

## Exposé

Sanierte Altbauwohnung mit viel Charme in begehrter Lage im Zentrum von Lörrach



Wohnfläche	Ca. 96,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 32,72 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Grundstücksgröße	374 m <sup>2</sup>
Baujahr	1903

**Kaufpreis: 525.000€ zzgl. ca. 10% Kaufnebenkosten**

KONTAKT: ILKA KUENZER – @MAIL: [hallo@ilka-kuenzer.de](mailto:hallo@ilka-kuenzer.de) – 0151-19101903

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



Rückseitenansicht Hofseite



Freisitz im Gemeinschaftshof

## Lage

### Lagekarte



## Lagebeschreibung

Lörrach ist eine Stadt im Südwesten Deutschlands, nahe der Grenze zur Schweiz und Frankreich. Die Geschichte von Lörrach reicht bis ins Mittelalter zurück, als die Stadt als Marktort gegründet wurde. Im Laufe der Zeit wuchs Lörrach durch den Handel und seine günstige Lage immer weiter.

Im 19. Jahrhundert erlebte die Stadt einen entscheidenden Wandel. Durch den Bau der Eisenbahnverbindung nach Basel entwickelte sich Lörrach zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Dies führte zu einem wirtschaftlichen Aufschwung und einem schnellen Bevölkerungswachstum. Die Industrialisierung hielt Einzug und zahlreiche Fabriken siedelten sich in der Umgebung von Lörrach an.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts veränderte sich das Stadtbild von Lörrach weiter. Während des Zweiten Weltkriegs erlitt die Stadt schwere Zerstörungen, insbesondere im Stadtzentrum. Nach dem Krieg begann der Wiederaufbau und die Modernisierung der Stadt.

Heute präsentiert sich Lörrach als moderne und lebendige Stadt, die ihren historischen Charme bewahrt hat. Das Stadtbild wird durch eine Mischung aus historischen Gebäuden und moderner Architektur geprägt. Die Infrastruktur wurde kontinuierlich verbessert, um den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden.

Lörrach hat sich zu einem wichtigen kulturellen Zentrum entwickelt und bietet zahlreiche Veranstaltungen, Festivals und kulturelle Einrichtungen. Die Nähe zur Schweiz und Frankreich macht die Stadt auch zu einem attraktiven Reiseziel für Touristen.

Insgesamt hat sich Lörrach im Laufe der Zeit von einem kleinen Markttort zu einer dynamischen Stadt entwickelt, die Tradition und Moderne gekonnt miteinander vereint.

Lörrach ist bekannt für seine Vielfalt an kulturellen Veranstaltungen und Festivals, die jedes Jahr zahlreiche Besucher anlocken. Ein Highlight ist das Stimmen Festival, das seit über 25 Jahren stattfindet. Hier verwandelt sich der Lörracher Marktplatz in eine beeindruckende Open-Air-Bühne, auf der nationale und internationale Künstler aus den Bereichen Pop, Rock, Jazz und Weltmusik auftreten.

Ein weiteres großartiges Event ist das Lörracher Rosenfestival, das einmal im Jahr stattfindet. Der Rosengarten im Stadtzentrum wird mit bunt blühenden Rosen geschmückt, begleitet von einem bunten Rahmenprogramm mit Musik, Tanz und kulinarischen Köstlichkeiten. Das Festival zieht nicht nur Einheimische, sondern auch Besucher von weit her an.

Ein weiteres Highlight im kulturellen Kalender von Lörrach ist das Burghof Sommerfestival. Der Burghof, ein kulturelles Zentrum, lädt während der Sommermonate zu Konzerten, Theateraufführungen und anderen künstlerischen Darbietungen ein. Hier haben Besucher die Möglichkeit, hochkarätige Künstler aus den verschiedensten Genres live zu erleben.

