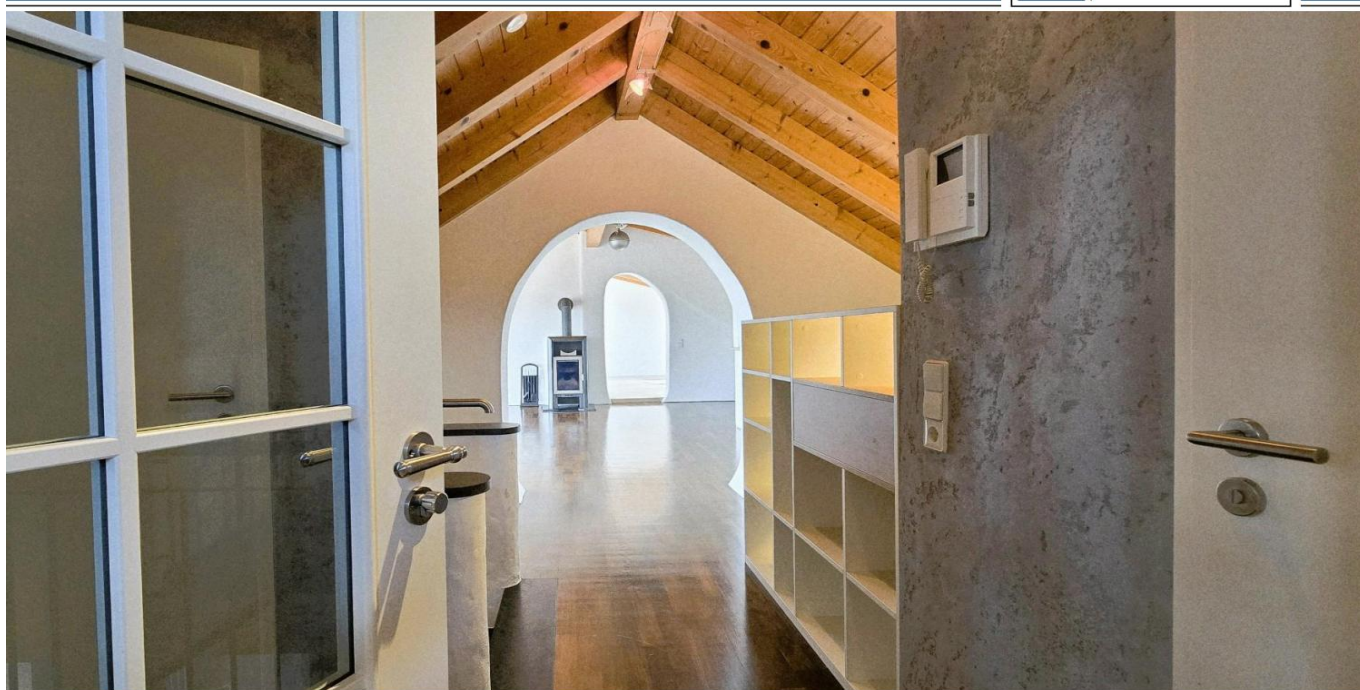


Lörrach / Hauingen

# Vivre comme dans un rêve, à hauteur des oiseaux de proie

CODE DU BIEN: 25090039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 1.790 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25090039                      |
| Surface habitable      | ca. 175 m²                    |
| Pièces                 | 3.5                           |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1985                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                            |                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------|
| Prix de loyer              | 1.790 EUR                                            |
| Coûts supplémentaires      | 550 EUR                                              |
| Type                       | Maisonette                                           |
| Modernisation / Rénovation | 2018                                                 |
| État de la propriété       | Bon état                                             |
| Technique de construction  | massif                                               |
| Surface de plancher        | ca. 63 m²                                            |
| Aménagement                | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

