

Lörrach

## Freistehendes Einfamilienhaus - Klein & Fein am Rande des Tüllinger

????????? ??????????: 25090020



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

????? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 166 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25090020 - 79539 Lörrach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25090020 - 79539 Lörrach

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25090020
???????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1997
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	550.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
???????????	???????
???????????????????	ca. 22 m <sup>2</sup>
??????	
???????	???????, WC ???????????, ????, ?????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25090020 - 79539 Lörrach

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	04.08.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	106.40 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????	1997
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25090020 - 79539 Lörrach

?? ??????



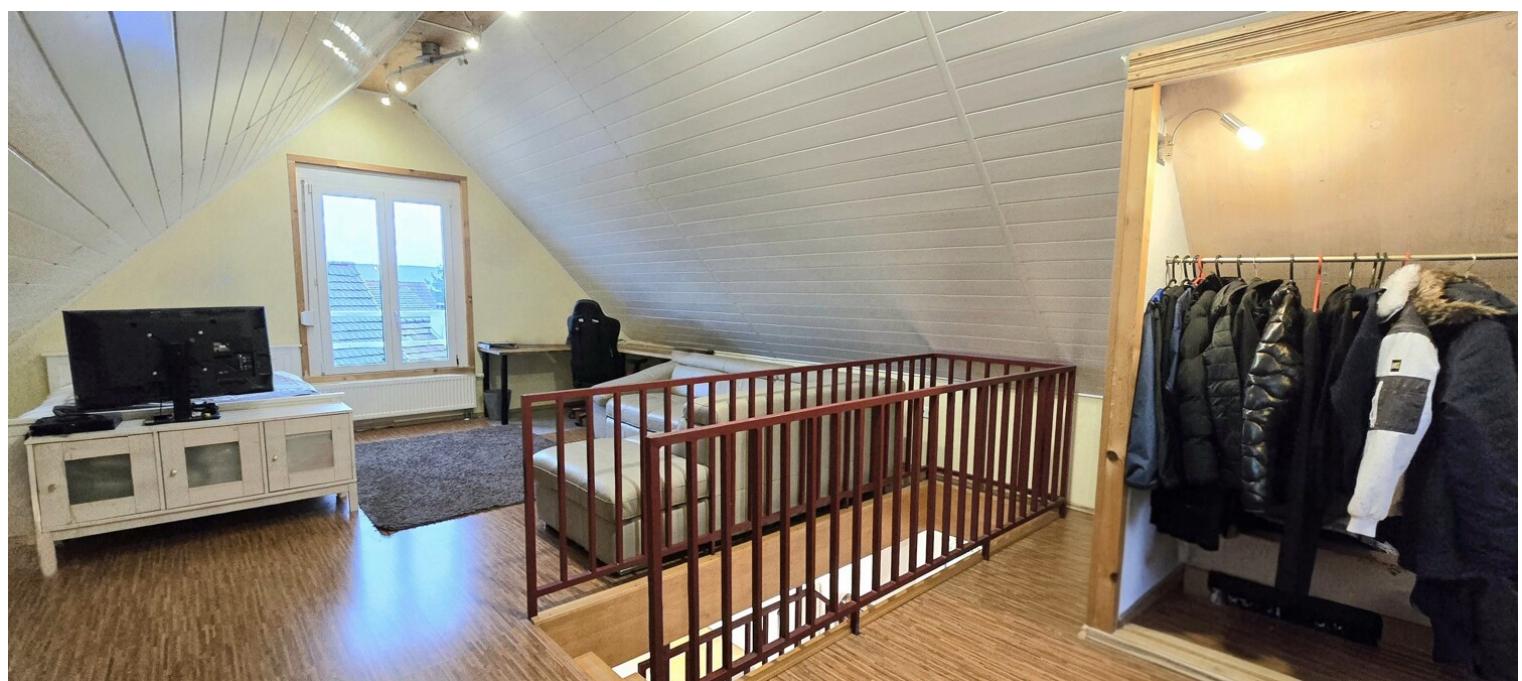
????????? ??????????: 25090020 - 79539 Lörrach

?? ????????



????????? ??????????: 25090020 - 79539 Lörrach

?? ????????



