



REIHENENDHAUS · LÖRRACH-STETTEN

ZUHAUSE

im Dreiländereck

BAUJAHR 2020 · CA. 150 M² · 5 ZIMMER · GARTEN



Holz · Licht · Wärme

Willkommen zu Hause

Warmes Eichenparkett, sichtbare Holzdecken und bodentiefe Fenster, die das Licht bis tief in die Räume holen: Dieses Reihendhaus aus dem Jahr 2020 verbindet die Behaglichkeit moderner Holzbauweise mit der Energieeffizienz eines KfW-Effizienzhauses 55.

Auf drei Etagen und rund 150 m² Wohnfläche ist Raum für alles, was im Alltag zählt: ein offener Mittelpunkt zum Kochen, Essen und Zusammensein, ruhige Schlafräume, flexible Zimmer für Kinder, Gäste oder zwei vollwertige Home-Office-Arbeitsplätze, ein Studio unter dem Dach mit eigener Sauna – und einen Garten mit separatem Zugang, nur wenige Schritte von der Schweizer Grenze entfernt.

ca. 150 m²
WOHNFLÄCHE

5
ZIMMER

ca. 180 m²
GRUNDSTÜCK

2020
BAUJAHR

A+
ENERGIEKLASSE



RÄUME.
LICHT.
LEBEN.

EIN HAUS ZUM ANKOMMEN

DIE HIGHLIGHTS

auf einen Blick

DAS HAUS

- **Baujahr 2020** – KfW-Effizienzhaus 55, Energieklasse A+
- Reihenedhaus, ca. **150 m²** Wohnfläche auf drei Etagen
- ca. **180 m²** Grundstück
- **5 Zimmer**, 2 Badezimmer und Gäste-WC
- Begehbarer Dachboden als zusätzliche Lagerfläche
- Kellerabteil im Nachbargebäude
- Separater Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss
- Zwei getrennte **Home-Office**-Arbeitsplätze möglich

AUSSTATTUNG

- Hochwertige Einbauküche
- Eigene **Sauna** im Dachgeschoss
- Durchdachtes Lichtkonzept
- **Schnelles Internet**, ideal fürs Home-Office – Glasfaser in Planung
- Elektrische Raffstores und Rollläden
- Eichenparkett, Fußbodenheizung, sichtbare Holzdecken

DRAUSSEN & MOBILITÄT

- ca. **100 m² Garten** mit separatem Zugang
- ca. 25 m² Holzterrasse, weitere Sonnenplätze nach Südost und West
- Optional **2 Tiefgaragenstellplätze**, einer mit Wallbox

ZUSTAND

- Sofort bezugsfertig – keinerlei Renovierungsbedarf



ERDGESCHOSS

Leben & Genießen

Das Herz des Hauses: ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich von rund 50 m², durchflutet von Licht aus bodentiefen Fenstern zum Garten. Die sichtbare Fichtenholzdecke und das Eichenparkett sorgen für eine warme, ruhige Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit dunkler Arbeitsplatte und großzügigem Stauraum ist ideal für alle, die gerne gemeinsam kochen.

WOHNEN & ESSEN CA. 42 M² · KÜCHE CA. 8 M² · DIELE · GÄSTE-WC · ABSTELLRAUM



OBERGESCHOSS

Ruhe & Rückzug

Im ersten Obergeschoss liegen die privaten Räume: ein ruhiges Schlafzimmer mit französischem Balkon, zwei gut geschnittene Zimmer – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder helles Arbeitszimmer – sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Walk-in-Dusche. Kurze Wege, klare Zonen – so entspannt kann Alltag sein.

SCHLAFEN CA. 15 M² · ZIMMER CA. 16 M² · ZIMMER CA. 11 M² · BAD CA. 9 M²



DACHGESCHOSS

Raum für Ideen

Unter dem offenen Dachstuhl mit sichtbaren Holzbalken entsteht ein Ort mit ganz eigenem Charakter: ein lichtdurchflutetes Studio mit eigenem Duschbad – ideal als ruhiges Home-Office, klar getrennt vom Wohnbereich, oder als Gäste- und Jugendzimmer. Das besondere Extra: die private Sauna für entspannte Abende nach einem langen Tag. Ein separater Hauswirtschaftsraum nimmt Waschmaschine und Trockner auf, der begehbare Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

