

## Zwei-/Dreifamilienhaus mit Garten und Terrasse



79541 Lörrach / Haagen

### Details

ImmoNr	1318	Baujahr	1900
Objektart	Haus	Zustand	Renovierungsbedürftig
Objektyp	Mehrfamilienhaus	Energieausweis	Bedarfsausweis
Nutzungsart	Anlage	Endenergiebedarf	337,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis gültig bis	05.03.2028
Mindestpreis	450.000,00 €	Baujahr lt.	1900
Maklergebühr	3,57 inkl. MwSt.	Energieausweis (Gebäude nicht Anlagentechnik!)	
Wohnfläche	ca. 216 m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße	ca. 530 m <sup>2</sup>		
Anzahl Wohneinheiten	3		

wesentlicher Energieträger	Gas	Dist. Kindergarten (km)	0,45 km
Befuehrung	Gas	Dist. Grundschule (km)	1,6 km
Heizungsart	Zentralheizung	Dist. Realschule (km)	3,9 km
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung	Dist. Gymnasium (km)	4 km
Vermietet	Ja	Dist. Autobahn (km)	4,6 km
		Dist. Zentrum (km)	3,5 km

## Beschreibung

Das Gebäude hat seinen Ursprung um ca.1900 und ist in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Einheit im Erdgeschoss ist vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss wird von der Eigentümerin selbst genutzt und die Wohnung im Dachgeschoss ist derzeit leerstehend.

Im Erdgeschoss verteilen sich ca. 40 m<sup>2</sup> auf Küche, Duschbad mit Toilette, Wohn- und Schlafzimmer. Durch die Haustüre betritt man das Treppenhaus, gegenüber liegt die Wohnungseingangstüre. Sobald man die Wohnung betreten hat, befindet man sich im Flur durch diesen man die einzelnen Räume begehen kann. Links zuerst das Schlaf- und anschließend das Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die sonnige Terrasse. Das Tageslichtbad mit Dusche; die Küche, welche am Ende des Flures liegt, sowie das Bad befinden sich auf der rechten Flurseite. Die Küche ist mit Fliesenbelag und der Flur mit PVC ausgestattet. Die Böden in Schlaf- und Wohnzimmer sind mit Laminat belegt.

Im Obergeschoss verteilen sich ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf eine Wohnküche nebst Abstellraum, Bad, Gäste-WC und drei Zimmer. Durch das bereits erwähnte Treppenhaus gelangt man in den Flur der Wohneinheit. Auf der linken Seite befindet sich die Küche mit angrenzendem Abstellraum. Daneben begeht man das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Angrenzend befindet sich das Elternschlafzimmer und ein Jugendzimmer. Auf der rechten Seite des Flurs verteilen sich das Gäste-WC und das Badezimmer mit Badewanne. Zusätzlich gelangt man in den Heizraum.

Im Flur, Wohnzimmer sowie dem Schlaf- und Jugendzimmer wurde Laminat verlegt. Küche, Gäste-WC und das Bad sind mit Fliesen ausgestattet.

Im Dachgeschoss verteilen sich ca. 67 m<sup>2</sup> auf Küche, Bad, drei Zimmer sowie den Dachspitz. Diese Wohneinheit ist aktuell nicht vermietet und bedarf vor Vermietung einer Renovation. Die Böden in Küche und Bad wurden mit PVC ausgelegt. Die restlichen Räume sind mit Teppich ausgestattet.

## Lage

Haagen war bis vor 170 Jahren ein kleines Dorf. Es liegt am Fuß des Röttler Schlosses auf dem Hochgestade der Wiese. Als Teil der Vogtei Rötteln war Haagens Geschichte eng verbunden mit den Geschicken dieser stolzen Burg. Im 19. Jahrhundert veränderte der Einzug der Textilindustrie das Dorf tiefgreifend. Die Krise der Textilindustrie führte Ende des 20. Jahrhunderts zu einem neuen Strukturwandel, der noch in vollem Gange ist.

1974 wurde Haagen eingemeindet und ist seitdem Ortsteil von Lörrach mit eigener Ortsverwaltung und Ortschaftsrat. Dank seiner Lage und guten Infrastruktur, die eine Montessori Grundschule mit Ganztagsbetreuung, zwei Kindergärten, eine Sport- sowie eine Festhalle bietet, ist Haagen ein beliebter Wohnort. Die Einwohnerzahl liegt derzeit bei rund 3400.

In Haagen wird ein reges Vereinsleben gepflegt, das den Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger festigt. Wer die Vorteile einer dörflichen Gemeinschaft zu schätzen weiß, der fühlt sich in Haagen wohl. Mit der 15 Kilometer entfernten elsässischen Gemeinde Village Neuf besteht seit 1988 eine Partnerschaft.

Quelle: <https://www.loerrach.de/Haagen>

## Ausstattung Beschreibung

Das Haus wird zentral mit Wärme und Warmwasser versorgt. Der Einbau der Gasterme fand 2005 statt.

## Sonstige Angaben

Bei Neuvermietung der bisher unvermieteten Dachgeschosswohnung ist bei einer Komplettvermietung und jetzigem Gebäudezustand mit Kaltmieteinnahmen von ca. 20.000 € zu rechnen.

Lage und Haus gefallen Ihnen und die Finanzierung ist geklärt?

Gerne besprechen wir Details zum Kauf und vereinbaren auch einen Termin vor Ort zur Besichtigung. Sie haben Fragen gerne hören wir von Ihnen.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.





Grundriss EG



Bad EG



Küche EG



Garten



Grundriss OG



Küche OG



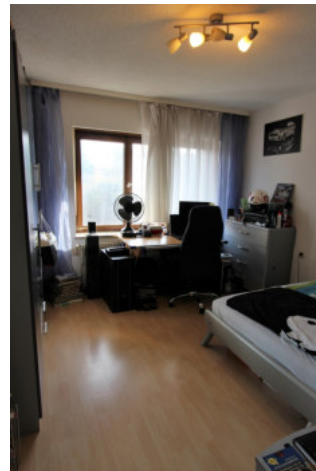
Gäste-WC OG



Bad OG



Bad OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG





Terrasse



Bad DG



Küche DG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Dachspitz