Lauf

# Teilrenoviertes ZFH – Einziehen, Vermieten oder für mehrere Generationen

*Objektnummer: 26191199*



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 855 m²

Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26191199 |
| Wohnfläche | ca. 241 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1978 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 649.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Befeuerung | Öl |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

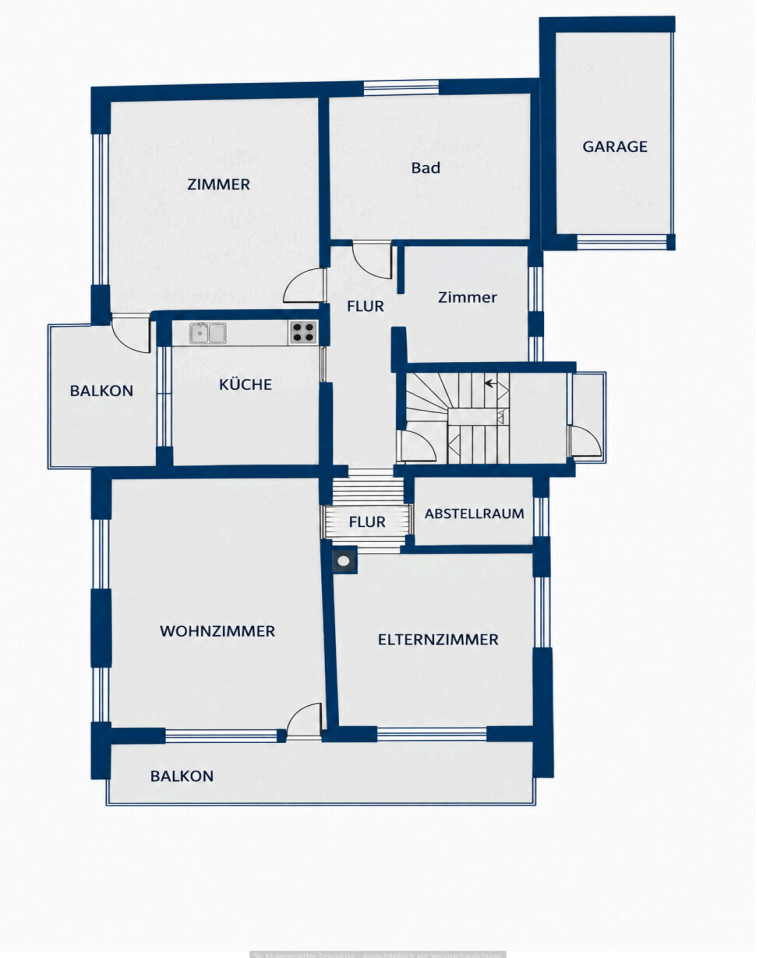
# Die Immobilie



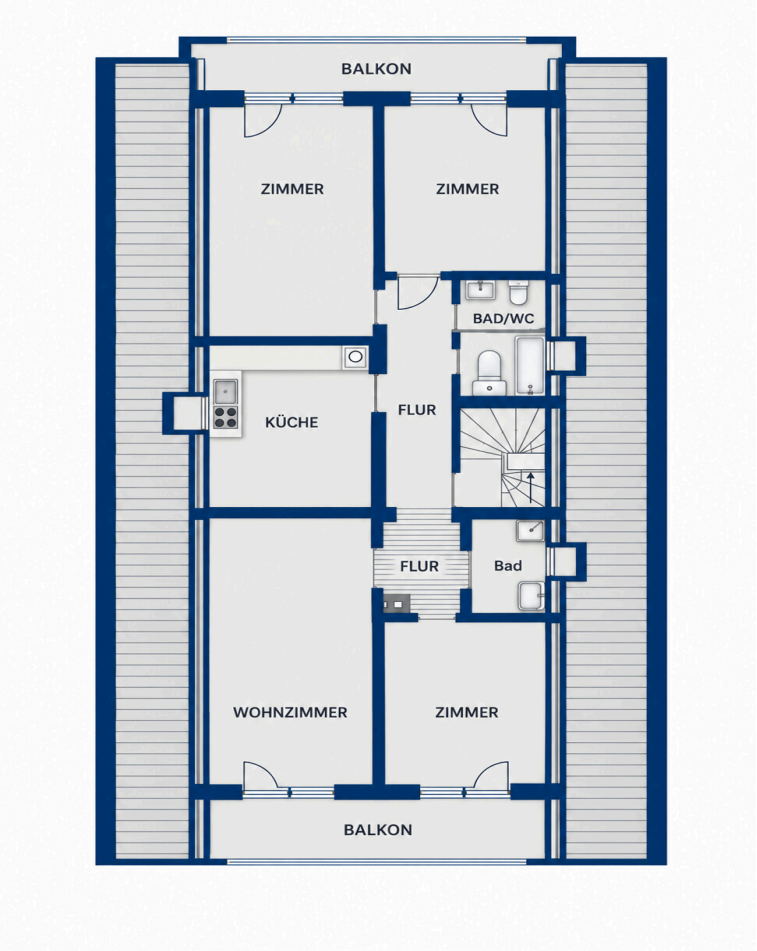


Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

