

Lahr – Lahr

# Ruhiges Wohnen über den Dächern von Lahr. Für Familien oder Paare

Objektnummer: 23191097

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

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

Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Auf einen Blick

Objektnummer	23191097
Wohnfläche	ca. 105,64 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	400.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	13.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2027	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie





Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

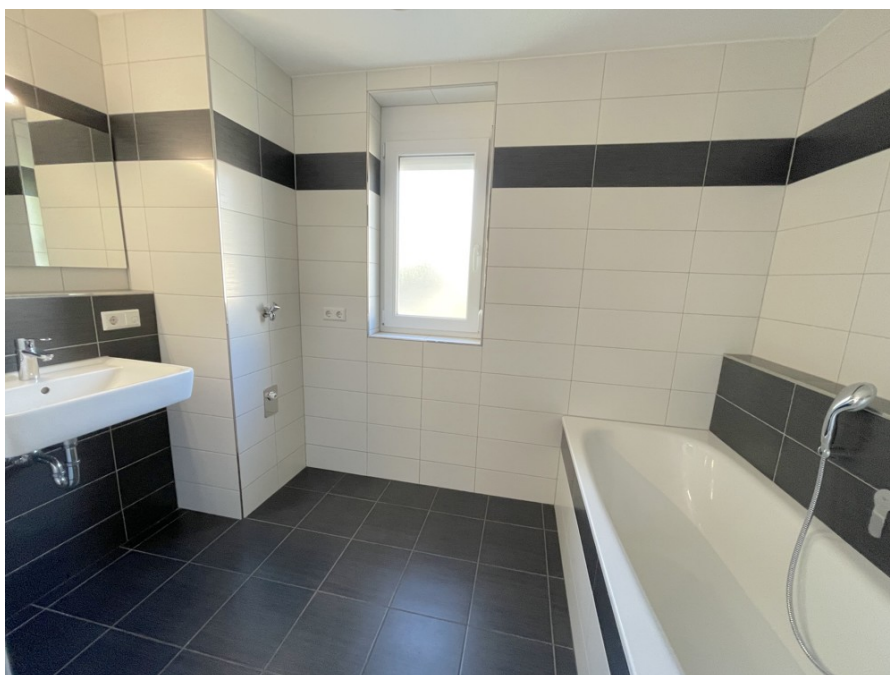
## Die Immobilie





Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Ein erster Eindruck

Ruhiges Wohnen am Stadtrand für Paare im Ruhestand Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Sie den wohlverdienten Ruhestand in vollen Zügen genießen können! Diese geräumige Wohnung mit 105,64 Quadratmetern Wohnfläche und vier Zimmern bietet Ihnen und Ihrem Partner ausreichend Platz, um Ihr Leben in vollen Zügen zu genießen. Besonders praktisch ist die großzügige Zimmeraufteilung, die sicherstellt, dass Sie genügend Platz haben, wenn die Enkel zu Besuch kommen. Hier können Sie unvergessliche Familienmomente erleben, ohne Platzmangel zu spüren. Der Balkon mit seiner herrlichen Aussicht auf das Grüne lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie Ihr Frühstück in der Natur oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen und beobachten Sie den Sonnenuntergang. Die Wohnung verfügt zudem über eine Tiefgarage. Die Lage am Stadtrand in einer gepflegten Gegend und einer ruhigen, netten Nachbarschaft schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, die Ihnen ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Ruhe und Naturerlebnis - genau das Richtige für Paare im Ruhestand, die ihren Lebensabend in einer harmonischen Umgebung verbringen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern! Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!



Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Ausstattung und Details

Eckdaten zusammengefasst:

- Erstbezug 2017
- 1.OG links
- Whg. Nr. 5
- Wohnung steht derzeit leer
- 105 qm Wohnfläche
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Be-/und Entlüftungsanlage in der Wohnung
- Aufzug
- Erdwärme
- Parkettböden
- Moderne Einbauküche
- Teilweise Jalousien sonst Rollläden
- Gäste WC mit bodenebener Dusche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, bodenebener Dusche, separate Toilette, Fenster
- mit Hansgrohe und Duravit ausgestattet
- überdachter Balkon mit ca.15 qm
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Alles zum Standort

Hosenmatten ist ein aufstrebendes Neubaugebiet im Herzen von Lahr, das durch seine moderne Architektur und seine familienfreundliche Atmosphäre besticht. Gelegen im südlichen Teil der Stadt, bietet Hosenmatten eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Wohnviertel sind von großzügigen Grünflächen und Parks umgeben, die zum Entspannen, Spaziergehen und Spielen im Freien einladen. Die Nähe zum Schwarzwald und zu zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur. Dank seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bietet Hosenmatten alle Annehmlichkeiten des modernen Stadtlebens. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen und sicheren Umgebung, die ein angenehmes Wohnen für Familien und Paare jeden Alters ermöglicht.

Objektnummer: 23191097 - 77933 Lahr – Lahr

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 13.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 23191097 - 77933 Lahr – 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)