

Bezugsfreie 2-Zimmer-Attika-Wohnung mit TG-Stellplatz, Hobbyraum, EBK und zwei Stellplätzen im Freien!

Etagenwohnung / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	ETW 058
Adresse:	Am Weiheracker 18 DE-79585 Steinen Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	285.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Hausgeld:	ca. 350,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
Courtage / Provision:	3,57% inkl. ges. MwSt.
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 62,33 m ²
Zimmerzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Außenstellplatz, in Tiefgarage

1.4. Ausstattung

Etage:	3
Gesamtetagenzahl:	4
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuерung:	Fernwärme
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Linoleum
Küche:	Einbauküche, Wohnküche, offene Küche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Dusche, mit Fenster
Personenaufzug:	nein

Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1992
Zustandsart:	gut
Sanierungsjahr:	2022

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Lörrach, Basel
Gebiet:	Wohngebiet
Lage:	unverbaubar
Aussicht:	Fernblick
Distanz zum Bus:	ca. 0,2 km
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 15 km
Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):	ca. 1 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 25 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 5 km
Distanz zum Zentrum:	ca. 0,7 km
Distanz zur Naherholung:	ca. 0,5 km
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 1 km

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Wohnen
vermietet:	nein
verfügbar ab:	sofort
Zugang zum Objekt ab:	sofort
Lage im Gebäude:	Seitenflügel links
Wohnungsnummer:	4-09

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	15.12.2024
gültig bis:	15.12.2034

Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 114,3 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese helle und lichtdurchflutete Attika-Wohnung mit ca. 62,33 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre besondere Architektur und einer tollen Aufteilung. Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu ca. 3,60 m, die ein außergewöhnliches Raumgefühl schafft.

Die Wohnung verfügt über ein separates Schlafzimmer sowie eine offene Wohnküche mit Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das moderne Tageslichtbad ist zeitlos gestaltet und mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Ein weiteres Plus ist der große, teils überdachte Balkon der direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen beheizbaren ca. 12m³ großen Hobbyraum im Untergeschoss, ein Kellerabteil, einen Tiefgaragenstellplatz sowie zwei PKW-Außenstellplätze - alles im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist sofort frei und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage in der Straße Am Weiheracker 18 in 79585 Steinen, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Lörrach. Steinen überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Der Bahnhof Steinen mit Anbindung Richtung Lörrach, Basel und Zell im Wiesental sorgt für eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Auch die Bundesstraße B317 ist schnell erreichbar und verbindet die Region optimal.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Feldern und Naherholungsflächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten in der Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Schweiz und zur Stadt Lörrach mit ihrem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot.

Die Lage eignet sich ideal für Paare, Singles oder Berufspendler, die ruhiges Wohnen in einer attraktiven Region mit hoher Lebensqualität schätzen.