Neben diesen größeren Festivals gibt es auch regelmäßige kulturelle Veranstaltungen, wie beispielsweise das Lörracher Stadtfest, bei dem die ganze Stadt in einen bunten Jahrmarkt mit Livemusik, Straßenkünstlern und kulinarischen Spezialitäten verwandelt wird.

Darüber hinaus gibt es in Lörrach zahlreiche kleinere, aber nicht minder beeindruckende kulturelle Veranstaltungen, wie Vernissagen, Lesungen oder Kleinkunstabende. Die Kulturszene in Lörrach ist lebendig und abwechslungsreich, und es ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Insgesamt ist Lörrach für seine lebendige kulturelle Landschaft bekannt und bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine breite Palette an Veranstaltungen und Festivals, die das ganze Jahr über stattfinden. Von Musik über Theater bis hin zur bildenden Kunst ist Lörrach ein Ort, an dem Kultur und künstlerische Kreativität gefeiert werden.

In Lörrach kann man eine Vielzahl kulinarischer Köstlichkeiten genießen. Die Stadt bietet eine reiche Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, die lokale und internationale Spezialitäten servieren. Für Liebhaber der badischen Küche wird regionales Essen wie Schwarzwälder Schinken, Maultaschen oder badischer Flammkuchen angeboten. Auch die nahegelegene Schweiz und Frankreich beeinflussen die kulinarische Szene in Lörrach. Man kann typisch schweizerische Käsespezialitäten oder eine original elsässische Tarte flambée probieren. Ganz zu schweigen von den zahlreichen Cafés, in denen man köstlichen Kaffee und hausgemachte Kuchen genießen kann. Egal, ob man lokale Spezialitäten bevorzugt oder internationale Geschmackserlebnisse sucht, in Lörrach findet man garantiert etwas, das den Gaumen erfreut.



Wohnzimmer



Schlafzimmer -Homestaging-



2. Schlafzimmer



Küche

## Objektbeschreibung

---

Diese wunderschöne zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines charmanten Vierparteienhauses aus dem Jahr 1903 in begerter Zentrumslage von Lörrach. Das Gebäude wurde umfassend liebevoll und schonend saniert und verbindet den alten Flair mit modernen Annehmlichkeiten.

Die Wohnung wurde charaktererhaltend renoviert und verfügt über eine neue Elektrik ab dem Hausanschluss sowie neue Wasser- und Abwasserleitungen. In den Wohnräumen wurden die schönen alten Parkett- und Terrazzoböden aufbereitet und erstrahlen in neuem Glanz. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer wurde komplett saniert und bietet eine moderne Ausstattung.

Der Wohnraum besticht durch seine hohen Wände, die auf 2,60 m abgehängt und mit Feinputz versehen wurden, um den historischen Charakter zu bewahren. Für eine effiziente Beheizung sorgt die neue Fernwärme-Technik. Und gut durchdacht, hat der Planer dieser Sanierung schon eine PV-Anlage mit angedacht und das hierfür erforderliche Leerrohr vom Dach bis in den Keller legen lassen. Überhaupt sind alle Wohnungen mit der zu heutigen Zeiten üblichen Steckdosenvorrichtungen bedacht. Außerdem steht ein Kabelanschluss zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein Keller für zusätzlichen Stauraum. Der Innenhof der Wohnanlage bietet eine Terrasse, auf der man gemütliche Stunden verbringen kann. Des Weiteren steht den Bewohnern ein Gartenanteil zur Verfügung, der sich ideal für ein Blumenbeet oder den Anbau von Tomaten eignet.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Eigentumswohnung um eine einmalige Gelegenheit, den historischen Charme eines Jahrhundertwende-Hauses in Kombination mit modernen Annehmlichkeiten zu genießen. Durch die zentrale Lage sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen.

