

# Für Selbstrenovierer!

## 3-Zimmerwohnung mit großem Balkon, TG-Stellplatz in toller Lage in Steinen

Etagenwohnung / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	ETW 059
Adresse:	Schloßstraße 28 DE-79585 Steinen Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis:	250.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Hausgeld:	ca. 505,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	nein
Courtage / Provision:	3,57% inkl. ges. MwSt.
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 79,94 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	in Tiefgarage

#### 1.4. Ausstattung

Etage:	3. Obergeschoss
Heizungsart:	Zentralheizung
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche, kleine Küche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche

<b>weitere Räume:</b>	Abstellraum, Fahrradraum, Wasch-/Trockenraum
<b>Serviceleistungen:</b>	Hausmeister
<b>Personenaufzug:</b>	ja
<b>Keller:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Süd, Ost
<b>Technik:</b>	Kabel- oder Satelliten-TV
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>Fenster:</b>	Holz
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustandsart:</b>	teilweise renovierungsbedürftig

### 1.6. Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Lörrach, Basel
<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 15 km
<b>Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):</b>	ca. 0,5 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 20 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 0,5 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 0,8 km
<b>Distanz zur Naherholung:</b>	ca. 0,1 km
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 1 km

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Anlage / Rendite, Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein
<b>verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung!
<b>Zugang zum Objekt ab:</b>	sofort
<b>Wohnungsnummer:</b>	16

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D

<b>erstellt am:</b>	27.06.2024
<b>gültig bis:</b>	27.06.2034
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 109,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	ja

### 1.9. Beschreibung im Detail

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Tiefgaragenstellplatz, sofort verfügbar!

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1983 und bietet eine Wohnfläche von ca. 79,94 m<sup>2</sup>.

Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Der gut geschnittene Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer:

Ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss, ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Die Immobilie befindet sich teilweise in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein separater Kellerraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Schloßstraße in Steinen, einer attraktiven Wohnlage im Landkreis Lörrach im Südwesten Baden-Württembergs. Die Gemeinde liegt im vorderen Wiesental des Südschwarzwaldes und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich und der guten Erreichbarkeit der Städte Lörrach und Basel.

Steinen zählt rund 10.000 Einwohner und ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Der Ort verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergärten sowie verschiedenen Schulangeboten. Insgesamt stehen in der Gemeinde mehrere Grundschulen sowie eine Realschule/Werkrealschule zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Steinen bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie Basel - Zell im Wiesental, wodurch die Städte Lörrach, Weil am Rhein und Basel bequem erreichbar sind. Ergänzend sorgen die nahegelegenen Verkehrsachsen B317 sowie die Landstraßen L135 und L138 für eine schnelle Verbindung in die Region.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie Freizeit- und Sportangebote. Darüber hinaus zeichnet sich die Region durch eine hohe Freizeitqualität aus: Die umliegenden Wälder und Höhenzüge des Südschwarzwaldes bieten ideale Möglichkeiten für Wanderungen, Radfahren und zahlreiche Outdoor-Aktivitäten.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht Steinen zu einem beliebten Wohnort für Pendler in Richtung Lörrach und Basel sowie für Familien und Naturliebhaber.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

3 Zimmer

ca. 79,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr 1983

3. Obergeschoss mit Aufzug

---

Großer Balkon

Zwei Badezimmer (Wanne / Dusche)

