

Lahr

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

CODICE OGGETTO: 23191097

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,64 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

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

**CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23191097
Superficie netta	ca. 105,64 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 17000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	13.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.01.2027	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico		

CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr**

## Una prima impressione

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 Wohntraum begeistern! Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!

**CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr**

## Dettagli dei servizi

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 zzgl. 17.000 Euro

**CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23191097 - 77933 Lahr

## 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)