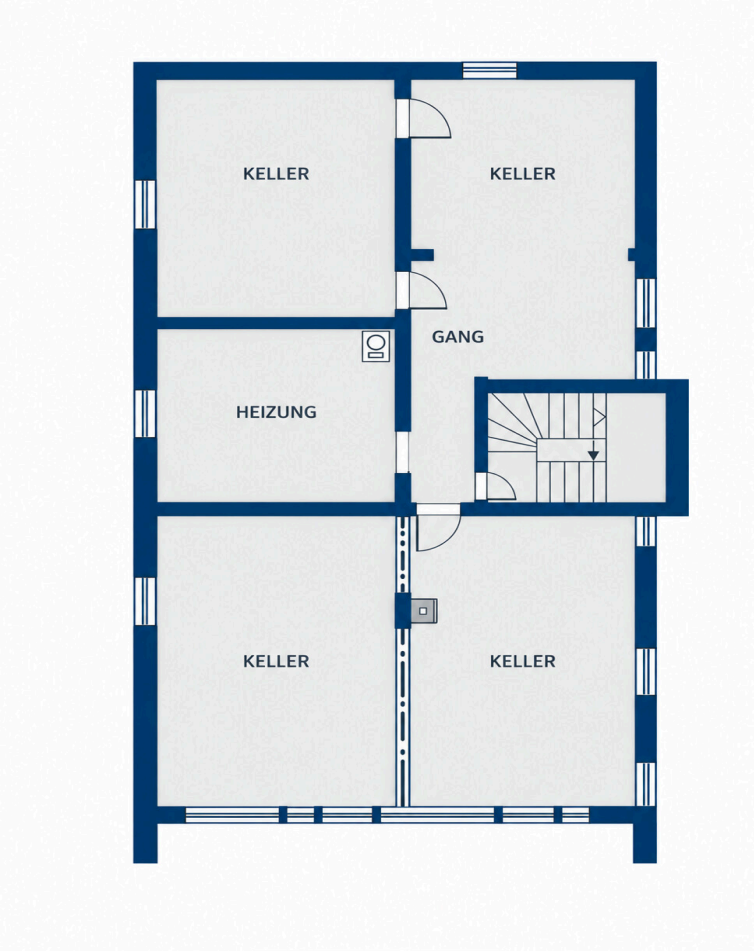
# Grundrisse




KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.




KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus wurde 1978 erbaut, 1981 erweitert und ist vollständig unterkellert. Es steht auf einem Grundstück von ca. 855 m², das von Wäldern umgeben ist, und bietet von mehreren Seiten einen schönen Blick in die Rheinebene. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 241 m² verteilt sich auf ca. 127 m² im Erdgeschoss und ca. 114 m² im Obergeschoss. Das Obergeschoss lässt sich als eine große Wohnung nutzen oder mit angepasstem Grundriss und Renovierungsarbeiten in zwei Wohneinheiten aufteilen.

