

Lauf

Wohnen auf zwei Ebenen – exklusive Maisonette-Wohnung mit Traumaussicht

CODE DU BIEN: 26191179

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m² • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 26191179 - 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: 26191179 - 77886 Lauf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26191179
Surface habitable	ca. 123 m²
Etage	3
Pièces	4
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	550.000 EUR
Type	Maisonette
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: 26191179 - 77886 Lauf

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	23.12.2030

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	25.60 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26191179 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191179 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191179 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191179 - 77886 Lauf

La propriété



CODE DU BIEN: 26191179 - 77886 Lauf

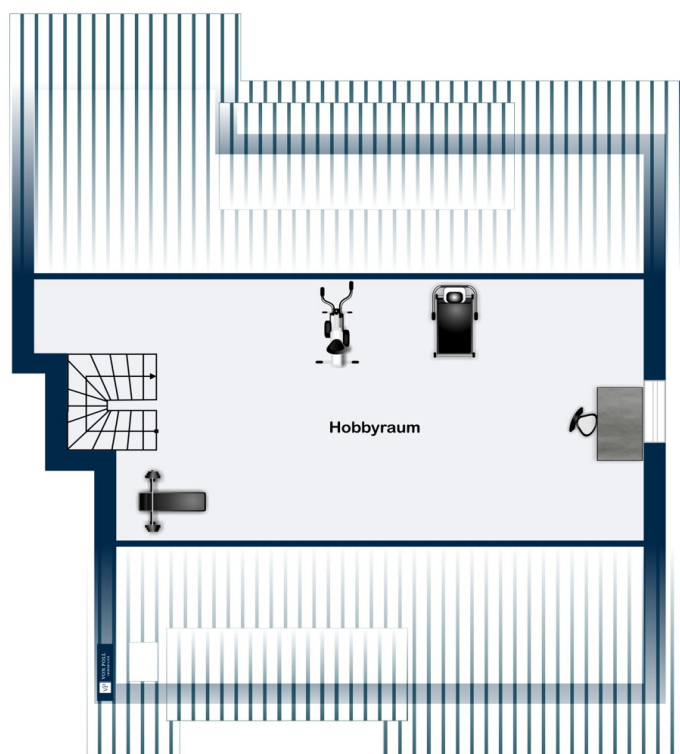
La propriété



CODE DU BIEN: 26191179 - 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: 26191179 - 77886 Lauf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26191179 - 77886 Lauf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26191179 - 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: 26191179 - 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