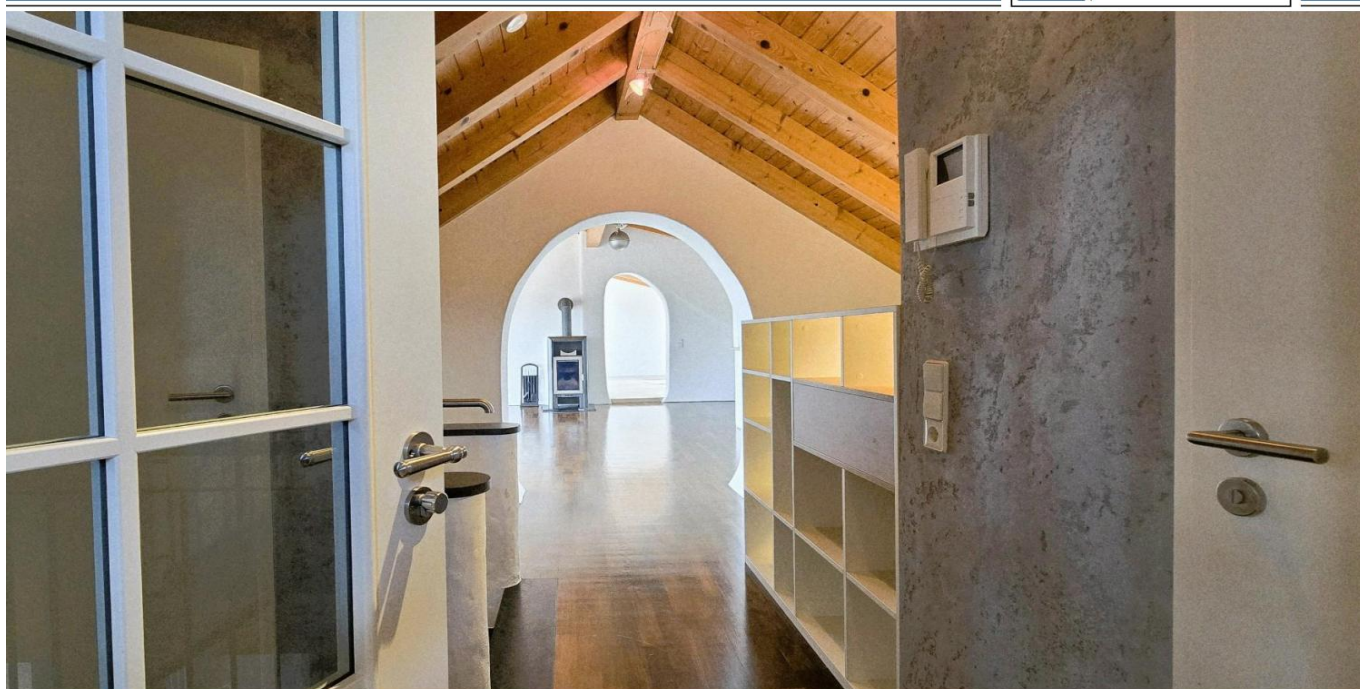


Lörrach / Hauingen

# Vivere da sogno a livello degli occhi dei rapaci

Codice oggetto: 25090019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25090019                             |
| Superficie netta    | ca. 175 m²                           |
| Vani                | 3.5                                  |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1985                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 550.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 63 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