Das Erdgeschoss mit drei Schlafzimmern, einem hellen Wohn- und Essbereich, separater Küche, großzügigem Bad und separatem Waschraum wurde vor ca. vier Jahren umfassend renoviert: Elektro- und Wasserleitungen wurden teilweise erneuert, im gesamten Geschoss liegt neuer Vinylboden, alle Fenster wurden durch zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, das Bad wurde hochwertig saniert und die Küche ist komplett neu. Zwei Balkone ergänzen die Wohnfläche: Der große ist vom Wohnzimmer und vom Kinderzimmer aus erreichbar, der zweite von der Küche und vom Elternschlafzimmer. Von beiden Balkonen genießt man den Blick in die Rheinebene.

Das Obergeschoss wird über das Treppenhaus erschlossen und steht derzeit leer. Es bietet vier Zimmer, zwei Badezimmer, ein separates WC und eine großzügige Küche. Die Fenster wurden vor ca. zehn Jahren teilweise erneuert, ebenso wurden Vinylboden verlegt und die Badezimmer renoviert; ein Holzpelletofen sorgt zusätzlich für Wärme. Zur Einheit gehören zwei Balkone mit Südwest- bzw. Nordostausrichtung, wobei man vom nordöstlichen Balkon in den Garten und auf die große Terrasse auf dem Dach der Doppelgarage gelangt. Über das Obergeschoss erreicht man außerdem das unausgebaute Dachgeschoss, das mit einem eigenen Südwestbalkon zusätzlichen Stauraum oder Ausbaumöglichkeiten bietet.

Im Untergeschoss befinden sich drei Kellerräume und der Heizraum, wobei einer der Kellerräume zusätzlich Platz für ein Fahrzeug bietet. Dazu kommen eine weitere Garage im Hof sowie mindestens drei Außenstellplätze. Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2003; der Öltank fasst 10.000 Liter.

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung. Die energetischen Kennwerte werden nachgereicht.

Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer Wohnstraße in Lauf. Das Wohngebiet ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Das geringe Verkehrsaufkommen schafft ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien mit Kindern geeignet ist.

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

Die Nahversorgung ist im Ortskern abgedeckt. Ein Vollsortimenter ist in rund 1,8 Kilometern erreichbar, ebenso eine Bäckerei. Für den größeren Wocheneinkauf bieten sich die Märkte in Achern in rund 6 Kilometern Entfernung an. Zwei Apotheken liegen in etwa 1,7 bis 1,8 Kilometern Entfernung, die hausärztliche Versorgung in rund 1,2 Kilometern. Das nächste Krankenhaus mit Notaufnahme ist das Ortenau-Klinikum in Achern, rund 7 Kilometer entfernt.

Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich im Ortskern, jeweils in rund 1,8 Kilometern Entfernung. Weiterführende Schulen gibt es in Achern: Das Gymnasium liegt in rund 6 Kilometern, die Realschule in rund 7 Kilometern Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Der Bahnhof Achern liegt in rund 7 Kilometern Entfernung und bietet Regionalverbindungen Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel. Über den ICE-Halt Offenburg bestehen Fernverbindungen im gesamten Bundesgebiet. Die Anschlussstelle Achern der A5 ist in etwa 8 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.

Auch für die Freizeit bietet die Umgebung viele Möglichkeiten. Wander- und Spazierwege durch die Reben und in den angrenzenden Schwarzwald sind schnell erreichbar. Sasbachwalden mit seinen Wanderwegen und Ausflugszielen liegt in wenigen Kilometern Entfernung, die Schwarzwaldhochstraße in wenigen Fahrminuten. Auch der Rhein und das Elsass mit Straßburg sind gut für Wochenendausflüge zu erreichen.

Insgesamt verbindet die Lage in Lauf ein ruhiges Wohnumfeld mit einer Grundversorgung im Ort sowie einer guten Anbindung an Achern und das überregionale Verkehrsnetz.

Objektnummer: 26191199 - 77886 Lauf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com