

Lauf

Angebotsverfahren: Gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage

Número da propriedade: 26191171

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PREÇO DE COMPRA: 160.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 630 m²

Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

Numa vista geral

Número da propriedade	26191171
Área	ca. 150 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	160.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2002
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	24.02.2036	Procura final de energia	164.00 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

O imóvel



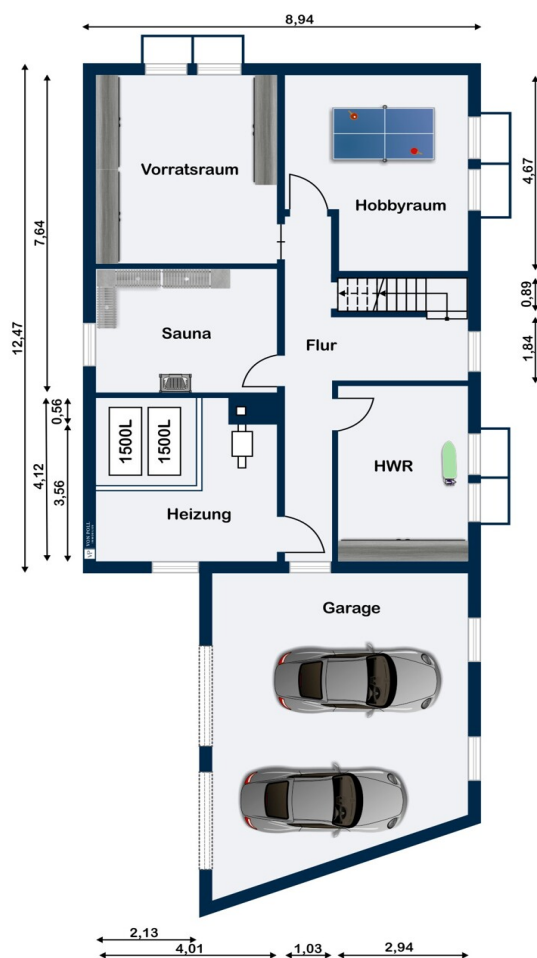
Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

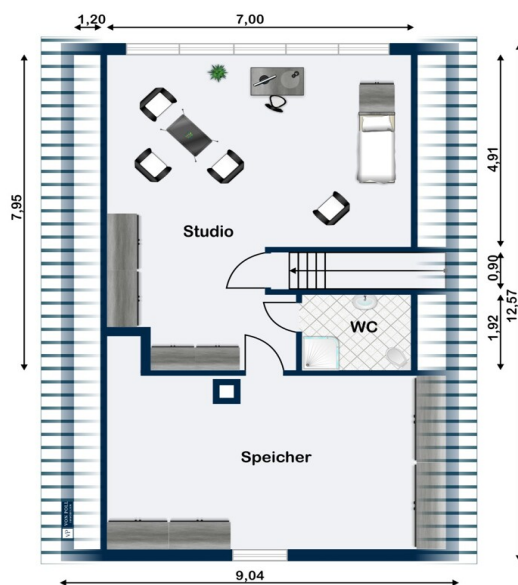
O imóvel

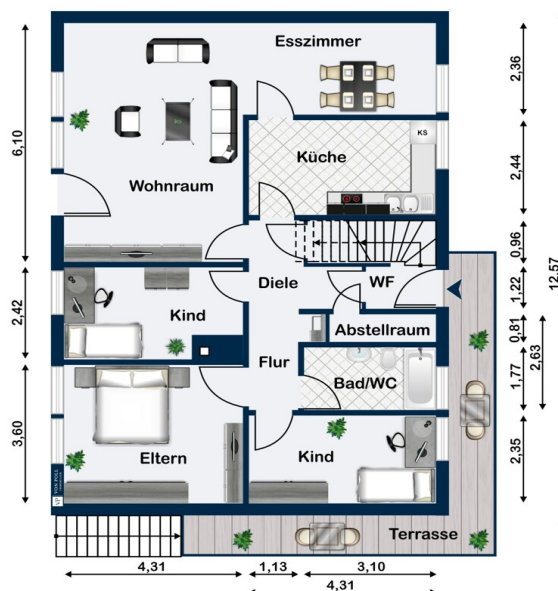


Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

Uma primeira impressão

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines Angebotsverfahrens. Nach der Besichtigung haben alle Interessenten die Möglichkeit, ein individuelles Kaufpreisangebot abzugeben.