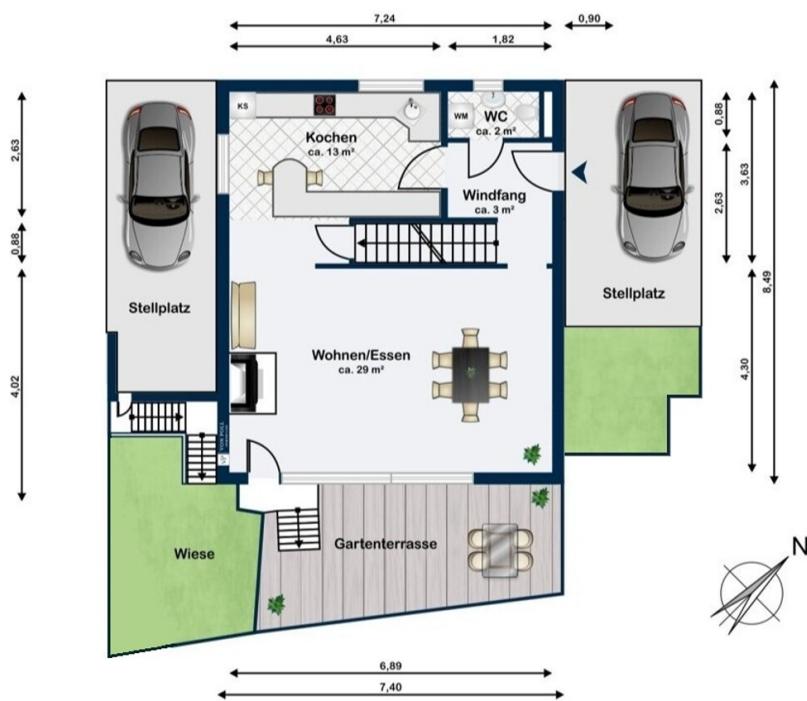
????????? ??????????: 25090020 - 79539 Lörrach

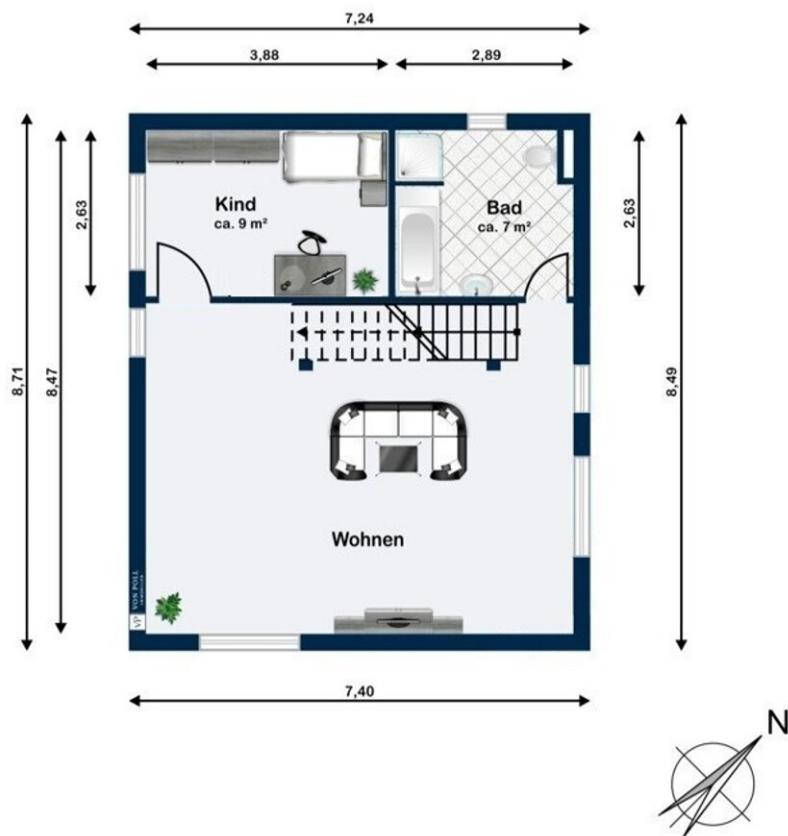
?? ????????

