

Lahr/Schwarzwald

# Wohnraum mit Terrasse und beeindruckender Raumhöhe

????????? ??????????: 23191154



???? ??????: 374.900 EUR • ??????????: ca. 119,07 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

?? ??? ??????

???????? ??????????	23191154	????? ???????	374.900 EUR
????????????	ca. 119,07 m <sup>2</sup>	????????????	
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
????????	1		
????????	3	?????????	???????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????????	2	??????	
????? ?????????????	2012	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????	77.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	12.05.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

?? ?????????



???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

?? ?????????



???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

?? ?????????



???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

?? ?????????





???????? ?????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

?? ????????



??????? ???????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im Erdgeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses in idyllischer Lage. Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung vereint großzügige Räumlichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine harmonische Verbindung zur Natur. Ihr neues Zuhause verfügt über einen großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Esstheke, zwei Schlafzimmern mit großzügiger Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse sowie zwei Badezimmern und einem Abstellraum. Das moderne Eltern-Badezimmer ist mit einer Badewanne, zwei Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Das Kinder-Badezimmer mit einer begehbaren Dusche, Waschbecken sowie Toilette. Die beiden Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer haben jeweils einen Ausgang zur großen Terrasse welche einen direkten Zugang zum privaten Garten gewährt. Die Wohnung ist technisch auf dem neuesten Stand: elektrische Rollläden, individuell einstellbare Fußbodenheizung und hochwertiges Stäbchenparkett im Wohn- und Schlafbereich. Ein Abstellraum und ein abschließbarer Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Der Garten bietet Platz für Ihre individuelle Wohlfühloase, ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Grillecke oder Hochbeet. Die gepflasterte Terrasse lädt zu entspannten Abenden im Freien ein. Ein Bonus ist, dass sich hier lediglich um die Rasenpflege gekümmert werden muss. Die Hecke sowie der das kleine Bäumchen werden vom Hausmeister gepflegt. Ihre Fahrzeuge finden sicheren Platz im Carport und auf einem zusätzlichen Frei-Stellplatz. Erleben Sie modernen Komfort in naturnaher Umgebung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Ihre Highlights zusammengefasst

- Wohnfläche 119 m<sup>2</sup>
- 3-Zimmer-Wohnung
- Fußbodenheizung individuell für jeden Raum einstellbar
- Eltern-Badezimmer mit Badewanne
- Kinder-Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Ankleideraum als Vorraum zum Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer
- Terrasse mit angrenzendem privaten Garten
- Abstellraum
- Ein Carport-Stellplatz und ein Frei-Stellplatz

??????? ???????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Ihre neue Wohnung in Lahr bietet eine einzigartige Kombination aus Naturnähe und urbanem Komfort. Eingebettet in eine ruhige, attraktive Wohngegend, profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Waldgebieten, die zu zahlreichen sportlichen Aktivitäten einladen. Ob Wandern, Radfahren oder Joggen – die naturnahe Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Freien. Trotz der idyllischen Lage sind Sie hervorragend an die städtische Infrastruktur angebunden. Das Stadtzentrum von Lahr ist schnell und bequem erreichbar, sodass Sie alle Annehmlichkeiten einer städtischen Umgebung in kurzer Zeit genießen können. Hier finden Sie eine Vielzahl an schönen Bars, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die abwechslungsreiche Gastronomie bietet für jeden Geschmack das Richtige, während zahlreiche Geschäfte und Boutiquen zum entspannten Bummeln und Einkaufen verführen. Die malerischen Landschaften, gepaart mit einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot, machen diese Gegend zu einem idealen Wohnort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen. Erleben Sie die perfekte Balance zwischen Natur und Stadtleben in Ihrem neuen Zuhause in Lahr und lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieser wunderbaren Region begeistern.

??????? ???????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

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

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)