

Lauf

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick

CODE DU BIEN: 26191178

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m² • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26191178
Surface habitable	ca. 97 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	435.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.12.2030	Consommation d'énergie	25.60 kWh/m²a
		Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26191178 - 77886 Lauf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com