**Bei Wunsch kann zu dieser Wohnung ein Stellplatz in unmittelbarer Nähe hinzugekauft werden. Sprechen Sie uns an.**



Blick in die Laube von der Hofseite



Laubengang





Helles modern saniertes Tageslichtbad



Moderne Heizkörper

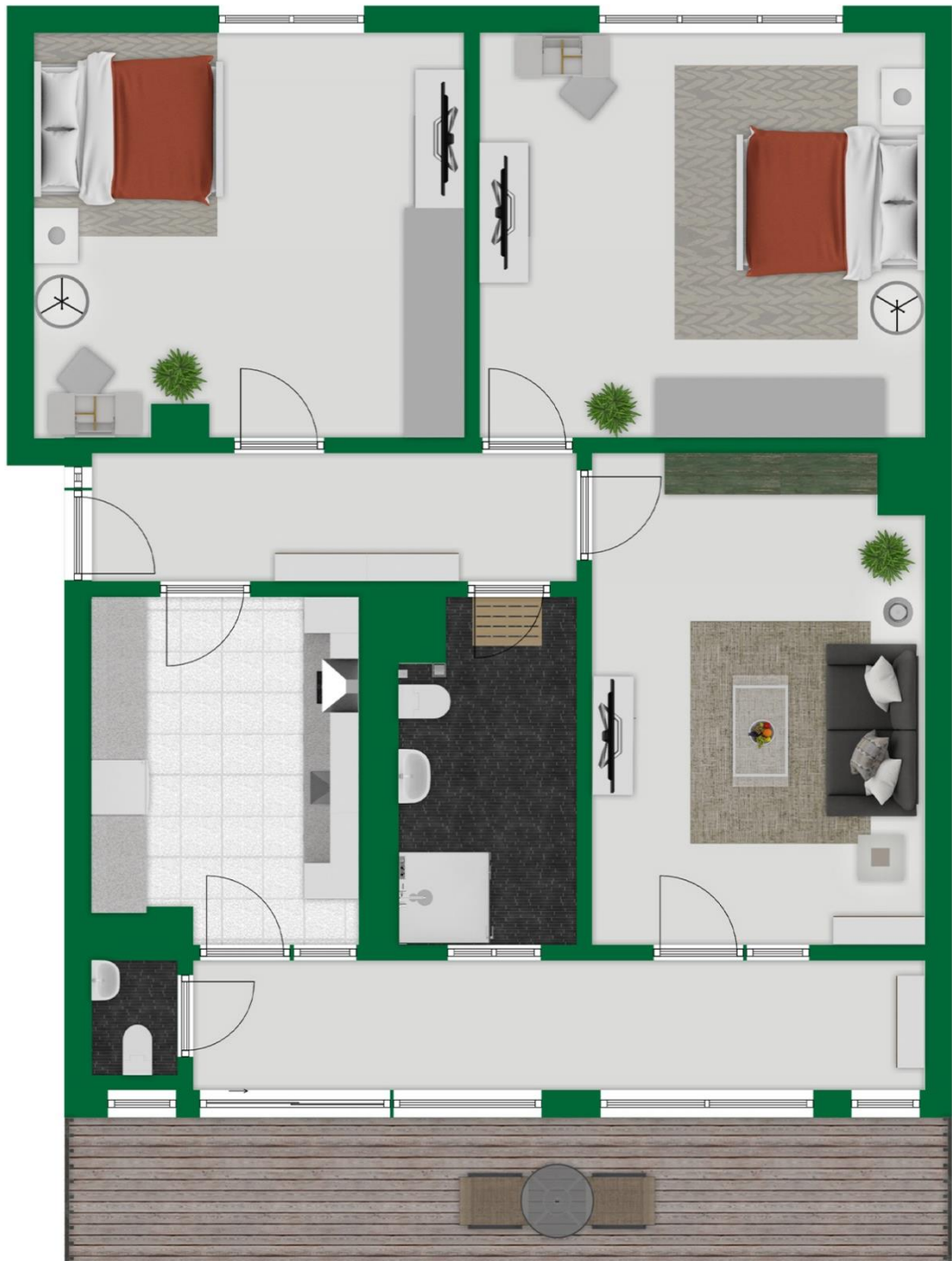


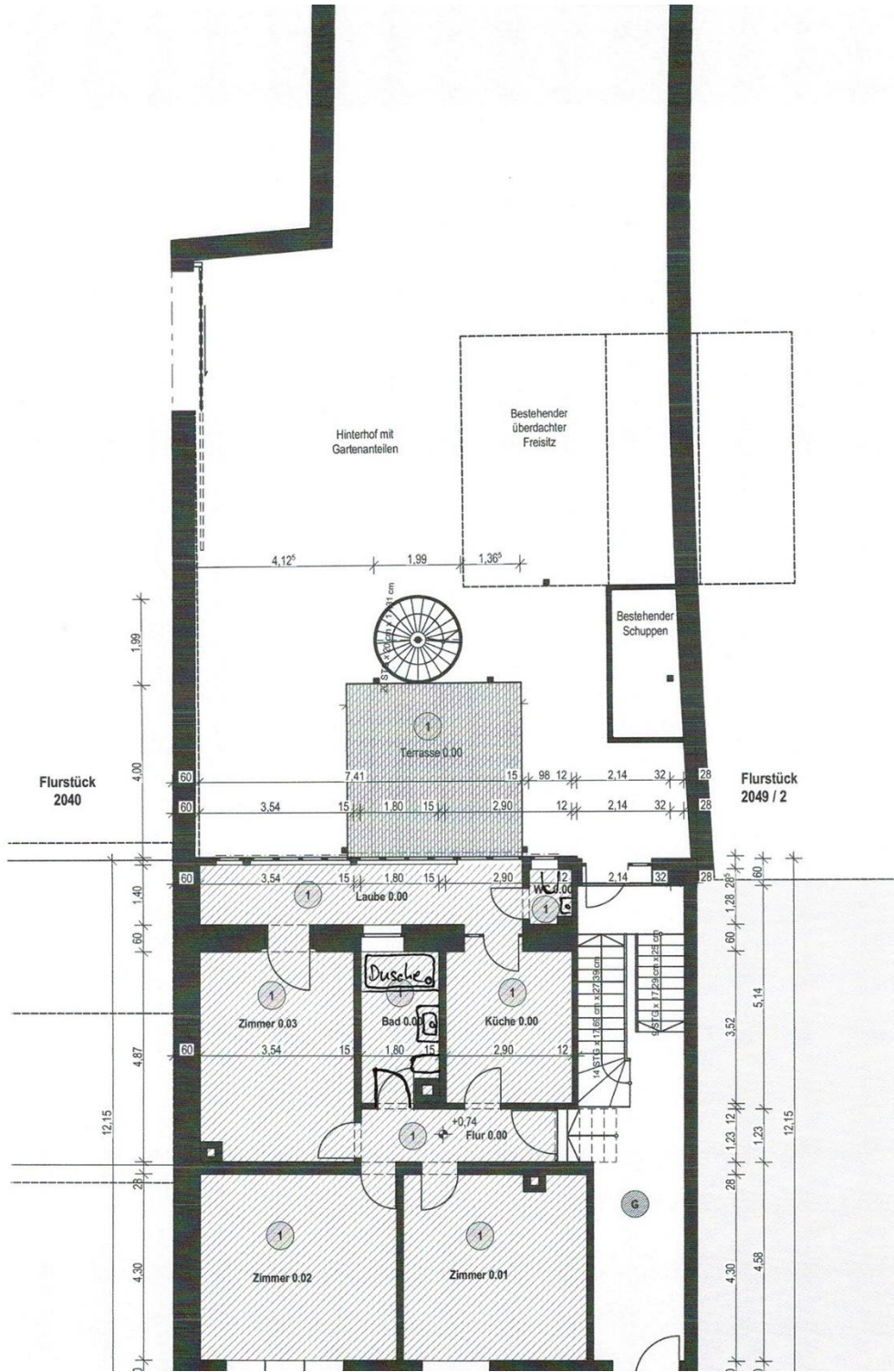
Restaurierte schöne Hauseingangstüre



Restaurierte Wohnungseingangstür mit Charme der Gründerzeit

## Grundriss





Grundriss Keller

## Daten im Überblick

### Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung Nr. 1 Erdgeschoss im Sondereigentum: Wohnung und Terrasse Mit: 235/1.000tel Miteigentumsanteilen Eingetragenes Sondernutzungsrecht: Gartenfläche NR. 1 im Freien und Kellerraum Nr. 1 im Untergeschoss siehe Teilungserklärung
Adresse	Haagener Straße 28
Lage	Begehrte Lage im Zentrum von Lörrach

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	525.000€
Provision	3,57 %
Verfügbar ab	sofort
Aktuelle Nutzung	Leerstand

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	32,72 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	374 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	1
Anzahl zus. Abstellräume	1

### Bauweise

Baujahr	1903
Bauweise	Grundkonstruktion der Außenwände: Bruchstein – Decken: Holzbalkendecken Innenwände: Zum Teil Ziegel und ausgemauerte Fachwerkwände Decke des UG: Beton-Elemente Treppenhaus: Holzkonstruktion Geschossdecke: F60 und mit F30 abgehängt -Brandschutz

Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,60 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	4
Anzahl Wohneinheiten	4
Keller	Ja
Anzahl Stellplätze	nein
Elektroinstallation	Neue Elektrik ab Hausanschluss

### Heizung

Baujahr Heizung	2023
Befuerung	Fernwärme Hier ist ein Wärmeliefervertrag auf 20 Jahre mit Verlängerungsoption mit der Stadtenergie Lörrach GmbH & Co KG geschlossen
Heizungsart	Heizkörper

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1, 32,72 m <sup>2</sup>
Dach	Im Bestand übernommen und neu eingedämmt
Fenster	Die neuen Dachfenster und die Fenster im Balkonbereich haben eine Thermo-Verglasung Neue Rolladenpanzer
Holzgefache	Neue Dämmung
Kellerdecke	Wurde unterseitig gedämmt
Wohnungsdecken	Alle Decken wurden mit freitragende Brandschutzdecken abgehängt
Türen	Die historischen Bauteile wurden mit 3seitigen Dichtungen ausgestattet - Brandschutztechnische Ertüchtigung
Photovoltaik-Anlage	Leerrohr vom Dach bis in den Technikraum liegt - Vorbereitet
Wintergarten/Laube	1
Wand und Deckenflächen	Erhielten einen mineralischen Feinputz

### Internet & Fernsehen

Fernsehanschluss	Kabel- und Telekom-Anschluss im Keller
------------------	--

**Flurstück & Grundbuch**

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	2049/1
Grundbuch-Blatt-Nr.	20.614 von Lörrach

Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Ja, Nein, Erklärung
---	---------------------

**Teilungserklärung**

Urkundenrollen-Nr.	UVZ D 17 / 2023 Notar Dr. Dory
Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen	
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	235 von 1.000 Miteigentumsanteilen

**Energieausweis**

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	30.03.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	170 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	F
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme

## Kontakt & Besichtigungstermin

<b>Ansprechpartner</b>	Ilka Kuenzer
<b>E-Mail-Adresse</b>	hallo@ilka-kuenzer.de
<b>Telefonnummer</b>	(+49) 151 - 19101903
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Nach Absprache
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
<b>Sonstiges</b>	<p>Es kann sich immer mal ein Fehlerteufelchen in den Daten verstecken. Hierfür entschuldigen wir uns im Voraus. Alle Angaben und Bilder wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.</p> <p>Datenschutz, Impressum, Disclaimer und Gerichtsstand entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="https://ilka-kuenzer.de/start">https://ilka-kuenzer.de/start</a></p>
<b>Die Provision</b>	<p>Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 3 % zzgl. 19 % MwSt vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.</p>



In Kooperation mit