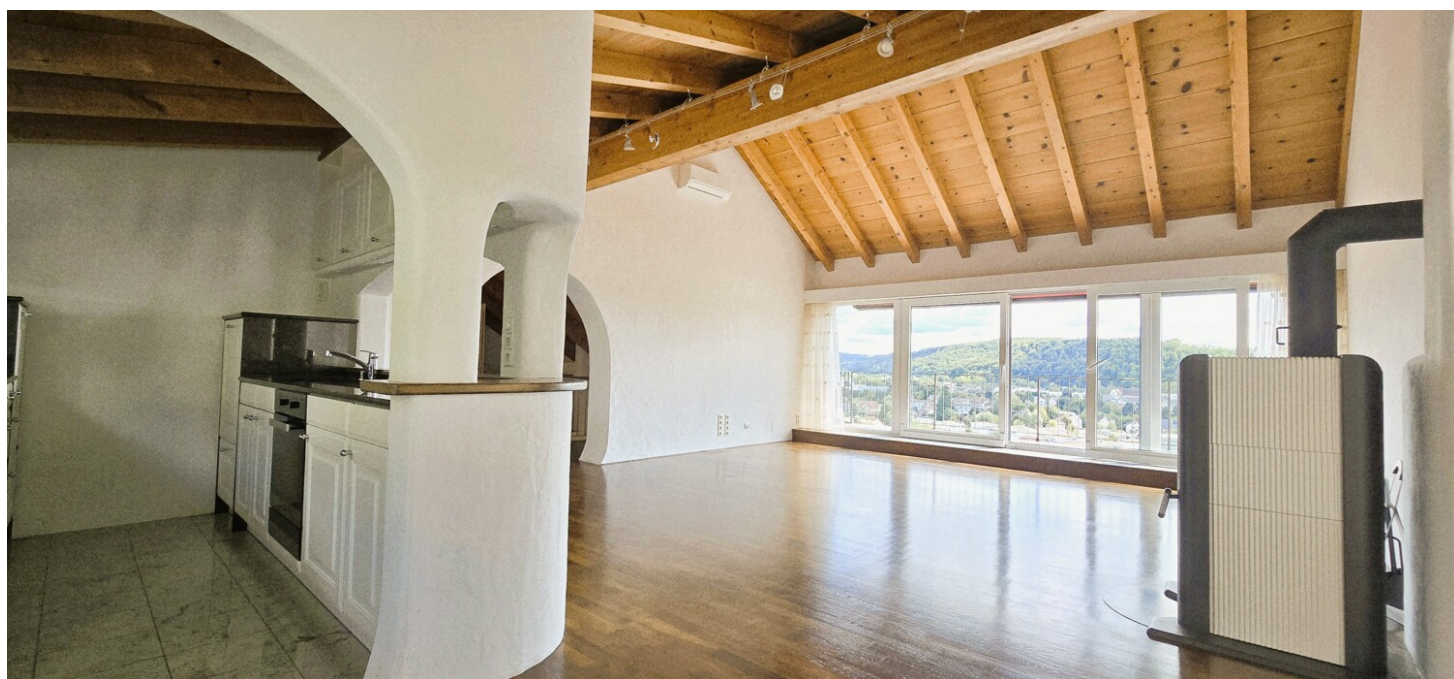
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.06.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 148.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |

Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



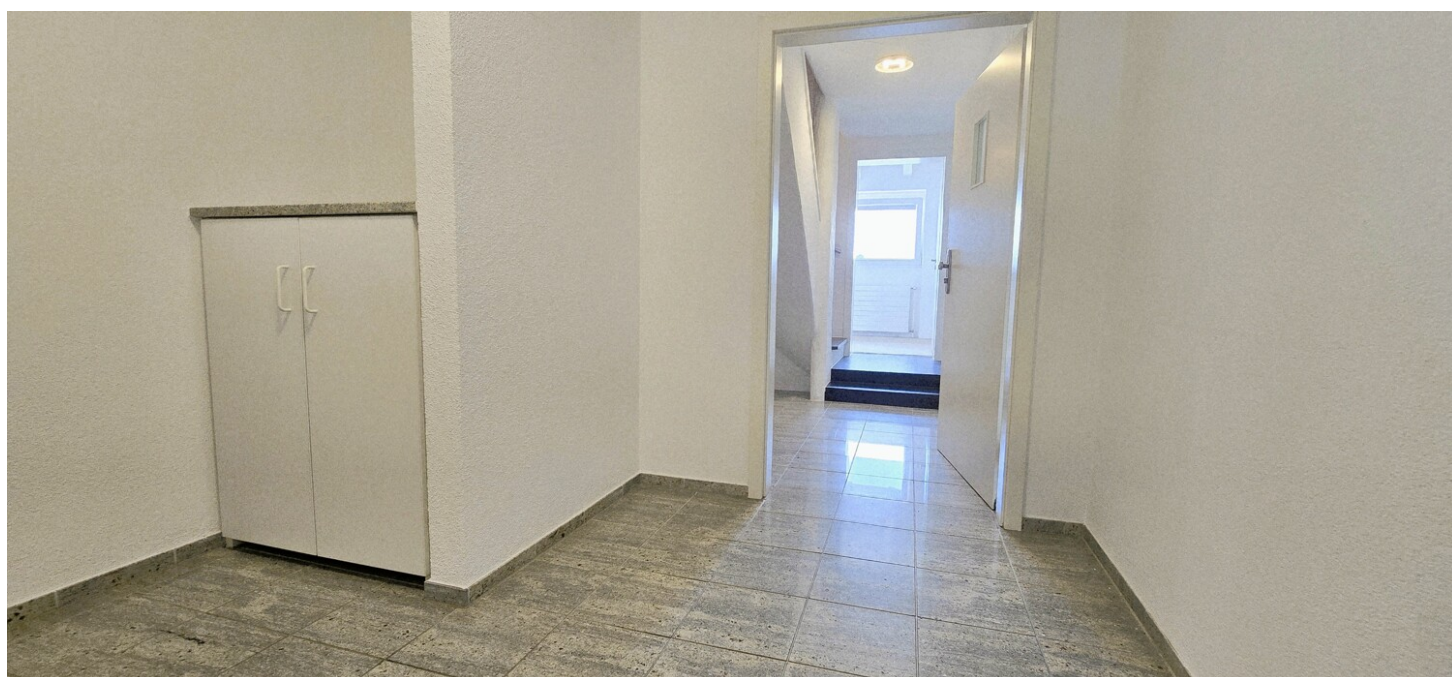
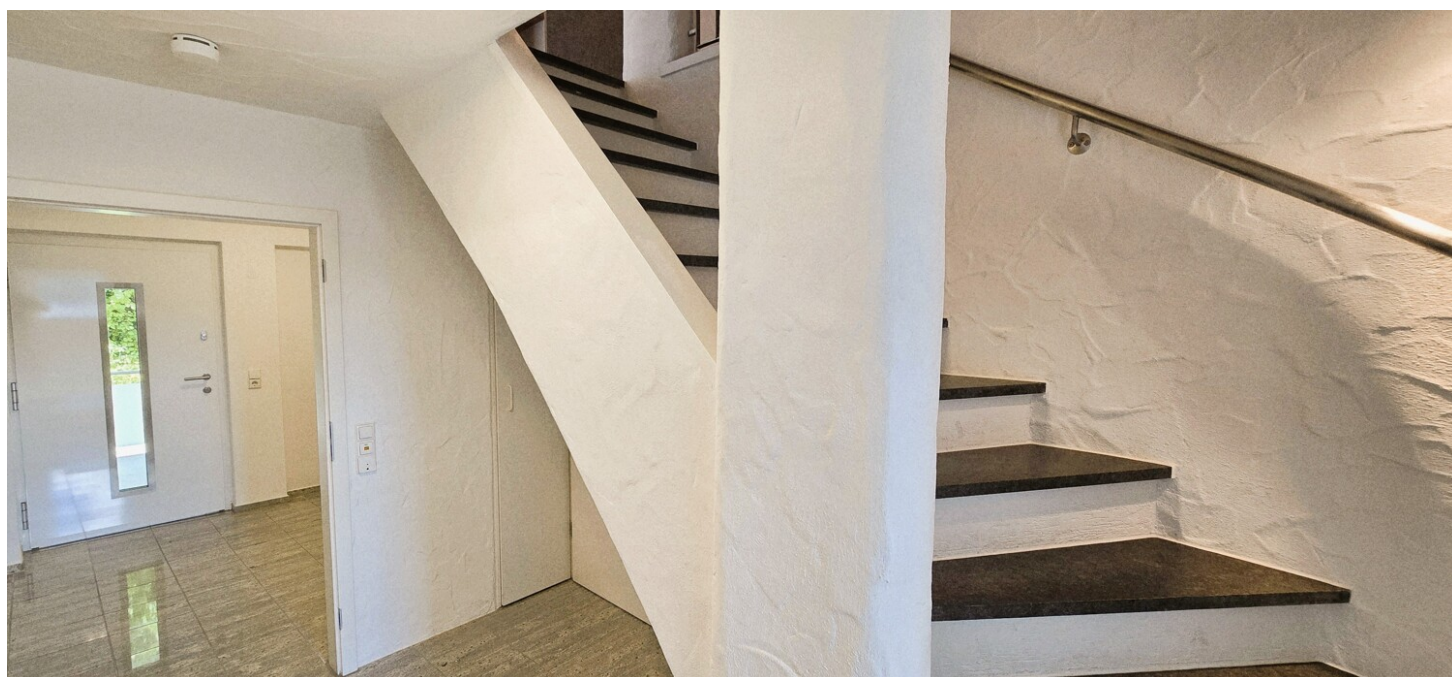
Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## La proprietà



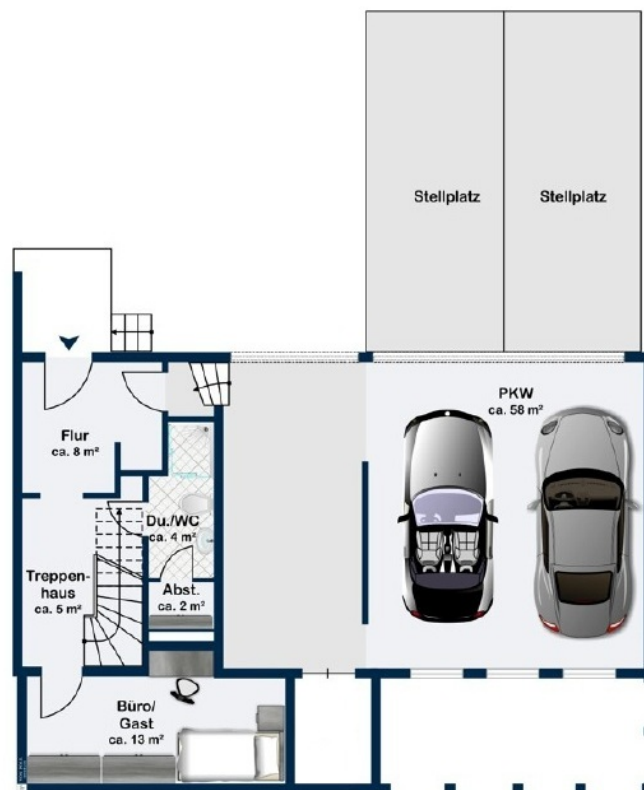
Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

