Lahr/Schwarzwald

kleines Paradies zum verlieben für Gartenliebhaber

Objektnummer: 23191163

KAUFPREIS: 390.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 116 m^2 • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 250 m^2

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick

Objektnummer	23191163
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	390.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.10.2024
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	68.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reiheneckhaus in Lahr ist einzugsfertig und wartet nur darauf, dass Sie als kleine Familie einziehen. Diese Immobilie in Lahr bietet Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches und geräumiges Wohnambiente auf einer Wohnfläche von 116 Quadratmetern. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 250 Quadratmetern, mit einem Stellplatz. Das moderne Badezimmer bietet eine Wohlfühloase, die nicht nur zum Verweilen einlädt, sondern auch das morgendliche Ritual vereinfacht und zu einem entspannten Start in den Tag beiträgt. Neben dem Badezimmer befindet sich eine Abstellkammer, die von einem erfahrenen Schreiner handgefertigt wurde, um zusätzlichen Stauraum und eine ästhetische Ergänzung zu bieten Einen liebevoll gestalteten Garten beherbergt - der ideale Ort für Ihr Kind, um mit selbstgepflückten Gänseblümchen zu spielen und Sie, mit kleinen Geschenken zu überraschen. Der Garten zweifellos, das Highlight, der viel Raum für Aktivitäten im Freien bietet. Ob Grillabende mit Freunden, Spiel und Spaß für die Kind oder entspannte Stunden in der Sonne - hier können Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau.

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ausstattung und Details

Unsere Highlights für Sie zusammengefasst.
* 116 Quadratmeter Wohnfläche
* 2 Schlafzimmer die auch leicht in drei umfunktioniert werden können
* das dritte Schlafzimmer lässt sich ganz einfach umbauen
* NOLTE Einbauküche inkl.
* moderner Vinylboden von der Firma Marxx
* zeitlose Fließen
* viele Einbauschränke vom Schreiner
* Dachgeschoss als großzügiges Schlafzimmer
* großer Abstellraum im Dachgeschoss
* gemütliches Tageslichtbad mit separatem Waschraum
* Gäste-WC
* doppelt verglaste Kunststofffenster
* Zentralheizung
* Abluftsystem
* ein Freiplatz inkl.
* Terrasse 12,6 qm
* gepflegter Garten mit Teich und einem Abstellhäuschen

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Alles zum Standort

Die Tramplerstraße befindet sich in der charmanten Stadt Lahr und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und ihre Vielfalt an Annehmlichkeiten aus. Diese lebendige Straße ist von Geschäften, Restaurants und Cafés gesäumt, die eine breite Palette an Einkaufs- und Gastronomieerlebnissen bieten. Mit ihrer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Hauptbahnhof ist die Tramplerstraße auch für Pendler und Reisende äußerst praktisch gelegen. Darüber hinaus sind wichtige Einrichtungen wie Schulen, Ärzte und Supermärkte bequem zu erreichen, was das tägliche Leben der Bewohner erleichtert. Insgesamt ist die Tramplerstraße ein attraktiver Wohn- und Lebensraum für Menschen jeden Alters, der die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet.

Objektnummer: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2024. Endenergiebedarf beträgt 68.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23191163 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com