

Lörrach

## Modern és fényárban úszó városi apartman erkéllyel és napos terasszal

VP azonosító: 25090047



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

**BÉRLETI DÍJ: 1.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25090047               |
| Hasznos lakótér       | ca. 125 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                      |
| Szobák                | 3                      |
| Hálósobák             | 2                      |
| Fürdőszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2008                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs         |

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Bérleti díj          | 1.900 EUR                                         |
| További költségek    | 329 EUR                                           |
| Lakás                | Emelet                                            |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                     |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                           |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

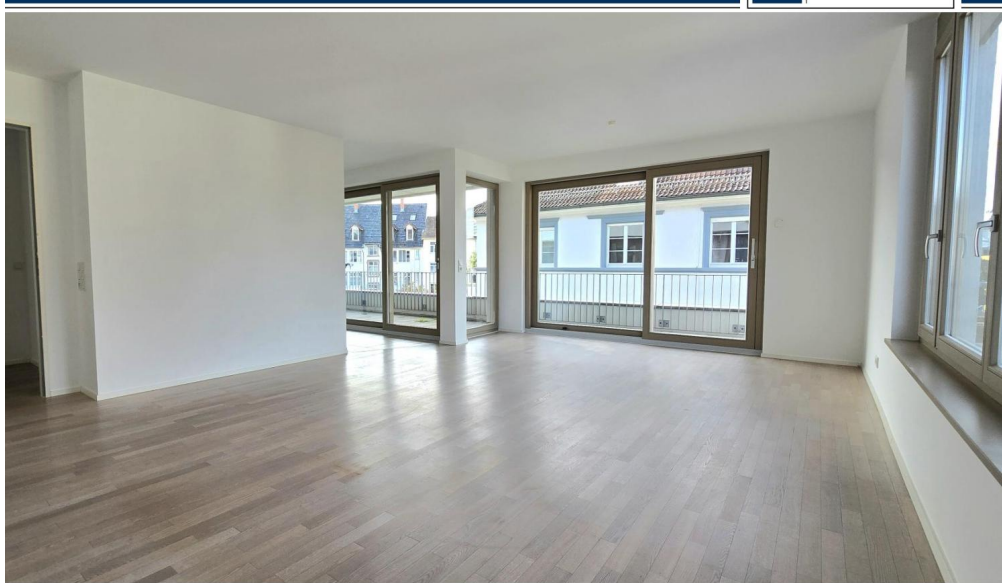
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.10.2034 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

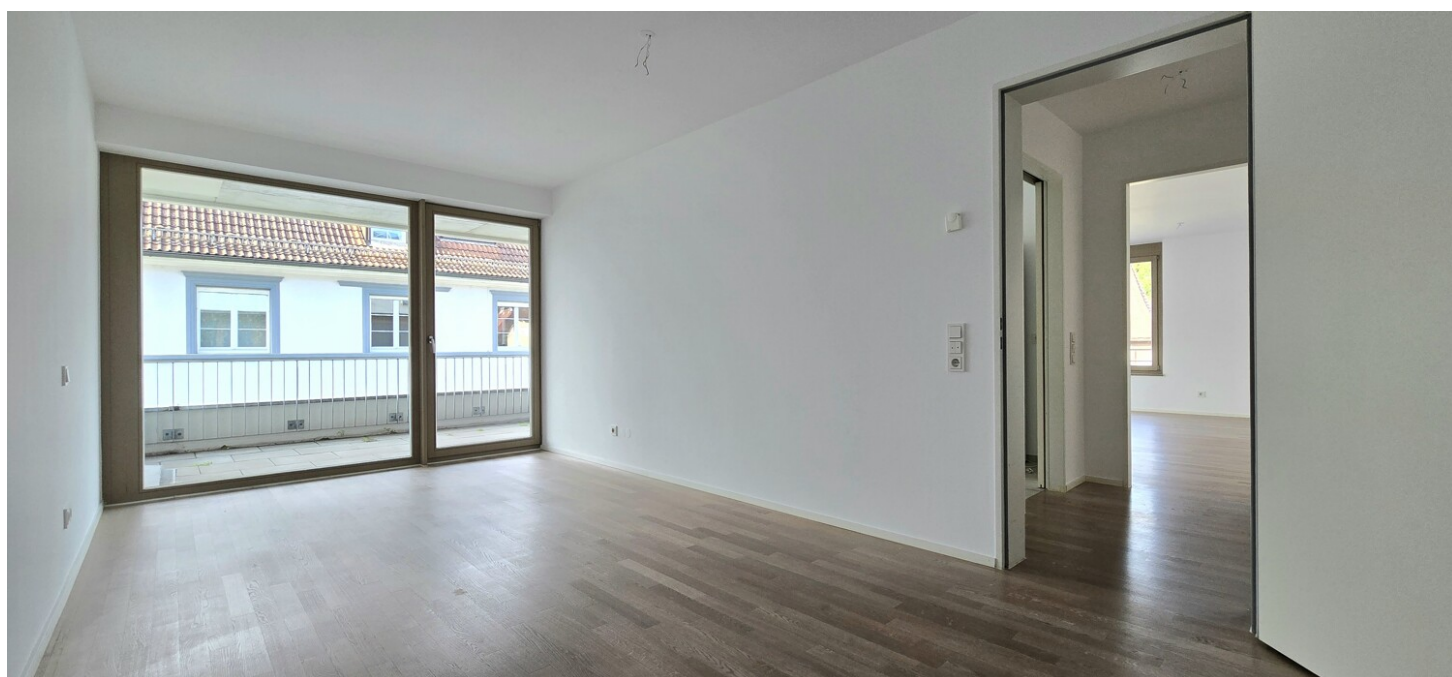
|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 100.60 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2008                |

VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Az ingatlan



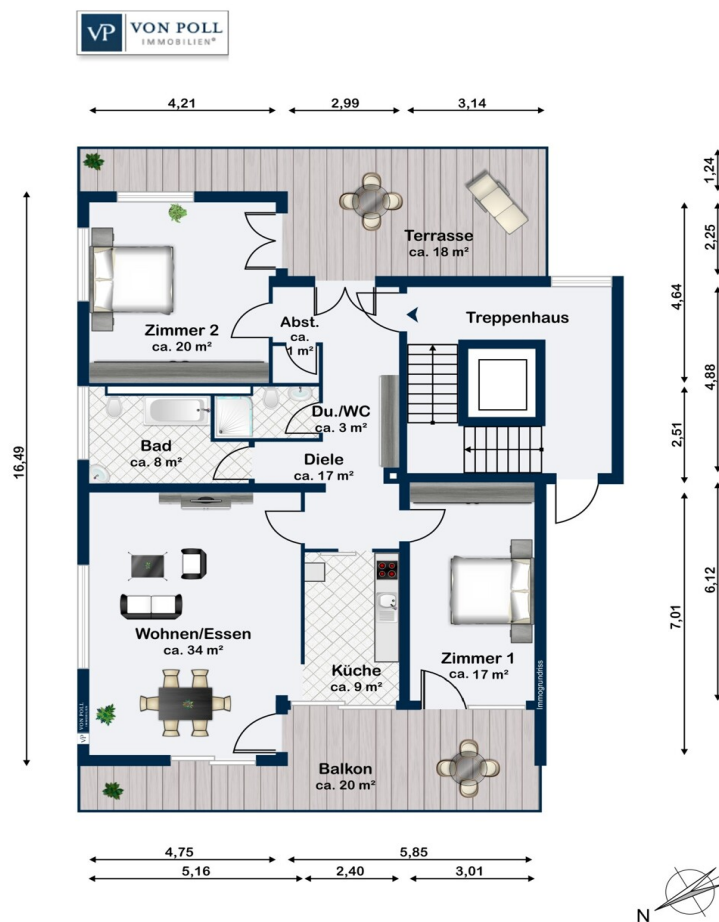
VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Az elso benyomás

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen in zentraler Stadtlage diese lichtdurchflutete Etagenwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt drei gut geschnittene Zimmer verteilt. Das im Jahr 2008 fertiggestellte Gebäude befindet sich technisch und optisch modernem Stand und überzeugt durch seinen eleganten Grundriss, hochwertige Ausstattungsmerkmale und viel natürliches Licht.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss: Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Herzstück des Objekts ist der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich, der durch die halb offene Einbauküche optimal ergänzt wird. Die praktische Küche lädt zum Kochen und Verweilen mit Freunden ein. Der Wohnbereich öffnet sich zu einem überdachten Balkon mit ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien, geschützt vor Wind und Wetter.

Ein weiteres Highlight ist die auf der Ostseite liegende Terrasse mit rund 18 m<sup>2</sup>, die dank einer großen elektrischen Markise komfortablen Sonnenschutz bietet. Bodentiefe Fensterflächen ermöglichen großzügigen Lichteinfall und schaffen eine offene, warme Wohnatmosphäre. Sämtliche Fenster sind mit elektrisch bedienbaren Jalousien ausgestattet, sodass Sie Licht und Privatsphäre individuell regulieren können.

Die Ausstattung zeichnet sich durch gebleichte Echtholzparkettböden aus, die den Räumen eine angenehme, zeitlose Eleganz verleihen. Zwei komfortabel gestaltete Bäder steigern den Wohnkomfort zusätzlich: Das erste Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und bietet eine praktikable Lösung für Gäste und den täglichen Gebrauch. Das zweite Bad verfügt über Badewanne, WC und Waschbecken – praktisch für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Zentralheizung, ergänzt durch eine effizient arbeitende Fußbodenheizung, die behagliche Temperaturen insbesondere in den kälteren Monaten sicherstellt.

Ein fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Angebot inbegriffen und garantiert stressfreies Parken und zusätzliche Sicherheit.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch Berufstätige, die Wert auf Raumangebot, Komfort und eine zentrale Stadtlage legen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen

dieser attraktiven Immobilie persönlich zu überzeugen.

**VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach**

## Minden a helyszínról

Diese sonnige Dreizimmerwohnung liegt in äußerst zentraler Lage am Rande der Innenstadt in Laufristanz zur Fußgängerzone.

Lörrach liegt im äußersten Südwesten Deutschlands an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Wiesental sowie an der Schweizer Grenze zu Riehen und somit unmittelbar im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus und die Frauenklinik liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu Fuß 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. 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 25 Minuten entfernt.

VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25090047 - 79539 Lörrach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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