

Gepflegtes Einfamilienhaus in Traumlage mit herrlicher Aussicht in Lörrach-Tüllingen

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	H017
Adresse:	Lettenweg 1 DE-79539 Lörrach Tüllingen Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	1.450.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MWSt
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 283,63 m ²
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	2
Anzahl separater WC's:	2
Grundstücksfläche:	ca. 1.366 m ²
Anzahl Gästezimmer:	1
Anzahl Stellplätze:	4
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Carport, Garage
Kubatur:	ca. 1.883 m ³

1.4. Ausstattung

Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas, Holz
Bodenbelag:	Fliesen, Granit, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche, offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster

weitere Räume:	Ankleidezimmer, Esszimmer / Speiseraum, Gäste-WC, Heizraum, Weinkeller
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Wintergarten:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Kamin (Art):	Kachelofen
Fenster:	Kunststoff
Dachform:	Satteldach
Sauna:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1994
-----------------	------

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Lörrach, Freiburg, Basel
Gebiet:	Dorfrand
Aussicht:	Fernblick
Distanz zum Bus:	ca. 1 km
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 4 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 12 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 8 km
Distanz zum Zentrum:	ca. 4 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 500 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 1 km
Distanz zur Realschule:	ca. 3 km
Distanz zum Gymnasium:	ca. 4 km
Distanz zur Naherholung:	ca. 500 m
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 4 km

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
verfügbar ab:	sofort
Zugang zum Objekt ab:	sofort

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	14.09.2023

gültig bis:	13.09.2033
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 128,3 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung der Lage

In begehrter Wohnlage von Lörrach, im idyllischen Ortsteil Tüllingen, präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden 1.366 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 284 m², einer hochwertigen Ausstattung und einer atemberaubenden Aussicht bietet diese Immobilie ein besonderes Zuhause für Familien und Paare mit Anspruch an Raum, Ruhe und Lebensqualität.

Die Lage in Tüllingen verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die Innenstadt von Lörrach sowie die nahegelegene Kultur- und Wirtschaftsmetropole Basel sind schnell erreichbar. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A98 und A5 besteht zudem eine komfortable Verbindung in Richtung Freiburg - ideal auch für Pendler.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein repräsentatives Wohngefühl. Von hier aus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich, der mit einem gemütlichen Kachelofen eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Eine charmante Esszimmernische ergänzt den Raum ideal für gemütliches Beisammensein im Familien- und Freundeskreis. Der Eingangs- und Wohnbereich sind mit edlen Granitböden ausgestattet, die dem Haus eine elegante und zeitlose Ausstrahlung verleihen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen wunderbaren Blick in die Umgebung.

Ein besonderes architektonisches Highlight stellt die offene Galerie im Dachgeschoss dar, die über einen Treppenaufgang direkt vom Erdgeschoss aus erreichbar ist. Dieser offen gestaltete Bereich verleiht dem Haus ein großzügiges Raumgefühl und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

Die hochwertige Einbauküche im Landhausstil überzeugt mit einer großzügigen Kochinsel, einer Theke sowie einer Granit-Arbeitsplatte und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein geräumiges Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Bidet sowie zwei Waschbecken, ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken sowie ein separates Gäste-WC.

Das Untergeschoss bietet ein vielseitiges Raumangebot: Ein Saunabereich mit Dusche und Vorraum lädt zu entspannenden Wellness-Momenten ein. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Wintergarten, ein Gästezimmer, ein großes Arbeitszimmer/Büro, einen Natur-Weinkeller, einen Hauswirtschaftsraum, einen Abstellraum sowie einen Geräteraum. Besonders hervorzuheben ist der separate Zugang zum Untergeschoss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, ob zur Vermietung oder um eine kleine Praxis oder ein Studio zu integrieren.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt. Es stehen 4 Außen-Stellplätze, ein Carport sowie eine Garage zur Verfügung.