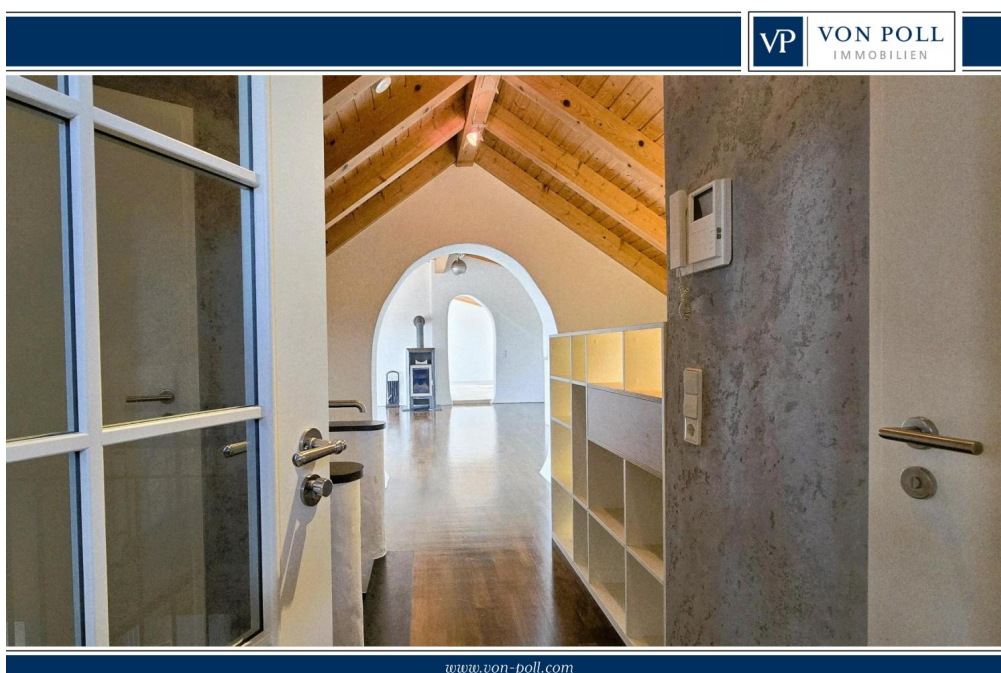
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

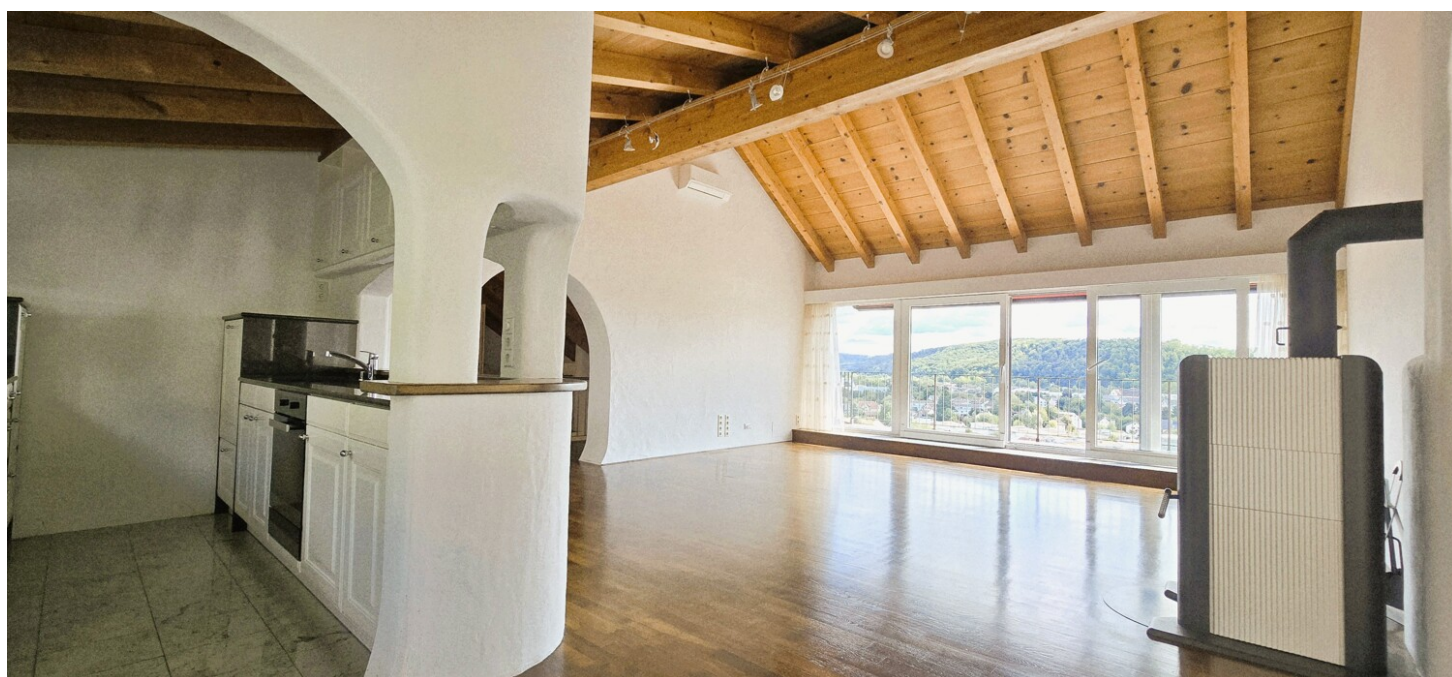
|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 148.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1975                      |

CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La propriété



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La propriété



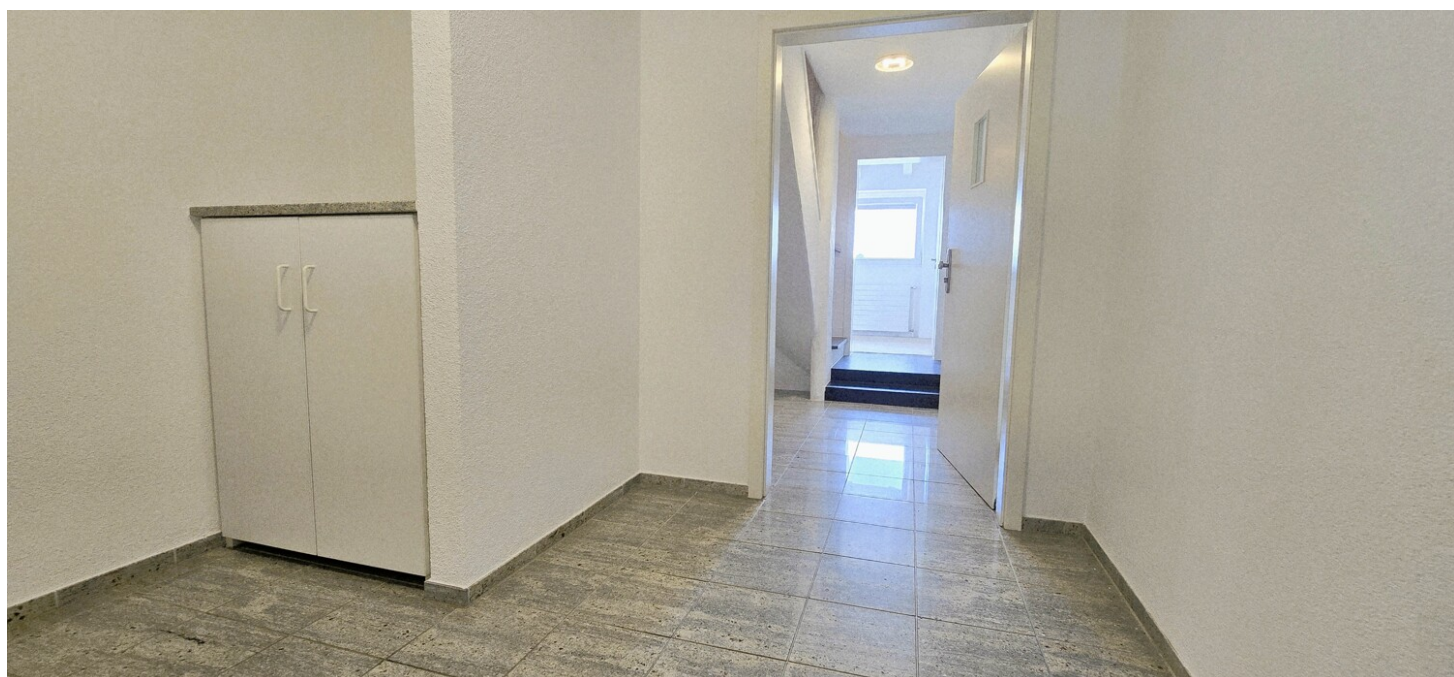
CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La propriété