2. Galerie



Hausansicht Süd



Hausansicht Süd



Hausansicht Nord



Hausansicht Nord



Wohnen



Schlafen



Küche



Bad



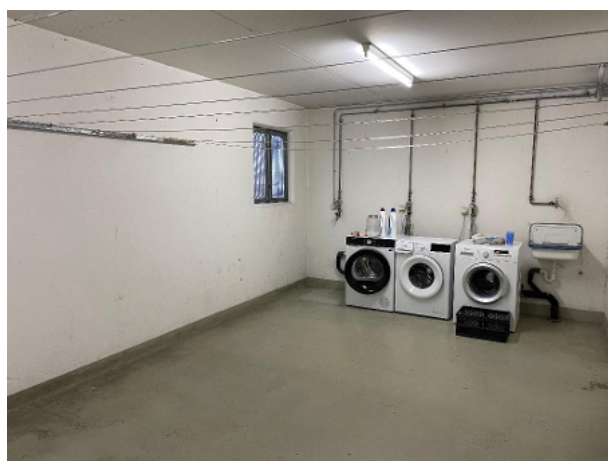
Balkon



Aussicht Balkon

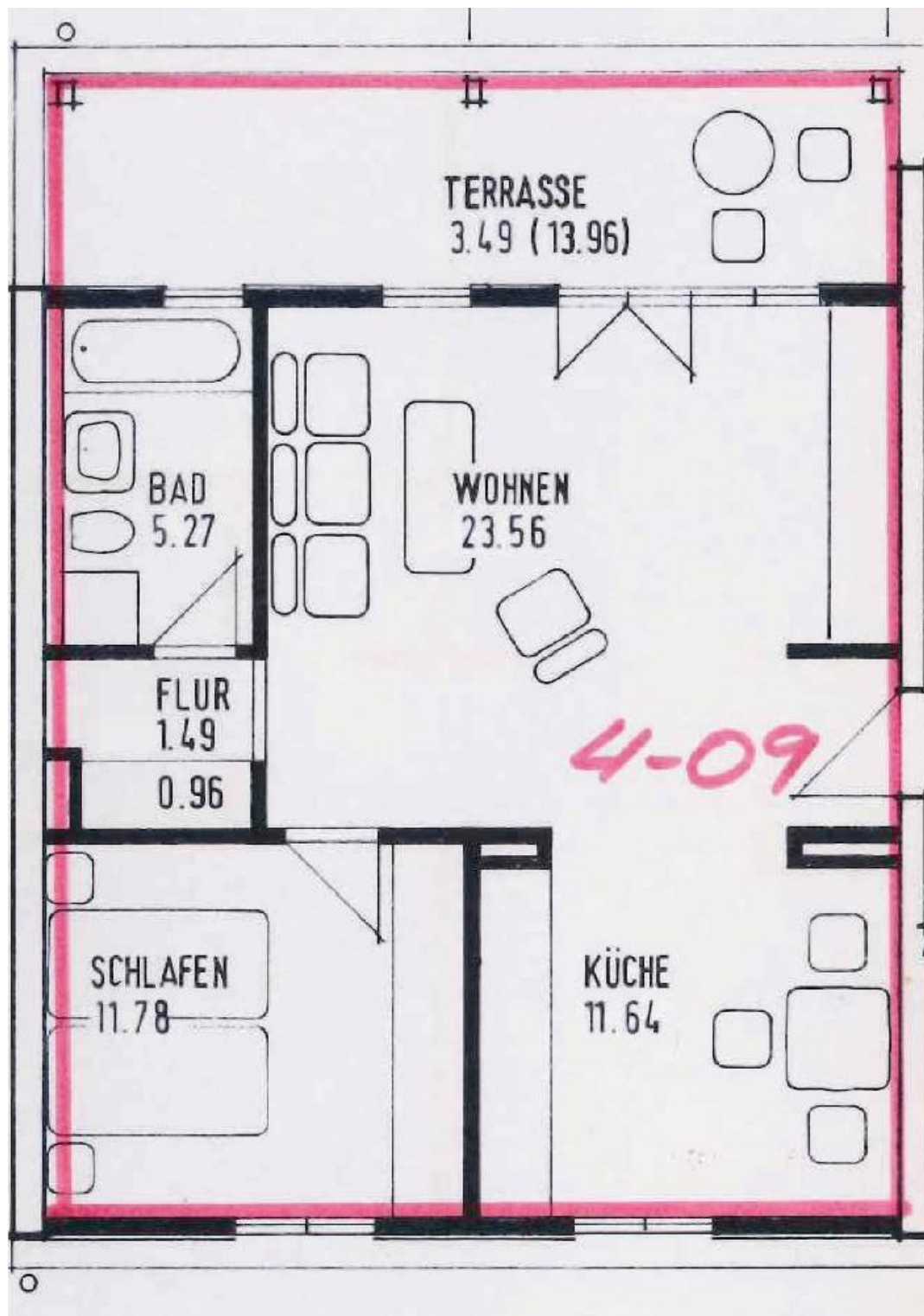


Hobbyraum



Wasch und Trockenraum UG

3. Grundriss



4. Wohnflächenberechnung

Neubau Geschöfwohnungen Steinen-Ost, 1. Bauabschnitt, 7853 Steinen,
Lgb.-Nr. 23

W O H N F L Ä C H E N B E R E C H N U N G

Wohnfläche Haus Nr. 4, Wohnung Nr. 4 - 09
Wohnfläche Haus Nr. 4, Wohnung Nr. 4 - 12

Wohnen	5,385 x 4,510 = 24,286	24,29 m ²
Schlafen	3,635 x 3,340 = 12,141	12,14 m ²
Küche	3,635 x 3,090 = 11,232 2,110 x 0,365 = 0,770	12,00 m ²
Flur	1,585 x 0,885 = 1,403 0,175 x 0,760 = 0,133	1,54 m ²
Abstellschrank	1,585 x 0,625 = 0,991	0,99 m ²
Bad/WC	1,885 x 2,885 = 5,438	5,44 m ²
Dachterrasse	7,385 x 1,950 / 2	7,20 m ²
abzüglich 2 % Putz		63,60 m ²
		./.
		1,27 m ²
Gesamtwohnfläche netto Wohnung Nr. 4 - 09 und 12		62,33 m ²

6. Agentur

6.1. 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

6.2. Ihr Ansprechpartner

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