

Lahr – Lahr

# Wohnung sucht neue Familie... in bester Lage inkl. Tiefgaragenstellpl. und großem Balkon!

CODE DU BIEN: 23191085



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23191085
Surface habitable	ca. 105,75 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	420.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	13.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2027	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## La propriété





CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## Une première impression

Romantische Wohnung für frisch verliebte Paare Diese charmante Wohnung mit 105,75 Quadratmetern Wohnfläche, bietet frisch verliebten Paaren eine perfekte Oase der Zweisamkeit. Mit vier gemütlichen Zimmern und einem Balkon, der eine herrliche Aussicht auf das grüne Umfeld bietet, lädt diese Wohnung dazu ein, romantische Momente zu zweit zu genießen. Ob ein gemeinsames Frühstück am Morgen oder verträumte Abende bei Sonnenuntergang, hier können Sie Ihre Liebe in vollen Zügen zelebrieren. Die Wohnung verfügt außerdem über eine Tiefgarage. Die Lage dieser Wohnung ist einfach traumhaft. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Grün, wo Sie sich bei entspannten Spaziergängen oder romantischen Picknicks im Freien näherkommen können. Diese Umgebung bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihre Life-Balance zu stärken und gemeinsam neue Energien zu tanken. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Liebe zu festigen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause, sie ist der perfekte Ort, um Ihre gemeinsame Zukunft zu beginnen und unvergessliche Erinnerungen zu schaffen. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!

CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## Détails des commodités

Highlights für Sie zusammengefasst:

- Die Wohnung steht leer und kann sofort eingezogen werden
- Erstbezug 2017
- Wohnung ist derzeit gut vermietet
- kann aber auch leer gekauft werden
- 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 zzgl. 17.000 Euro

**CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## Plus d'informations

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 § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

CODE DU BIEN: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
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)