

Lauf

# Angebotsverfahren: Gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage

VP azonosító: 26191171

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 160.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 630 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Áttekintés

VP azonosító	26191171	Vételár	160.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2002
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1974		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>24.02.2036</b>	Teljes energiaigény	<b>164.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>F</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1974</b>

VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

## Az ingatlan



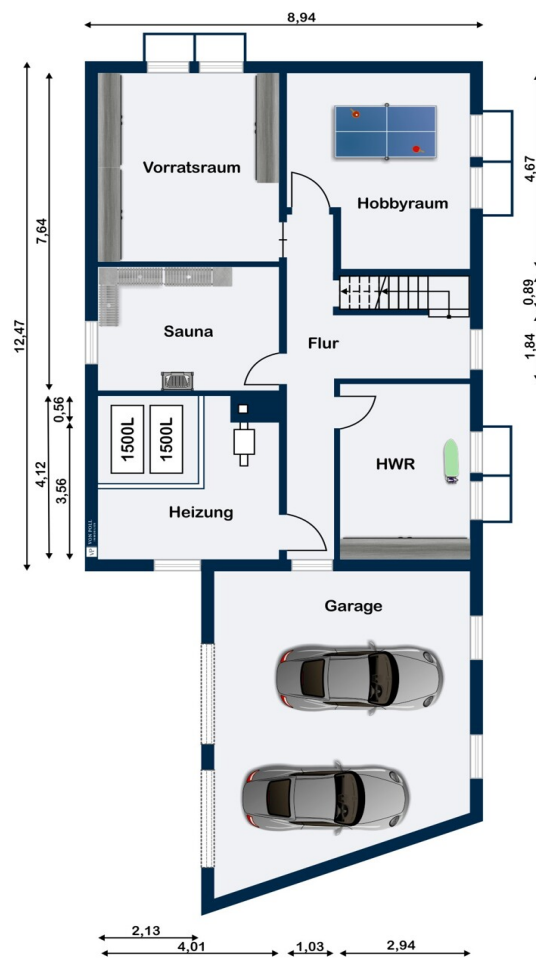
VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

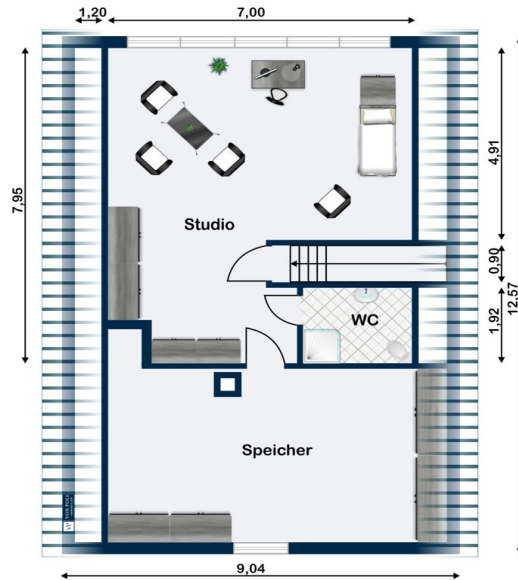
## Az ingatlan

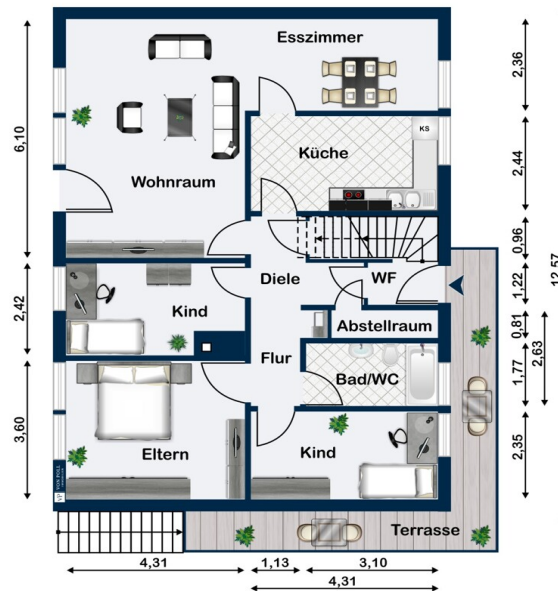


VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf

# Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf**

## **Az elso benyomás**

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines Angebotsverfahrens. Nach der Besichtigung haben alle Interessenten die Möglichkeit, ein individuelles Kaufpreisangebot abzugeben.

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1974 in Fertigbauweise durch die Firma Streiff errichtet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 630 m<sup>2</sup> steht eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung, aufgeteilt in ca. 100 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 50 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Das Haus ist zudem vollständig unterkellert.

Im Außenbereich stehen mindestens zwei Außenstellplätze sowie zwei Garagenstellplätze zur Verfügung. Die Garagen bieten einen direkten Zugang in das Kellergeschoss des Hauses. Das Erdgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC, einen offenen Wohn- und Essbereich sowie eine helle Küche. Vom Wohn-Essbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Im gesamten Haus wurden überwiegend Parkett- sowie Laminatböden verlegt, die im Jahr 1998 modernisiert wurden. Im Jahr 2002 wurden im gesamten Haus zweifach verglaste Kunststofffenster eingebaut sowie die Fassade zusätzlich gedämmt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet und wurde ebenfalls im Jahr 2002 modernisiert.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Studio, das sich flexibel als weiteres Schlafzimmer nutzen lässt. Der Raum ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und auf der Giebelseite mit mehreren Fensterelementen großzügig verglast. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sowie einen weiteren Raum, der Ausbaupotenzial bietet – beispielsweise als Küche im Rahmen einer möglichen Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Vom Erdgeschoss aus gelangt man mit direktem Zugang in das Kellergeschoss. Hier befinden sich ein Hobbyraum, zwei Abstellräume, ein ehemaliger Wellnessbereich mit Sauna sowie der Heizungsraum. Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 1993.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegtem und teilweise modernisierten Zustand. In der Gesamtbetrachtung befindet sich das Haus allerdings in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

**VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf**

## Minden a helyszínről

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Ortsrand von Lauf. Das Wohngebiet ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Das geringe Verkehrsaufkommen schafft ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv ist.

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. Ein aktives Vereinsleben und regelmäßige Ortsfeste prägen das Miteinander.

Die Nahversorgung ist im Ortskern vollständig abgedeckt. Ein Vollsortimenter ist in rund 300 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 300 bis 500 Metern erreichbar. Die hausärztliche Versorgung ist in rund 500 Metern sichergestellt. Das Ortenau-Klinikum Achern als nächstes Krankenhaus mit Notaufnahme liegt rund 7 Kilometer entfernt.

Für Familien stellt sich die Lage besonders praktisch dar. Die Grundschule ist in rund 500 Metern fußläufig erreichbar, der Kindergarten liegt in etwa 600 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 Anschlussstelle Achern der A5 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.

**Insgesamt verbindet die Lage im Ortskern von Lauf eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit kurzen Wegen zu Kindergarten und Grundschule, einer vollständigen Grundversorgung im Ort sowie einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur Acherns und das überregionale Verkehrsnetz – Lagemerkmale, die einen langfristig attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien darstellen.**

**VP azonosító: 26191171 - 77886 Lauf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Christian Schmeichel**

---

**Lange Straße 29, 77652 Offenburg**

**Tel.: +49 781 - 94 84 351 0**

**E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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