

Lauf

Wohnen auf zwei Ebenen – exklusive Maisonette-Wohnung mit Traumaussicht

Número de propiedad: 26191179

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

De un vistazo

Número de propiedad	26191179
Superficie habitable	ca. 123 m ²
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	550.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	23.12.2030

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	25.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

La propiedad



Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

La propiedad



Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

La propiedad



Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

La propiedad



Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

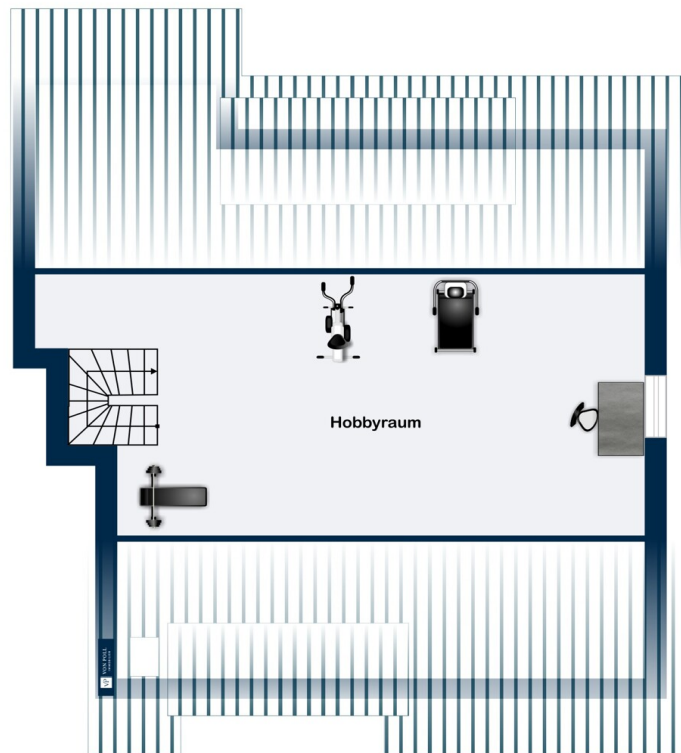
La propiedad



Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

Una primera impresión

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2021 in gehobenem Standard errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Auf einer Wohnfläche von ca. 123 m², verteilt auf zwei Ebenen, verbindet die Wohnung eine großzügige Aufteilung mit hochwertiger Ausstattung und einer außergewöhnlichen Aussichtslage.

Der Eingangsbereich führt direkt in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterfronten sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein besonderes Highlight dieses Bereichs ist die hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten, die sich zudem individuell erweitern lässt. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der einen unverbaubaren Blick in die Rheinebene eröffnet – ein Merkmal, das den besonderen Charakter der Wohnung maßgeblich prägt. Ein modernes Gäste-WC ergänzt diesen Bereich.

Der Privatbereich liegt im hinteren Teil der Wohnung. Das Hauptschlafzimmer ist mit einer angrenzenden Ankleide verbunden und geht in ein großzügiges, lichtdurchflutetes Tageslichtbad über, das mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet ist.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der ausgebaut Spitzboden mit ca. 30 m² Wohnfläche. Dieser zusätzliche Raum lässt sich flexibel als Hobbyraum, Homeoffice oder weiterer Schlafbereich nutzen und verleiht der Wohnung das für Maisonette-Wohnungen typische, offene Raumgefühl.

Auch technisch bewegt sich das Objekt auf einem zeitgemäßen Niveau. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Sämtliche Fenster sind dreifach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Jede Etage des Wohnhauses ist über einen Aufzug erreichbar. Zur Wohnung gehören zudem großzügige Kellerräume mit einer Gesamtfläche von ca. 25 m², ein Außenstellplatz sowie ein Garagenstellplatz.

Mit der Kombination aus großzügiger Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik und der außergewöhnlichen Aussichtslage in die Rheinebene bietet diese Maisonette-Wohnung eine seltene Möglichkeit, in einem etablierten Wohnumfeld in Lauf ein Zuhause auf gehobenem Niveau zu beziehen.

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26191179 - 77886 Lauf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com