

Lahr/Schwarzwald

Zentrale Stadtwohnung in Lahr mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24191034



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,46 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24191034 - 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: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick

Objektnummer	24191034
Wohnfläche	ca. 101,46 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²

Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	137.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses im Herzen der Lahrer Innenstadt. Mit einer Wohnfläche von etwa 100 m² verteilt auf 3 Zimmer bietet sie großzügigen und komfortablen Wohnraum. Die Wohnung besticht durch ihre sehr gute Lage, die alle Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen ein entspanntes Einkaufen ohne lange Wege. Ein besonderes Highlight ist der Tiefgaragenstellplatz, der zum Angebot der Wohnung gehört. Dies bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern sorgt auch für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Die Wohnung selbst überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und helle, freundliche Räume. Aktuell ist die Wohnung vermietet, was sie auch für Kapitalanleger interessant macht. Die Mieter schätzen die zentrale Lage und die Annehmlichkeiten, die die Wohnung bietet. Zusammenfassend bietet diese Wohnung in der Innenstadt von Lahr ein ideales Wohnambiente für alle, die das pulsierende Leben der Stadt schätzen und dennoch Wert auf Komfort und eine gute Infrastruktur legen. Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Wohnraum und Tiefgaragenstellplatz macht dieses Angebot zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit in Lahr.

Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ausstattung und Details

Die Highlights zusammengefasst:

- 3-Zimmer-Wohnung
- ca. 100 m² Wohnfläche
- gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse
- 1 Tiefgaragenstellplatz inkl.
- Fahrstuhl

Mieteinnahmen Wohnung p.a.: 9.600 €

Mieteinnahmen Tiefgaragenstellplatz p.a.: 600 €

Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Alles zum Standort

Lahr, im Südwesten Deutschlands, überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, die sich in einem harmonischen Miteinander, grünen Naherholungsgebieten und einem starken Gemeinschaftsgefühl zeigt. Die Stadt ist durch die Autobahnen A5 und A81 sowie einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr optimal an größere Städte wie Freiburg, Karlsruhe und Strasbourg angebunden. Die medizinische Versorgung ist umfassend und von hoher Qualität, mit einer Vielzahl von Arztpraxen und Fachärzten ausgestattet. Einkaufsliebhaber finden in Lahr eine breite Palette von Geschäften, von kleinen Boutiquen bis zu großen Einkaufszentren, ergänzt durch Wochenmärkte und lokale Produzenten. Insgesamt bietet Lahr ein ausgewogenes Leben mit urbanem Flair und naturnaher Umgebung, ideal für Familien, Berufstätige und Senioren, die Wert auf ein angenehmes Lebensumfeld legen. Das Objekt bietet eine erstklassige Wohnlage im Herzen der Stadt, nur einen Steinwurf vom historischen Schloss entfernt. Die zentrale Lage garantiert kurze Wege zu Restaurants, Cafés, Geschäften und kulturellen Einrichtungen. Die Innenstadt von Lahr präsentiert sich als lebendiges und vielseitiges Zentrum mit einem charmanten Mix aus historischem Flair und modernem Leben. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Bahnhof und Busbahnhof fußläufig erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24191034 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com