

Lauf

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick

Número da propriedade: 26191178

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 435.000 EUR • ÁREA: ca. 97 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

Numa vista geral

Número da propriedade	26191178
Área	ca. 97 m ²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	435.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	23.12.2030	Procura final de energia	25.60 kWh/m²a
		Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

Uma primeira impressão

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines im Jahr 2021 errichteten, hochwertigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Objekt vereint moderne Bausubstanz, eine durchdachte Aufteilung und eine gehobene Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 97 m² erwartet Sie ein Wohnkonzept, das großzügiges Raumgefühl, viel natürliches Tageslicht und einen unverbaubaren Ausblick miteinander verbindet. Der Eingangsbereich führt direkt in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, dessen große Fensterfronten für eine außergewöhnlich helle und einladende Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der einen unverbaubaren Blick in die Rheinebene eröffnet. Ein praktischer Abstellraum sowie ein modernes Gäste-WC im Eingangsbereich runden diesen Bereich funktional ab.

Im hinteren Teil der Wohnung liegt das großzügige Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche. Angrenzend befindet sich das Hauptschlafzimmer, das ebenfalls über einen Zugang zum Balkon verfügt. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen und passt sich damit unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Auch technisch bewegt sich das Objekt auf einem zeitgemäßen und energetisch effizienten Niveau. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, die für ein konstant angenehmes Raumklima und niedrige Bewirtschaftungskosten sorgt.

Jede Etage des Wohnhauses ist darüber hinaus über einen Aufzug erreichbar.

Zur Wohnung gehören zudem ein großzügiger Kellerraum mit ca. 28 m² Nutzfläche, ein Außenstellplatz sowie ein Garagenstellplatz.

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

Detalhes do equipamento

- Großzügiger Balkon mit unverbaubarem Blick in die Rheinebene
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Personenaufzug bis in jede Etage
- Großzügiger Kellerraum
- 1 Garagenstellplatz + 1 Außenstellplatz
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- 6 Wohneinheiten im Gesamtobjekt

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26191178 - 77886 Lauf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com