

Lauf

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick

Property ID: 26191178

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

At a glance

Property ID	26191178
Living Space	ca. 97 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	435.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

Energy Data

Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	23.12.2030

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	25.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

The property



Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

The property



Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

The property



Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

The property



Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

A first impression

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines im Jahr 2021 errichteten, hochwertigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Objekt vereint moderne Bausubstanz, eine durchdachte Aufteilung und eine gehobene Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 97 m² erwartet Sie ein Wohnkonzept, das großzügiges Raumgefühl, viel natürliches Tageslicht und einen unverbaubaren Ausblick miteinander verbindet. Der Eingangsbereich führt direkt in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, dessen große Fensterfronten für eine außergewöhnlich helle und einladende Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der einen unverbaubaren Blick in die Rheinebene eröffnet. Ein praktischer Abstellraum sowie ein modernes Gäste-WC im Eingangsbereich runden diesen Bereich funktional ab.

Im hinteren Teil der Wohnung liegt das großzügige Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche. Angrenzend befindet sich das Hauptschlafzimmer, das ebenfalls über einen Zugang zum Balkon verfügt. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen und passt sich damit unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Auch technisch bewegt sich das Objekt auf einem zeitgemäßen und energetisch effizienten Niveau. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, die für ein konstant angenehmes Raumklima und niedrige Bewirtschaftungskosten sorgt. Jede Etage des Wohnhauses ist darüber hinaus über einen Aufzug erreichbar.

Zur Wohnung gehören zudem ein großzügiger Kellerraum mit ca. 28 m² Nutzfläche, ein Außenstellplatz sowie ein Garagenstellplatz.

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

Details of amenities

- Großzügiger Balkon mit unverbaubarem Blick in die Rheinebene
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Personenaufzug bis in jede Etage
- Großzügiger Kellerraum
- 1 Garagenstellplatz + 1 Außenstellplatz
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- 6 Wohneinheiten im Gesamtobjekt

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Lauf. Das Wohngebiet ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einzelne Mehrfamilienhäuser geprägt. Das geringe Verkehrsaufkommen sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld, das sich besonders für Interessenten eignet, die Wert auf ruhiges Wohnen legen.

Lauf ist eine Gemeinde im Ortenaukreis mit rund 3.900 Einwohnern und liegt eingebettet zwischen Reben, Streuobstwiesen und den ersten Ausläufern des Schwarzwaldes. Die Gemeinde hat sich ihren dörflichen Charakter bewahrt und ist zugleich durch die unmittelbare Nähe zu den größeren Städten Achern und Bühl sehr gut angebunden.

Die Nahversorgung ist im Ortskern vollständig abgedeckt. Ein Vollsortimenter ist in rund 750 Metern fußläufig erreichbar. Für den größeren Wocheneinkauf bieten sich zusätzlich die Vollsortimenter in Achern in rund 6 Kilometern Entfernung an. Mehrere Bäckereien befinden sich ebenfalls in wenigen Gehminuten Entfernung. Zwei Apotheken sind in rund 700 bis 900 Metern erreichbar. Die hausärztliche Versorgung ist in rund 500 Metern sichergestellt. Das nächste Krankenhaus mit Notaufnahme in Achern liegt rund 7 Kilometer entfernt.

Auch die weitere Infrastruktur ist gut abgedeckt. Die Grundschule ist in rund 800 Metern fußläufig erreichbar, ein Kindergarten liegt in etwa 900 Metern Entfernung. Weiterführende Schulen befinden sich in Achern; das Gymnasium sowie die Realschule sind jeweils in rund 6 bis 7 Kilometern erreichbar.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist überdurchschnittlich gut. Der Bahnhof Achern bietet in rund 6 Kilometern Entfernung Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel; über den ICE-Halt Offenburg bestehen Fernverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Die Autobahnauffahrt in Achern ist in etwa 7 Kilometern erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Karlsruhe, Frankfurt, Freiburg und Basel. Straßburg liegt rund 40 Kilometer entfernt, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in etwa 15 Kilometern und der Flughafen Straßburg-Entzheim in rund 55 Kilometern Entfernung.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür. Wander- und Spazierwege durch die Reben und in den angrenzenden Schwarzwald sind unmittelbar erreichbar.

Sasbachwalden mit seinen Wanderwegen und Ausflugszielen liegt rund 4 Kilometer entfernt, die Schwarzwaldhochstraße ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch der Rhein und

das benachbarte Elsass mit Straßburg gehören zu den schnell erreichbaren Ausflugszielen.

Property ID: 26191178 - 77886 Lauf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com