

Lahr

# Suchen Sie ein großes Grundstück mit Aussicht? Dieses Juwel könnte bald Ihnen gehören...

Objektnummer: 23191061



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 339 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.020 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Auf einen Blick

Objektnummer	23191061
Wohnfläche	ca. 339 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	11.09.2024
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1895
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	920.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 243 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	243.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.12.2029	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Blockheizkraftwerk		

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Die Immobilie





Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Ein erster Eindruck

Hier können Sie sich den Traum vom Eigenheim erfüllen! Hier erwerben Sie das Grundstück und das Haus kostenlos dazu! Wenn Sie schon immer Ihr Traumhaus bauen wollten aber Ihnen fehlt das passende Grundstück und die Größe ? Dann scheuen Sie sich nicht , das Bestandshaus hier abzureißen und neu zu bauen. Das Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz! Wenn aber die Villa genau Ihre Liga ist, dann können Sie gerne weiterlesen ..... 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. 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. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Ausstattung und Details

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. 641 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
- eine kleine Garage vorhanden
- eine Doppelgarage kann auf eigene kosten gebaut werden

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Alles zum Standort

Das Grundstück 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 Wohnerlebnis 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.

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 23191061 - 77933 Lahr

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)