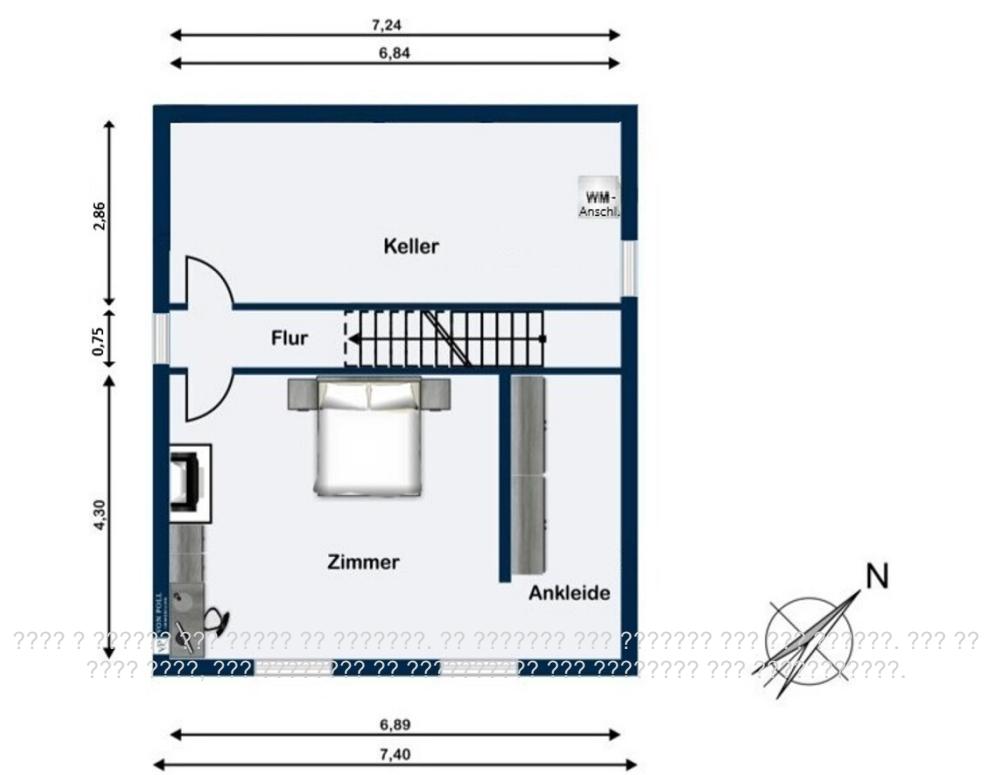


????????? ??????????: 25090020 - 79539 Lörrach

???????







???????? ?????: 25090020 - 79539 Lörrach

## ??? ????

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1997. Ein äußerst attraktives Zuhause für Paare, Familien oder alle, die viel Platz und eine ruhige, gut angebundene Wohnlage schätzen. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohngebiet und besticht durch ihre hochwertige Bausubstanz und regelmäßige Instandhaltung.

Besonders hervorzuheben ist die neue Gaszentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sowie niedrige Energiekosten sorgt.

Das Haus erstreckt sich über 4 Geschosse und bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen fünf großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung. Der offene Essbereich mit Specksteinofen im Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch die gelungene Raumaufteilung sowie große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen. Von hier aus gibt es direkten Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten, blickgeschützen Terrasse mit kleinem Garten – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte im Freien.

Die Küche von 2010 ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz für Kochbegeisterte. Das Erdgeschoss verfügt darüber hinaus über ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.

Das Obergeschoss besticht durch den offen gestalteten Wohnbereich. Dieser war ursprünglich unterteilt in zwei Schlafzimmer. Diese können auf Wunsch natürlich wieder leicht hergestellt werden. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer, welches sich flexibel nutzen lässt, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder als Arbeitsbereich. Das Tageslichtbad entspricht aktuellen Anforderungen an Komfort und Funktionalität. Es ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschtisch, einem WC und einer Handtuchheizung ausgestattet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Studio mit fantastischer Aussicht. Dieses wird derzeit als Schlafzimmer genutzt und bietet zudem eine praktische Ankleide sowie zwei große Giebelfenster.

Das Untergeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleide und einem Schwedenofen sowie einer Speisekammer mit Durchgang zum Kellerraum, welcher viel Platz für Stauraum bietet.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt zeitgemäße Wohnansprüche. So sind alle

Wohnräume mit soliden Bodenbelägen wie Granit, Laminat oder Fliesen versehen. Die doppelt verglasten Fenster lassen viel Helligkeit ins Haus und schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Insgesamt befindet sich das Haus in einem sehr guten, stetig instand gehaltenen Zustand.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen zwei Außenparkplätze zur Verfügung. Dies ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus, sowohl für Bewohner als auch für Besucher.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine vorteilhafte Lage und einen gepflegten Zustand. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine persönliche Terminvereinbarung zur Verfügung.

???????? ?????: 25090020 - 79539 Lörrach

??? ??? ??? ????????

Dieses Wohnhaus liegt in ruhiger Lage am Rande des alten Tüllinger Dorfkerns, einem äußerst beliebten Stadtteil von Lörrach. Naturnahes Wohnen in dörflicher Umgebung mit schnellen Wegen ins Zentrum von Lörrach und nach Basel.

Geografisch liegt Lörrach im äußersten Südwesten Deutschlands an der Schweizer Grenze zu Basel und somit unmittelbar im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in der 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 sind 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. 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. Verkehrstechnisch sind Sie mit Bussen und der S-Bahn bestens vernetzt. Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 20 Minuten entfernt.

???????? ?????: 25090020 - 79539 Lörrach

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25090020 - 79539 Lörrach

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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