

Lahr

Herrschaftlich, großzügig und in bester Wohnlage.  
So will man wohnen.

????????? ??????????: 23191061



???? ??????: 1.675.000 EUR • ??????????: ca. 339 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 3.458 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ??? ??????

???????? ??????????	23191061	????? ???????	1.675.000 EUR
?????????????	ca. 339 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	?????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	26.07.2023		
??????????	10		
?????????????? ???	6		
?????????????		????? ???????????????	2002
?????????????	3	??????????	????????
????? ??????????????	1895	?????????????????	ca. 243 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????????????? ????????? ???????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????	????????? ??????? ?????????????	243.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.12.2029	????????????? ????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????	G
????? ????????????	???????????????? ????????? ???????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????		



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????





???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????





???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????





???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????





???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????





???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????





???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?? ?????????



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

??? ?????? ???????????

Diese prachtvolle Villa erzählt ein Stück Stadtgeschichte von Lahr. Erbaut wurde sie im Jahr 1895 von Bauherr C.A. Morstadt und des Architekten H.Leser. Im Buch „Lahr um 1900 Bauten und Baumeister“ wird sie auch erwähnt. Sie befindet sich in einer gehobenen Wohnlage in der Oberstadt von Lahr. Fußläufig zu erreichen sind in 10 Minuten die Lahrer Innenstadt mit ihren schönen Geschäften und guter Infrastruktur, sowie die Natur rund um den Schutterlindenberg in ca. 20 Minuten. Ein einmaliges Wohnenerlebnis zwischen Natur und Stadtleben. 2002 wurde diese Immobilie aufwendig grundsaniert und verbindet somit den Charme vergangener Zeiten mit dem Komfort der Moderne. Der Charakter dieses Schmuckstückes ist jedoch vollständig erhalten geblieben, da viele Details mit großem Aufwand restauriert wurden um der Geschichte dieses Anwesens gerecht zu werden. Die Villa wird als Wohnhaus genutzt, könnte aber auch Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden (z.B. Kanzlei oder Büro/Praxisräume), da sie sich in Folgendem in 2 Wohnungen aufteilt. OG 1 Wohnfläche: ca. 170 qm mit 3 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, Hauswirtschaftsraum, einer Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC und einem Wintergarten welcher die Natur ins Wohnzimmer einlädt. OG 2 Wohnfläche: ca. 140 qm mit 2 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, einer Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC und einem Balkon der an schönen Tagen zum Verweilen einlädt. EG ca. 29 qm mit einem Vorflur und verschiedenen Hauswirtschaftsräumen und einem WC. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum und ein gemeinsamer Heizraum. In diesem Heizraum befindet sich eine Gas-Zentralheizung von 2002 mit BKHW. Außerdem verfügt das Gebäude über einen offenen Kamin und zusätzlich 2 Schwedenöfen, welche an kalten Tagen für wohlige Wärme und Kuschelatmosphäre sorgen. Im Dachgeschoss befindet sich ein zusätzliches Schlafzimmer mit einer begehbaren großen Dachterrasse von welcher man einen grandiosen Blick über die Dächer von Lahr mit ihren schönen geschichtsträchtigen Gebäuden hat. Ein absolutes Highlight! Jede Etage verfügt über eine Toilette. Es gibt somit 3 WCs im Haus. Das Dach ist in einer Schiefer/Schuppendeckung gestaltet, die einen Schlosscharakter beim Betrachter hervorruft. Das Grundstück ist parkähnlich angelegt und verfügt über einen alten Baumbestand. 3 Außen Stellplätze und eine Garage stehen den neuen Eigentümern ebenfalls zur Verfügung und runden das Angebot und den Luxus ab. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

????????????????? ??? ??????????

OG 1 Wohnfläche: ca. 170 qm mit 3 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, Hauswirtschaftsraum, einer Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC und einem Wintergarten welcher die Natur ins Wohnzimmer einlädt.

OG 2 Wohnfläche: ca. 140 qm mit 2 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, einer Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC und einem Balkon der an schönen Tagen zum Verweilen einlädt.

EG ca. 29 qm mit einem Vorflur und verschiedenen Hauswirtschaftsräumen und einem WC.

- Baujahr 1895
- Grundstücksfläche ca. 3458 qm
- 2 Wohneinheiten
- Das Dach ist in einer Schiefer/Schuppendeckung gestaltet.
- Raumhöhen von über 3 Metern
- Parkett und Fliesen
- Gas-Zentralheizung (BKHW von 2002)
- 2 Schwedenöfen und 1 offenes Kamin
- 3 Außen Stellplätze und 1 Garage
- Ein weitere Bauplatz für die Kinder oder Eltern ist ebenfalls vorhanden. Hier ist eine schon eine separate Flurstücknummer vorhanden.
- Eine weitere Möglichkeit wäre die, des Abrisses der Villa, mit anschließender Kompletten Neubebauung des großen Grundstückes.

???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

??? ??? ??? ????????????

Lahr im Schwarzwald ist eine malerische Stadt in der Region Ortenau in Baden-Württemberg, Deutschland. Die Stadt liegt in einer idyllischen Lage am Fuße des Schwarzwaldes und bietet eine wunderschöne Landschaft mit sanften Hügeln und grünen Wäldern. Wenn Sie in bester Lage in Lahr im Schwarzwald wohnen möchten, sollten Sie nach einem Wohnort suchen, der sowohl zentral als auch ruhig gelegen ist. Eine ideale Lage wäre beispielsweise in der Nähe des Stadtzentrums, aber auch in der Nähe von Parks oder Grünflächen. In der Stadt gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Auch kulturelle Angebote wie Theater, Museen und Konzerte sind vorhanden. Eine weitere Option für eine Top-Lage in Lahr im Schwarzwald wäre eine Immobilie mit Blick auf die umliegenden Hügel und Täler. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, während Sie gleichzeitig in der Nähe der Stadt sind. Insgesamt bietet Lahr im Schwarzwald eine hervorragende Lebensqualität in einer reizvollen Umgebung und ist ein idealer Ort zum Wohnen und Arbeiten.



???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 243.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 23191061 - 77933 Lahr

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)