STUDIO · SAUNA · DUSCHBAD · HAUSWIRTSCHAFTSRAUM · DACHBODEN

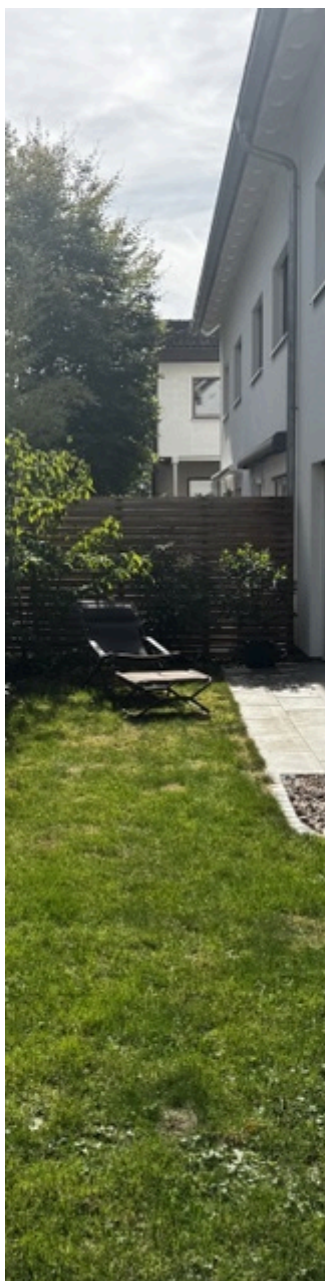


GARTEN

& Terrasse

Direkt aus dem Wohnbereich treten Sie auf die rund 25 m² große Holzterrasse – der Lieblingsplatz für Frühstück, Grillabende und laue Sommernächte. Dahinter öffnet sich ein gepflegter Garten von ca. 100 m² mit Gartenhaus und separatem Zugang. Zusätzliche Sonnenplätze nach Südost und West begleiten Sie durch den Tag – viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Durchatmen.

GARTEN CA. 100 M² · TERRASSE CA. 25 M² · GARTENHAUS · SEPARATER ZUGANG





D I E L A G E

Lörrach-Stetten

Lörrach-Stetten zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im gesamten Dreiländereck. Der Stadtteil verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels mit kurzen Wegen in die Lörracher Innenstadt – und liegt direkt an der Grenze zu Riehen und Basel.

Die unmittelbare Nähe zur Schweiz macht den Standort insbesondere für Grenzgänger äußerst attraktiv. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie zahlreiche internationale Arbeitgeber – etwa die großen Life-Science-Unternehmen – sowie die Basler Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte und Apotheken, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen liegen in der Nähe. Die Lörracher Innenstadt mit Wochenmarkt, Cafés und Einzelhandel ist in wenigen Minuten erreicht.

Für Freizeit und Erholung sorgen die Langen Erlen, die Wiese-Radwege, der Tüllinger Berg und – gleich hinter der Grenze – die Fondation Beyeler in Riehen.

ca. 700 m SCHWEIZER GRENZE	ca. 500 m S-BAHN STETTEN	ca. 20 Min. BASEL INNENSTADT	ca. 5 Min. AUTOBAHN A98 / A5
ca. 2 km LÖRRACH ZENTRUM	ca. 2 km FONDATION BEYELER	ca. 25 Min. EUROAIRPORT BASEL	fußläufig KITA · SCHULE · EINKAUF

OBJEKTDATEN

& Kontakt

OBJEKTART	Reihenendhaus
BAUJAHR	2020
BAUWEISE	Holzrahmenbau, KfW-Effizienzhaus 55
WOHNFLÄCHE	ca. 150 m ²
GRUNDSTÜCK	ca. 180 m ²
ZIMMER	5, davon 3 Schlafzimmer
BÄDER	Bad, Duschbad, Gäste-WC
ETAGEN	EG, OG, DG + Dachboden
KELLER	Kellerabteil im Nachbargebäude
INTERNET	schnelle, zeitgemäße Anbindung, Glasfaser in Planung

HEIZUNG	Gas-Brennwert mit Solarthermie, Fußbodenheizung
ENERGIEAUSWEIS	Bedarfsausweis, gültig bis 03.12.2029
ENDENERGIEBEDARF	22 kWh/(m ² ·a) · Klasse A+
ENERGIETRÄGER	Erdgas, Solarthermie
BÖDEN	Eichenparkett, Feinsteinzeug
AUSSENBEREICH	Garten ca. 100 m ² , Terrasse ca. 25 m ²
HAUSGELD	auf Anfrage
ZUSTAND	neuwertig, gepflegt
VERFÜGBAR	nach Absprache

KAUFPREIS

auf Anfrage

Konditionen & Stellplätze auf Anfrage

Optional stehen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung – einer davon mit Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen.

KONTAKT

Sven Haack

Immobilienfotografie & Exposé

Tel. 0172 / 357 41 20

hallo@sven-haack.de

BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus persönlich. Grundrisse und Energieausweis senden wir Ihnen auf Anfrage zu.