2. Galerie



Hausansicht



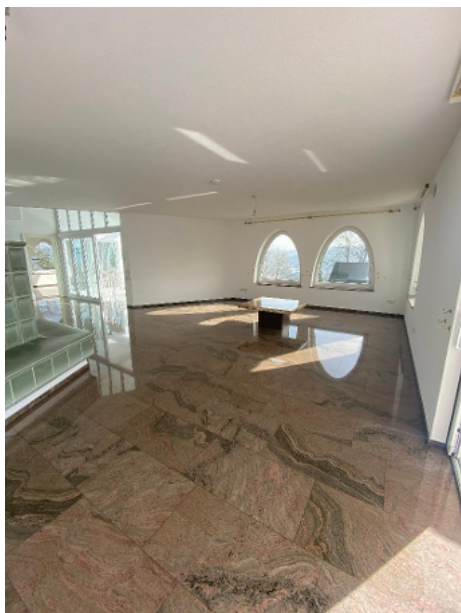
Hausansicht Eingang



Eingangsbereich mit Treppenaufgang



Wohnen mit Aussicht



Wohnen



Kachelofen



Küche



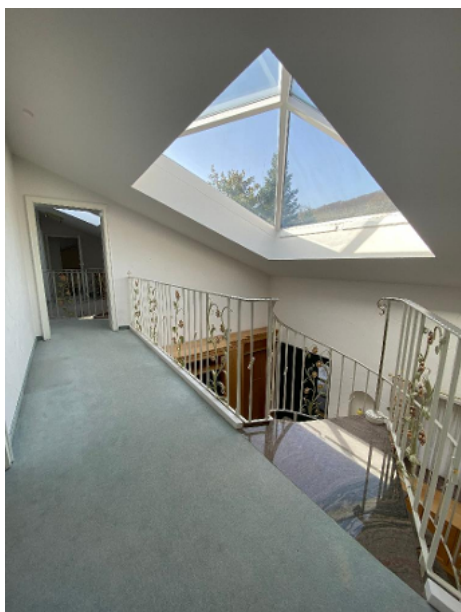
Küche



Kochinsel mit Theke



Galerie



Galerie



Schlafzimmer



Zugang zum integrierten Bad



Bad



Bad



Bad



Gäste-WC



Ankleide



Zugang zum Garten



Garten



Terrasse



Sauna

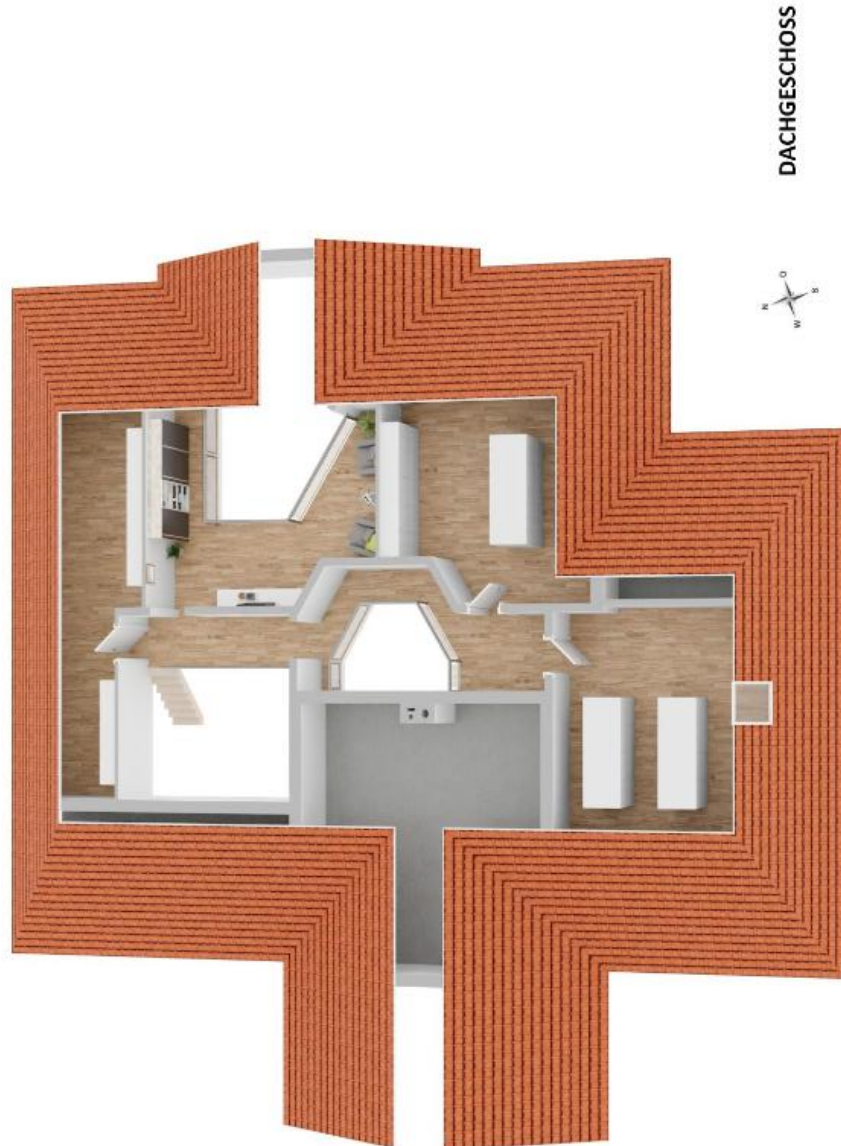
3. Grundriss



4. Grundriss



5. Grundriss



6. Grundriss

**Wohnflächenberechnung
Einfamilienhaus
Lettenweg 1, 79539 Lörrach**

Erdgeschoss	m²
Bad	13,74
Schlafzimmer	23,16
Ankleide	14,49
Diele	20,34
Gäste-WC	3,49
Vorrats-/Abstellkammer Küche	6,24
Wohnen	59,22
Küche	14,08
Esszimmernische	6,66
Bruttowohnfläche EG	176,50
./. 3 % Putz	5,30
Nettowohnfläche Erdgeschoss GESAMT	171,20
Untergeschoss	m²
Vorraum	9,31
WC	2,28
Dusche	1,82
Büro	40,89
Hauswirtschaftsraum	14,08
Gast	15,08
Wintergarten	16,09
Diele	16,36
Bruttowohnfläche Untergeschoss	115,91
./. 3 % Putz	3,48
Nettowohnfläche Untergeschoss GESAMT	112,43
Gesamtwohnfläche EG und UG	283,63

8. Agentur

8.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	H & H Concepthaus
Adresse:	Körnerstrasse 1 DE-79539 Lörrach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Stadt Lörrach
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Nach § 34c GewO gehen wir einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit nach. Diese Erlaubnis liegt uns vom Landratsamt Lörrach vor.
Handelsregister:	Amtsgericht Freiburg i.B. - Registergericht - HRB 410840
USt-IdNr:	DE142393639
Vertretungsberechtigter:	Eggs, Bernhard, Eggs Lukas
Webseite:	www.heuer-heuer.de

8.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Lukas Eggs
Telefon:	+49 7621 940910
Mobiltelefon:	+49 171 7746754
Fax:	+49 7621 94091-66
E-Mail:	leggs@hhc.immo