

Lahr – Lahr

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

????????? ??????????: 23191085



???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 105,75 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

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

???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

?? ??? ??????

???????? ??????????	23191085	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 105,75 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????	4	????????????	???????
???????????? ??? ??????????	3	????????????	????????????
??????????	1	????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2017	????????????????????	??????
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	13.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	15.01.2027	?????????????	A+
???????????????????		?????????????????	
?????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????????????	????? ??????????????	2017
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

?? ?????????



????????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

?? ?????????



???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

?? ?????????



???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

?? ?????????



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



??????? ????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

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

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!

???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

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

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

??????? ???????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

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

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.

???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 13.40 kwh/(m²\*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.

???????? ??????????: 23191085 - 77933 Lahr – Lahr

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

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

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)