

Lahr/Schwarzwald

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia: Wohnen mit Freiheit und Komfort

Objektnummer: 23191070

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	23191070
Wohnfläche	ca. 48,27 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	28.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.07.2028	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ein erster Eindruck

Diese schöne, gepflegte 2 Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2018 befindet sich im Kanadaring in Lahr. Mit Parks, Spielplätzen und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung ist dies ein beliebtes Wohnviertel für Familien und Naturliebhaber gleichermaßen. Durchdacht gestaltet, besticht die Wohnung mit einem großzügigen Wohnkonzept, das allen Ansprüchen gerecht wird. Das Herzstück bildet das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia. Die angrenzende Einbauküche ist modern ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Schlafzimmer sowie ein separater Abstellraum. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Fahrradkeller im Untergeschoss sowie ein eigenes Kellerabteil. Ihr Auto findet seinen sicheren Platz in der Tiefgarage. Aktuell ist die Wohnung vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmiete von 590€ pro Monat.

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ausstattung und Details

Highlights zusammengefasst:

- 2-Zimmer-Neubauwohnung (2018)
- ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Parkett/Fliesen
- bodenebene, geflieste Dusche
- Handtuchheizung
- Fußbodenheizung
- Loggia
- 3-fach Isolierverglasung
- Abstellraum
- Kellerabteil
- separater Fahrradraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz inkl.

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Alles zum Standort

Entdecken Sie Lahr im Schwarzwald – eine charmante Stadt, die mit ihrer malerischen Lage und ihrer vielseitigen Umgebung begeistert. Eingebettet zwischen den sanften Hügeln des Schwarzwaldes bietet Lahr eine ideale Kombination aus urbanem Leben und natürlicher Schönheit. Die Stadt überzeugt mit ihrem historischen Stadtkern, pulsierendem kulturellem Leben und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Von ausgedehnten Wanderwegen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen – Lahr im Schwarzwald ist ein Ort, der Lebensqualität und Erholung vereint.

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 28.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 23191070 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)