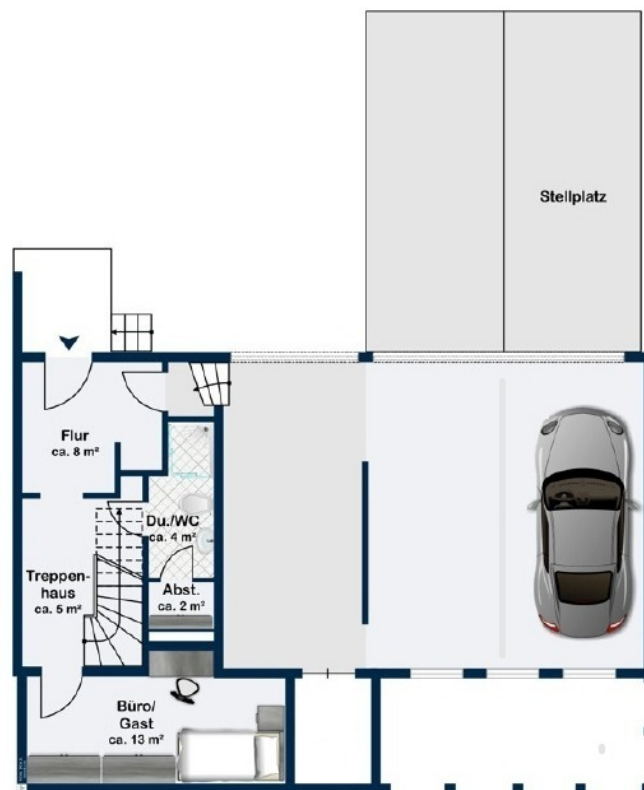
CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

