

Lörrach

# Am Fuße vom Leuselhardt: Großzügige und helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 24090053\_1**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.450 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach**

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

**CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24090053_1
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 60 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.450 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	143.83 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.01.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## 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: 24090053\_1 - 79540 Lörrach**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen Ihr neues Zuhause am Fuße des Leuselhardts, einer der begehrtesten Wohnlagen in Lörrach. Diese top gepflegte und zum Teil neu renovierte Etagenwohnung im 1. Obergeschoss erstreckt sich über ca. 100 m<sup>2</sup> und bietet ein modernes und komfortables Wohnambiente. Die im Jahr 1961 erbaute Immobilie befindet sich in einem ausgesprochen guten Zustand und wurde zuletzt 2025 teilrenoviert, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Das großflächige Wohnzimmer bildet mit ca. 46 m<sup>2</sup> das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- sowie Essbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den einladenden Süd-Balkon, welcher durch seine Größe und Überdachung zusätzliches Wohnambiente im Freien mit Blick auf den Tüllinger Berg bietet – perfekt, da er Sie den ganzen Tag über mit Sonnenlicht verwöhnt. Mit zwei Markisen lässt sich der Balkon außerdem komplett beschatten. Die separate Einbauküche ist sehr praktikabel und bietet ausreichend Platz für alle wichtigen Küchengeräte und Utensilien des täglichen Bedarfs. Kühlschrank, Herd mit Backofen und Spülmaschine, sind bereits vorhanden. Das Schlafzimmer ist großzügig gestaltet und bietet dank großem Einbauschränk, alles, um eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen. Das Badezimmer wurde 2019 saniert und ist neben Tageslicht und Dusche mit Glaskabine auch mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Außenstellplatz (zzgl. 60€/Monat) direkt vor dem Haus sowie ein weiß gefliester Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ab. Durchdachte Raumaufteilung, hoher Wohnkomfort, ruhige Lage und top zentrale Anbindung an die Infrastruktur eignen sich hervorragend für Berufspendler oder Paare, die die Nähe zur Stadt als auch eine hohe Lebensqualität suchen. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Wohnung zu entdecken und einen persönlichen Eindruck von der besonderen Lage und Atmosphäre zu gewinnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach**

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung ist ruhig und doch sehr zentral gelegen im Stadtgebiet Lörrach-Stetten. Lörrach liegt im äußersten Südwesten Deutschlands an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Wiesental sowie an der Schweizer Grenze zu Basel Ost und somit unmittelbar im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken etc. sowie das Hallenschwimmbad oder der Rosenfelspark liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das schulische, aber auch das Weiterbildungsangebot in Lörrach sind sehr umfangreich. Für Klein bis Groß sind Kindergärten, Grund-, weiterführende und Berufsschulen, die Deutsche Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) innerhalb weniger Minuten 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 Lörrach-Burghof 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 20 Minuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24090053\_1 - 79540 Lörrach

## Partner di contatto

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

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1 Lörrach  
E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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