

Lauf

Wohnen auf zwei Ebenen – exklusive Maisonette-Wohnung mit Traumaussicht

Codice oggetto: 26191179

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191179
Superficie netta	ca. 123 m ²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	23.12.2030

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	25.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

La proprietà



Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

La proprietà



Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

La proprietà



Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

La proprietà



Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

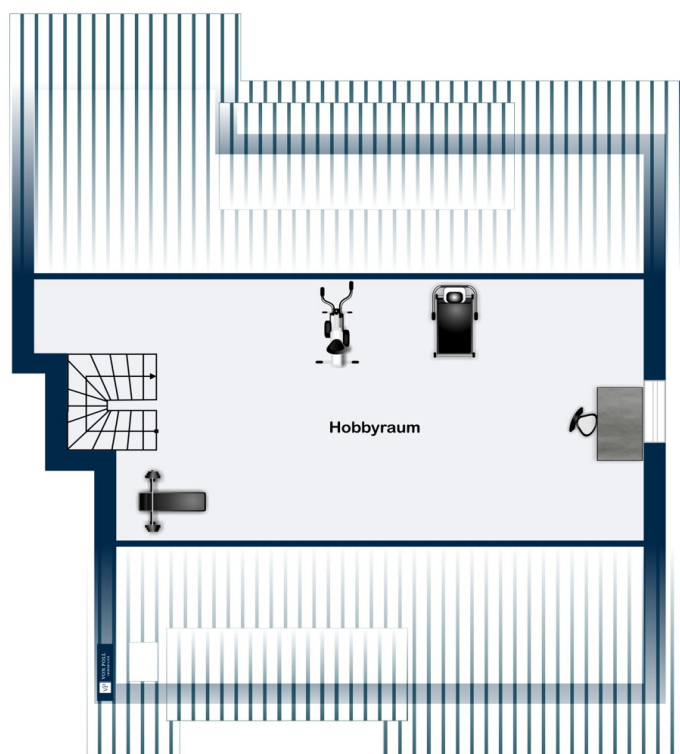
La proprietà



Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26191179 - 77886 Lauf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com