilie ist gut und erfüllt alle Anforderungen an modernes Wohnen. Zahlreiche Renovierungen wurden über die Jahre beherzigt und gewährleisten einen aktuellen Standard. Zudem bietet die Gartenebene weiteres Potenzial.

Die hervorragende Lage der Immobilie, in Kombination mit ihrer vollen Vermietung, lädt zu einer Besichtigung ein, die Interessenten detaillierte Eindrücke von den Möglichkeiten dieses Anwesens bieten wird.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen.

**Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## **Alles zum Standort**

Dieses Wohnhaus liegt in zentraler Lage in Tumringen, einem äußerst beliebten Stadtteil von Lörrach. Geografisch liegt Lörrach im äußersten Südwesten Deutschlands an der Schweizer Grenze zu Basel und somit unmittelbar im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu Fuß zu erreichen. Das schulische, aber auch das Weiterbildungsangebot in Lörrach sind sehr umfangreich. Von Klein bis Groß sind Kindergärten, Grund-, weiterführende und Berufsschulen, die Deutsche Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und weitere sind innerhalb weniger Autominuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Auch Freizeit kann in Lörrach großgeschrieben werden. Machen Sie einmal einen Einkaufsbummel durch die vielen kleinen Geschäfte und Boutiquen. Genießen Sie die Sonne in einem der einladenden Straßencafés oder frische Produkte aus dem Markgräflerland und der Region auf dem traditionsreichen Wochenmarkt. Zahlreichen Restaurants und Gaststuben sind für die hervorragende örtliche Gastronomie bekannt. Besonders aber das milde Klima sowie eine sehr hohe Anzahl von Sonnenstunden haben das Dreiländereck als eine der wärmsten Gegenden Deutschlands bekannt gemacht.

Für Städte wie Basel oder Zürich ist man über die Schweizer Autobahn 3 schnell vor Ort, aber auch Freiburg erreichen Sie über die A98 und die A5 innerhalb einer Stunde. Verkehrstechnisch sind Sie mit Bussen und der S-Bahn bestens vernetzt. Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 15 Minuten entfernt.

**Objektnummer: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Fee Kißling & 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)**