

Lahr/Schwarzwald

# kleines Paradies zum verlieben für Gartenliebhaber

**CODICE OGGETTO: 23191163**



**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23191163
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	68.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.10.2024	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Una prima impressione

Dieses charmante Reiheneckhaus in Lahr ist einzugsfertig und wartet nur darauf, dass Sie als kleine Familie einziehen. Diese Immobilie in Lahr bietet Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches und geräumiges Wohnambiente auf einer Wohnfläche von 116 Quadratmetern. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 250 Quadratmetern, mit einem Stellplatz. Das moderne Badezimmer bietet eine Wohlfühloase, die nicht nur zum Verweilen einlädt, sondern auch das morgendliche Ritual vereinfacht und zu einem entspannten Start in den Tag beiträgt. Neben dem Badezimmer befindet sich eine Abstellkammer, die von einem erfahrenen Schreiner handgefertigt wurde, um zusätzlichen Stauraum und eine ästhetische Ergänzung zu bieten. Einen liebevoll gestalteten Garten beherbergt - der ideale Ort für Ihr Kind, um mit selbstgepflückten Gänseblümchen zu spielen und Sie, mit kleinen Geschenken zu überraschen. Der Garten zweifellos, das Highlight, der viel Raum für Aktivitäten im Freien bietet. Ob Grillabende mit Freunden, Spiel und Spaß für die Kind oder entspannte Stunden in der Sonne - hier können Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau.

CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Dettagli dei servizi

Unsere Highlights für Sie zusammengefasst.

- \* 116 Quadratmeter Wohnfläche
- \* 2 Schlafzimmer die auch leicht in drei umfunktioniert werden können
- \* das dritte Schlafzimmer lässt sich ganz einfach umbauen
- \* NOLTE Einbauküche inkl.
- \* moderner Vinylboden von der Firma Marxx
- \* zeitlose Fliesen
- \* viele Einbauschränke vom Schreiner
- \* Dachgeschoss als großzügiges Schlafzimmer
- \* großer Abstellraum im Dachgeschoss
- \* gemütliches Tageslichtbad mit separatem Waschraum
- \* Gäste-WC
- \* doppelt verglaste Kunststofffenster
- \* Zentralheizung
- \* Abluftsystem
- \* ein Freiplatz inkl.
- \* Terrasse 12,6 qm
- \* gepflegter Garten mit Teich und einem Abstellhäuschen

**CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Tutto sulla posizione

Die Tramplerstraße befindet sich in der charmanten Stadt Lahr und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und ihre Vielfalt an Annehmlichkeiten aus. Diese lebendige Straße ist von Geschäften, Restaurants und Cafés gesäumt, die eine breite Palette an Einkaufs- und Gastronomieerlebnissen bieten. Mit ihrer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Hauptbahnhof ist die Tramplerstraße auch für Pendler und Reisende äußerst praktisch gelegen. Darüber hinaus sind wichtige Einrichtungen wie Schulen, Ärzte und Supermärkte bequem zu erreichen, was das tägliche Leben der Bewohner erleichtert. Insgesamt ist die Tramplerstraße ein attraktiver Wohn- und Lebensraum für Menschen jeden Alters, der die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet.



**CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 68.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

CODICE OGGETTO: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)