

Lahr/Schwarzwald

# Wohnraum mit Loggia: Moderne 3-Zimmer- Wohnung mit Charme

CODE DU BIEN: 23191102

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23191102
Surface habitable	ca. 84,9 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	19.06.2024
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2018
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	52.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.03.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propriété





CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Une première impression

Diese moderne und geräumige Wohnung im 3. Obergeschoss bietet alles, was Sie für zeitgemäßes Wohnen benötigen. Mit 3 Zimmern auf großzügigen 85 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für individuelle Entfaltung. Das Baujahr 2018 garantiert Ihnen nicht nur modernes Design, sondern auch eine hochwertige Bauqualität. Die Einbauküche in L-Form ist ein Highlight und ermöglicht Ihnen kulinarische Meisterwerke zu kreieren. Genießen Sie außerdem entspannte Stunden auf der Loggia, die Ihnen einen erholsamen Rückzugsort im Freien bietet. Praktische Extras wie ein kleiner Hauswirtschaftsraum und ein Fahrradkeller im Untergeschoss machen den Alltag angenehm und komfortabel. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Für Ihr Auto stehen gleich zwei Tiefgaragenstellplätze bereit, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen.



CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Détails des commodités

Die Highlights zusammengefasst:

- 3-Zimmer-Neubauwohnung (2018)
- ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Parkett/Fliesen
- hochwertige Einbauküche
- bodenebene, geflieste Dusche
- Handtuchheizung
- separates WC
- Fußbodenheizung
- große Loggia
- Hauswirtschaftsraum
- 3-fach Isolierverglasung
- Kellerabteil
- separater Fahrradraum
- Personenaufzug
- 2 Tiefgaragenstellplätze

**CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 52.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 23191102 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
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)