Waschmaschinenanschluss im Bad

Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

Teilweise renovierungsbedürftig

## 2. Galerie



Hausansicht



Wohnen



Wohnen



Schlafen



Kind



Küche



Diele



Bad



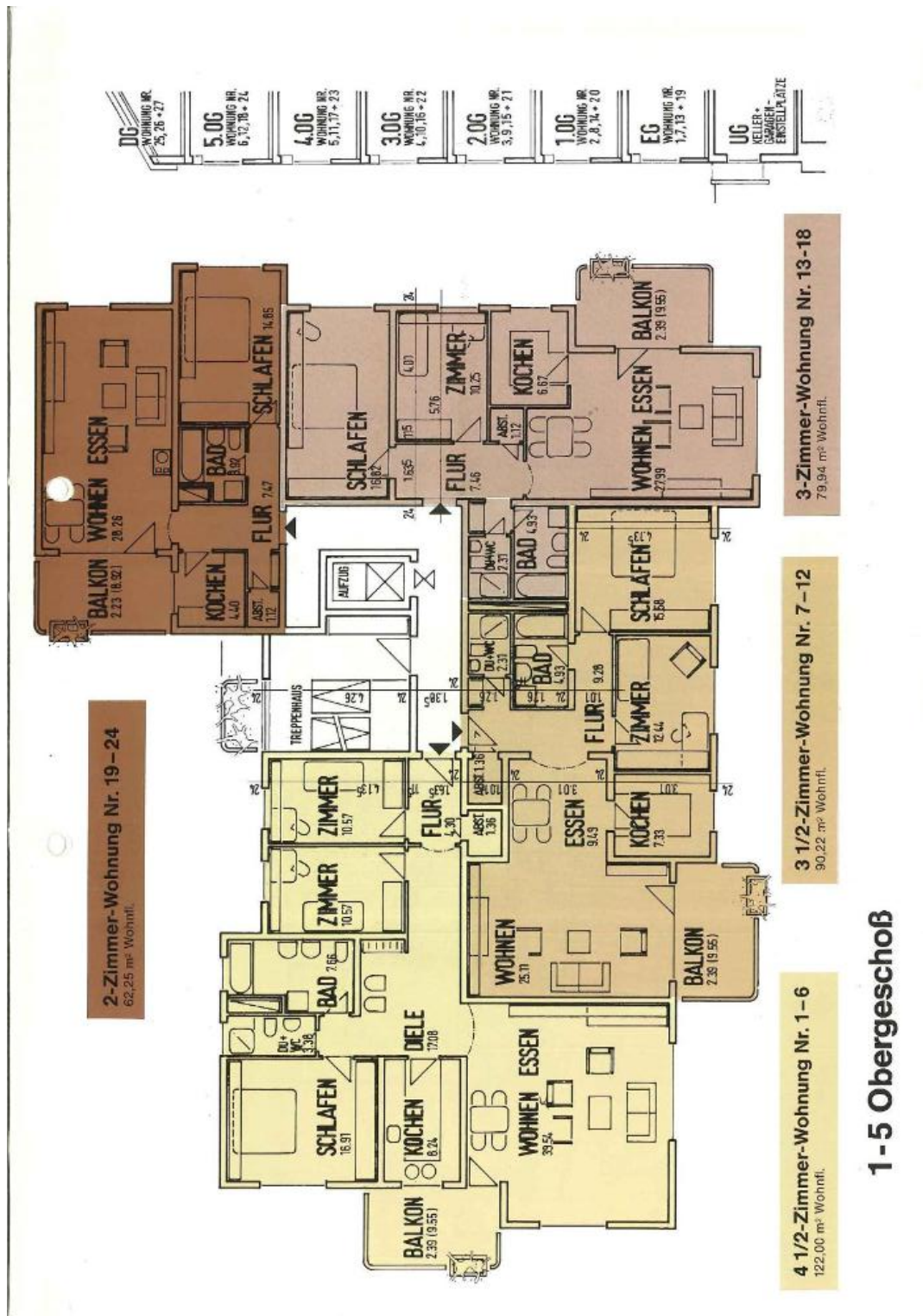
Dusche / WC



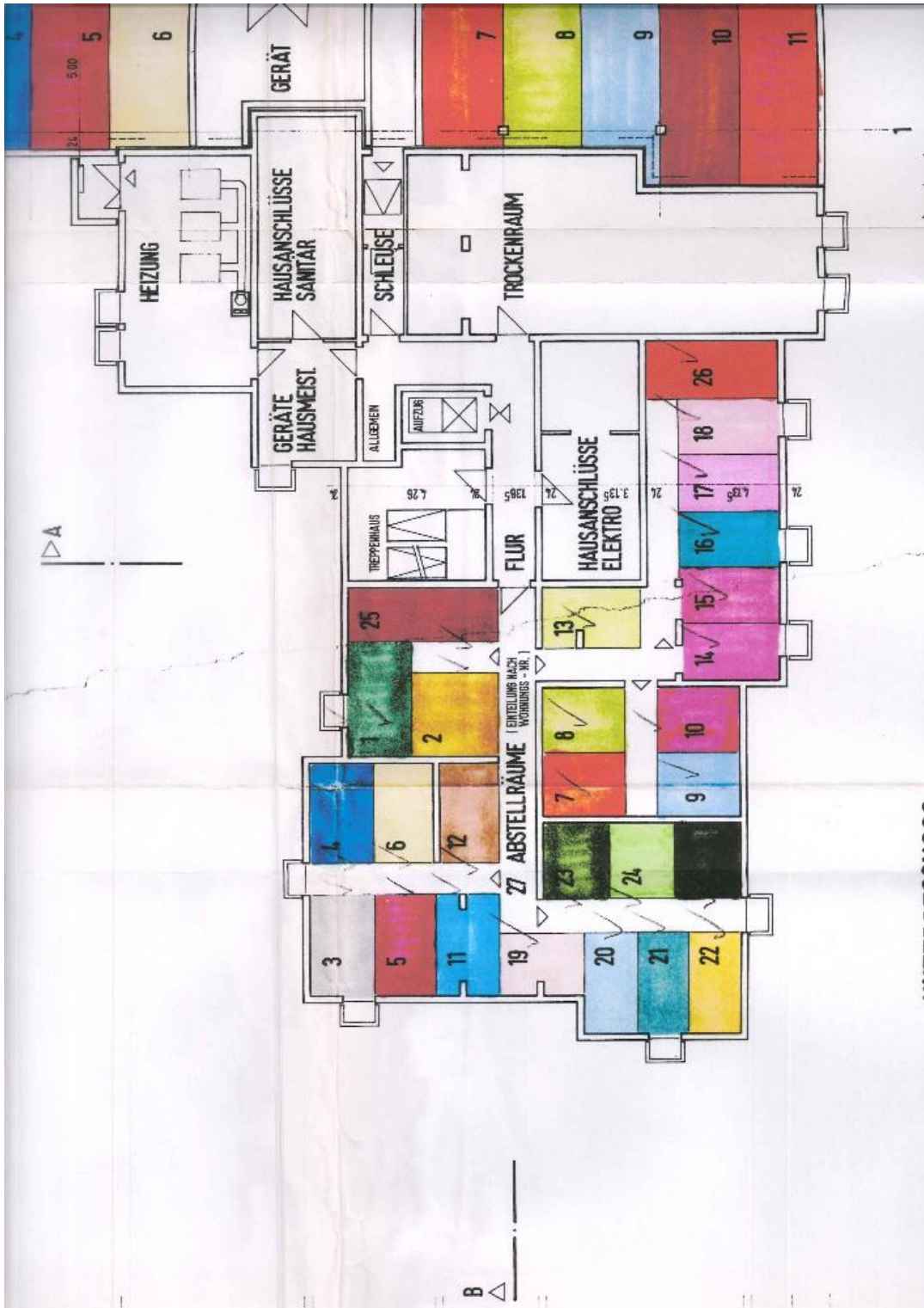
Balkon



## 4. Geschößplan



## 5. Kellergeschoß





## 7. Lageplan



## 8. Agentur

### 8.1. Das Angebot wird betreut von

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

### 8.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Mario Treiber
<b>Telefon:</b>	+49 7621 94091-45
<b>Fax:</b>	+49 7621 94091-66
<b>E-Mail:</b>	mtreiber@hhc.immo