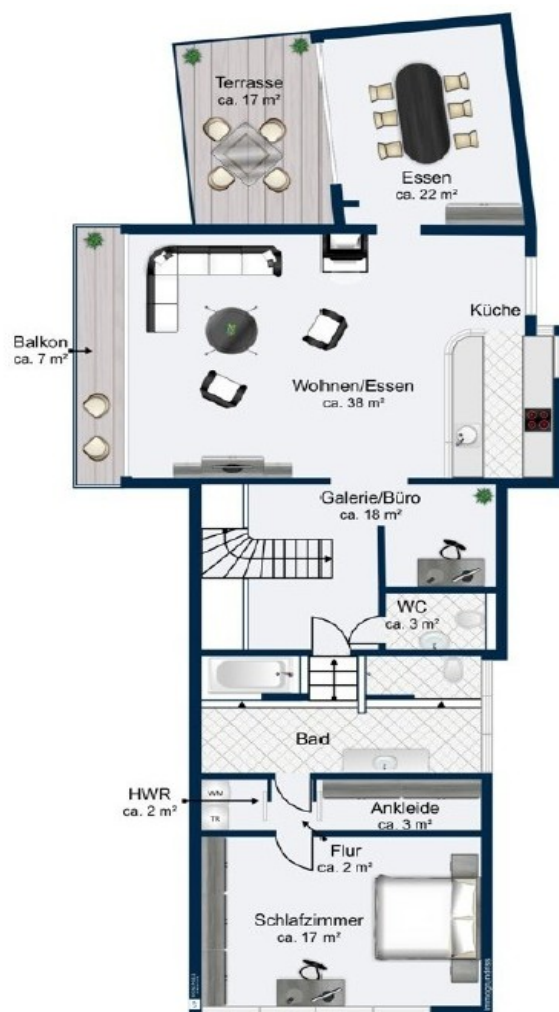
## La propriété



CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## 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: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE Lörrach vous présente ce superbe appartement en duplex de 3,5 pièces baigné de soleil, offrant une vue imprenable sur Hauingen et la vallée de Wiesental. Sur environ 175 m<sup>2</sup> habitables, vous profiterez d'une ambiance chaleureuse dans un cadre idyllique, ainsi que d'une distribution spacieuse avec de hauts plafonds et un plan ouvert. L'appartement comprend un séjour/salle à manger lumineux et aéré avec une cheminée et de grandes fenêtres offrant une vue magnifique sur Lörrach et Bâle. Un grand balcon exposé plein sud invite à la détente, tandis que la terrasse exposée sud-ouest, équipée d'un store électrique, est idéale pour profiter des beaux jours. De plus, la disposition des pièces permet une circulation fluide entre l'intérieur et l'extérieur. Le séjour, avec son sol en marbre Jura couleur sable, s'ouvre directement sur la terrasse. La chambre, quant à elle, est orientée est, vous permettant de commencer la journée avec le soleil levant. L'espace généreux de cet appartement se retrouve également dans la salle de bains attenante, qui offre un confort optimal grâce à sa double vasque, sa douche, sa baignoire et ses toilettes. Parmi les autres atouts, citons les cloisons dédiées au lave-linge et au dressing dans le couloir reliant la chambre à la salle de bains. La cuisine, équipée d'appareils Miele haut de gamme, s'intègre harmonieusement à l'espace de vie ouvert. Grâce à la climatisation individuelle, le séjour bénéficie d'une température agréable même lors des chaudes journées d'été. L'entrée principale, avec accès direct au garage, dispose d'un grand placard, d'où l'on accède à la chambre d'amis ou au bureau par le couloir. La salle de bains de ce niveau, également équipée d'une douche, de toilettes et d'un lavabo, complète cet espace quasi indépendant. Une cave privative est également disponible. Durant les mois les plus frais, l'appartement est chauffé par chauffage central, avec chauffage au sol dans la salle à manger. Un service de conciergerie assure l'entretien régulier des parties communes. Ce bien d'exception est un incontournable pour ceux qui apprécient les espaces ouverts et lumineux ainsi qu'un emplacement privilégié. Venez constater par vous-même et planifiez une visite dès aujourd'hui.

**CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen**

## Tout sur l'emplacement

Diese mit Ihren ca. 175 m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt an einer der besten Lagen in Lörrach-Hauingen. Dieser Ortsteil ist zur Hälfte in der Talsohle des Wiesentals, oder wie in unserem Fall an exklusiver Hanglage mit Weitblick besiedelt. Dieser äußerst beliebte Ortsteil bietet Ihnen die Stadtnähe mit allen Vorzügen der Agglomeration.

Lörrach-Hauingen liegt im äußersten Südwesten Deutschlands an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Wiesental sowie an der Schweizer und französischen Grenze. Somit genießen Sie hier das Beste aus drei Ländern.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell 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 Einrichtungen 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 in der Innenstadt. 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. Der Bahnhof ist außerdem nur 5 Gehminuten entfernt und bietet mit der Schweizer S-Bahn zahlreiche Ziele.

Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 15 Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25090039 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Contact

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

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)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)