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1974 in Fertigbauweise durch die Firma Streiff errichtet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 630 m² steht eine Wohnfläche von ca. 150 m² zur Verfügung, aufgeteilt in ca. 100 m² im Erdgeschoss und ca. 50 m² im Dachgeschoss. Das Haus ist zudem vollständig unterkellert.

Im Außenbereich stehen mindestens zwei Außenstellplätze sowie zwei Garagenstellplätze zur Verfügung. Die Garagen bieten einen direkten Zugang in das Kellergeschoss des Hauses. Das Erdgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC, einen offenen Wohn- und Essbereich sowie eine helle Küche. Vom Wohn-Essbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Im gesamten Haus wurden überwiegend Parkett- sowie Laminatböden verlegt, die im Jahr 1998 modernisiert wurden. Im Jahr 2002 wurden im gesamten Haus zweifach verglaste Kunststofffenster eingebaut sowie die Fassade zusätzlich gedämmt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet und wurde ebenfalls im Jahr 2002 modernisiert.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Studio, das sich flexibel als weiteres Schlafzimmer nutzen lässt. Der Raum ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und auf der Giebelseite mit mehreren Fensterelementen großzügig verglast. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sowie einen weiteren Raum, der Ausbaupotenzial bietet – beispielsweise als Küche im Rahmen einer möglichen Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Vom Erdgeschoss aus gelangt man mit direktem Zugang in das Kellergeschoss. Hier befinden sich ein Hobbyraum, zwei Abstellräume, ein ehemaliger Wellnessbereich mit Sauna sowie der Heizungsraum. Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 1993.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegtem und teilweise modernisierten Zustand. In der Gesamtbetrachtung befindet sich das Haus allerdings in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Ortsrand von Lauf. Das Wohngebiet ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Das geringe Verkehrsaufkommen schafft ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Lauf ist eine Gemeinde im Ortenaukreis mit rund 3.900 Einwohnern und liegt eingebettet zwischen Reben, Streuobstwiesen und den ersten Ausläufern des Schwarzwaldes. Die Gemeinde hat sich ihren dörflichen Charakter bewahrt und ist zugleich durch die unmittelbare Nähe zu den größeren Städten Achern und Bühl sehr gut angebunden. Ein aktives Vereinsleben und regelmäßige Ortsfeste prägen das Miteinander.

Die Nahversorgung ist im Ortskern vollständig abgedeckt. Ein Vollsortimenter ist in rund 300 Metern fußläufig erreichbar. Für den größeren Wocheneinkauf bieten sich zusätzlich die Vollsortimenter in Achern in rund 6 Kilometern Entfernung an. Mehrere Bäckereien befinden sich ebenfalls in wenigen Gehminuten Entfernung. Zwei Apotheken sind in rund 300 bis 500 Metern erreichbar. Die hausärztliche Versorgung ist in rund 500 Metern sichergestellt. Das Ortenau-Klinikum Achern als nächstes Krankenhaus mit Notaufnahme liegt rund 7 Kilometer entfernt.

Für Familien stellt sich die Lage besonders praktisch dar. Die Grundschule ist in rund 500 Metern fußläufig erreichbar, der Kindergarten liegt in etwa 600 Metern Entfernung. Weiterführende Schulen befinden sich in Achern; das Gymnasium sowie die Realschule sind jeweils in rund 6 bis 7 Kilometern erreichbar.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist überdurchschnittlich gut. Der Bahnhof Achern bietet in rund 6 Kilometern Entfernung Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel; über den ICE-Halt Offenburg bestehen Fernverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Die Anschlussstelle Achern der A5 ist in etwa 7 Kilometern erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Karlsruhe, Frankfurt, Freiburg und Basel. Straßburg liegt rund 40 Kilometer entfernt, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in etwa 15 Kilometern und der Flughafen Straßburg-Entzheim in rund 55 Kilometern Entfernung.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür. Wander- und Spazierwege durch die Reben und in den angrenzenden Schwarzwald sind unmittelbar erreichbar. Sasbachwalden mit seinen Wanderwegen und Ausflugszielen liegt rund 4 Kilometer entfernt, die Schwarzwaldhochstraße ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch der Rhein und das benachbarte Elsass mit Straßburg

gehören zu den schnell erreichbaren Ausflugszielen.

Insgesamt verbindet die Lage im Ortskern von Lauf eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit kurzen Wegen zu Kindergarten und Grundschule, einer vollständigen Grundversorgung im Ort sowie einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur Acherns und das überregionale Verkehrsnetz – Lagemerkmale, die einen langfristig attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien darstellen.

Número da propriedade: 26191171 - 77886 Lauf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com