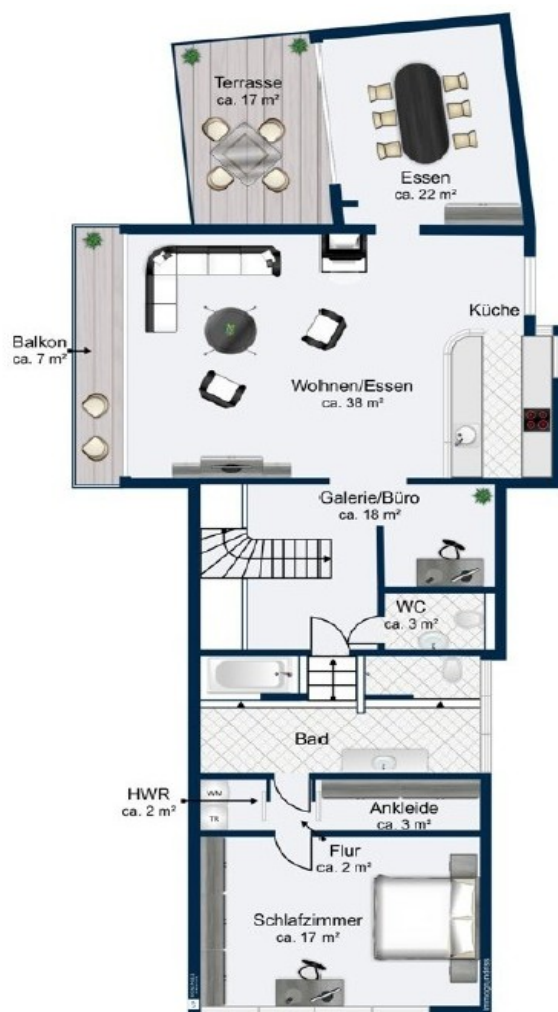
## La proprietà



Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## 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: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Lörrach presenta questo luminoso appartamento duplex di 3,5 locali con vista su Hauingen e sulla valle Wiesental. Su una superficie abitabile di circa 175 m<sup>2</sup>, non solo godrete di un'atmosfera meravigliosa in una posizione davvero idilliaca, ma anche di una disposizione spaziosa con soffitti alti e una pianta aperta. L'appartamento dispone di un luminoso e arioso soggiorno/sala da pranzo con un accogliente camino e ampie finestre che offrono una fantastica vista su Lörrach e Basilea. Un ampio balcone sul lato soleggiato invita al relax, mentre la terrazza esposta a sud-ovest con tenda da sole elettrica è perfetta per trascorrere piacevoli ore all'aperto. Inoltre, la disposizione degli ambienti consente un passaggio fluido tra interni ed esterni. Il soggiorno, con il suo pavimento in marmo Jura color sabbia, offre un fantastico collegamento diretto con la terrazza. La camera da letto, invece, è esposta a est, permettendovi di iniziare la giornata con il sole che sorge. L'ampiezza dell'appartamento si riflette anche nel bagno privato, che offre il massimo comfort con doppio lavabo, doccia, vasca e WC. Ulteriori punti di forza includono le pareti divisorie per la lavatrice e la zona spogliatoio nel passaggio dalla camera da letto al bagno. La cucina è dotata di elettrodomestici Miele di alta gamma e si integra perfettamente nella zona giorno open space. Grazie all'unità di aria condizionata individuale, la zona giorno può essere mantenuta a una temperatura confortevole nelle calde giornate estive. L'ingresso principale, con accesso diretto al garage, dispone di un ampio armadio, da cui è possibile accedere alla camera degli ospiti o allo studio tramite il corridoio. Il bagno su questo piano, anch'esso dotato di doccia, WC e lavandino, completa questo livello quasi indipendente. È inoltre disponibile una cantina privata. Durante i mesi più freddi, l'appartamento è riscaldato da riscaldamento centralizzato, con riscaldamento a pavimento nella sala da pranzo. Un servizio di portineria è disponibile per l'edificio, garantendo la regolare manutenzione e cura delle aree comuni. Questa proprietà esclusiva è una tappa obbligata per chi apprezza gli spazi aperti e luminosi e apprezza una posizione mozzafiato. Convincetevi di persona e prenotate una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Tutto sulla posizione

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 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 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.

Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25090019 - 79541 Lörrach / Hauingen

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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