Lahr/Schwarzwald

Moderne Stadtvilla mit 230 m² Wohnfläche am Stadtpark in Lahr - Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 21191099



KAUFPREIS: 600.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 230 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 350 m²

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick

Objektnummer	21191099
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	600.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie





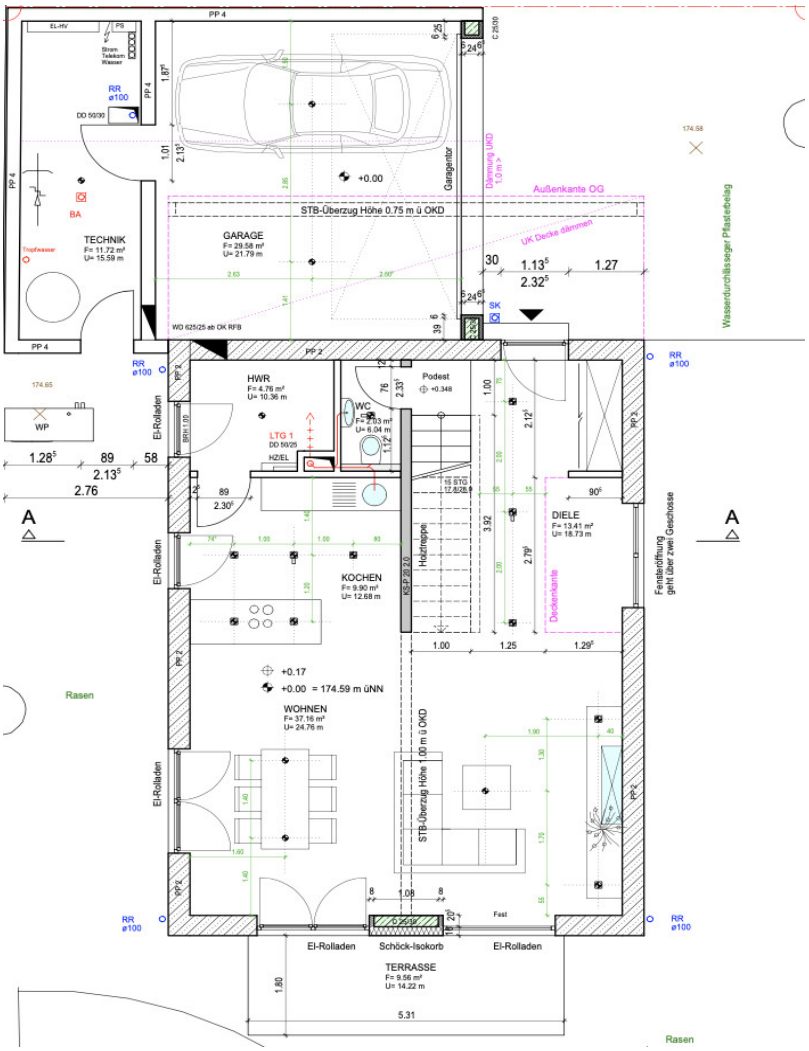
Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

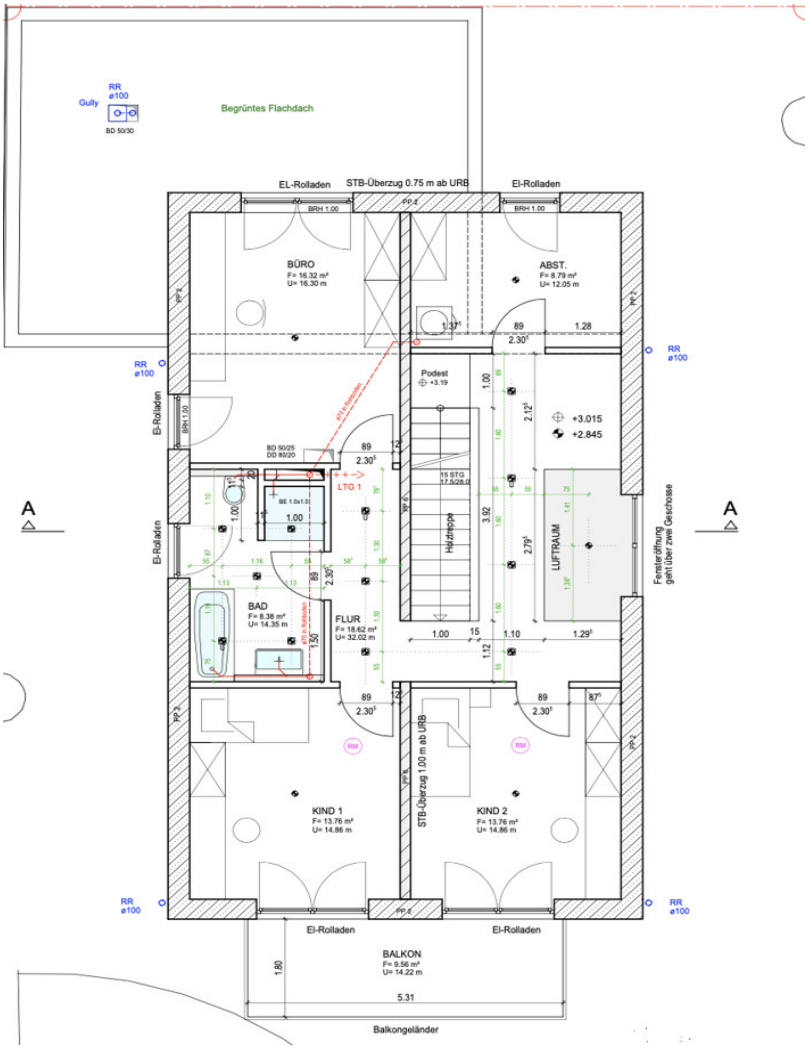
Die Immobilie

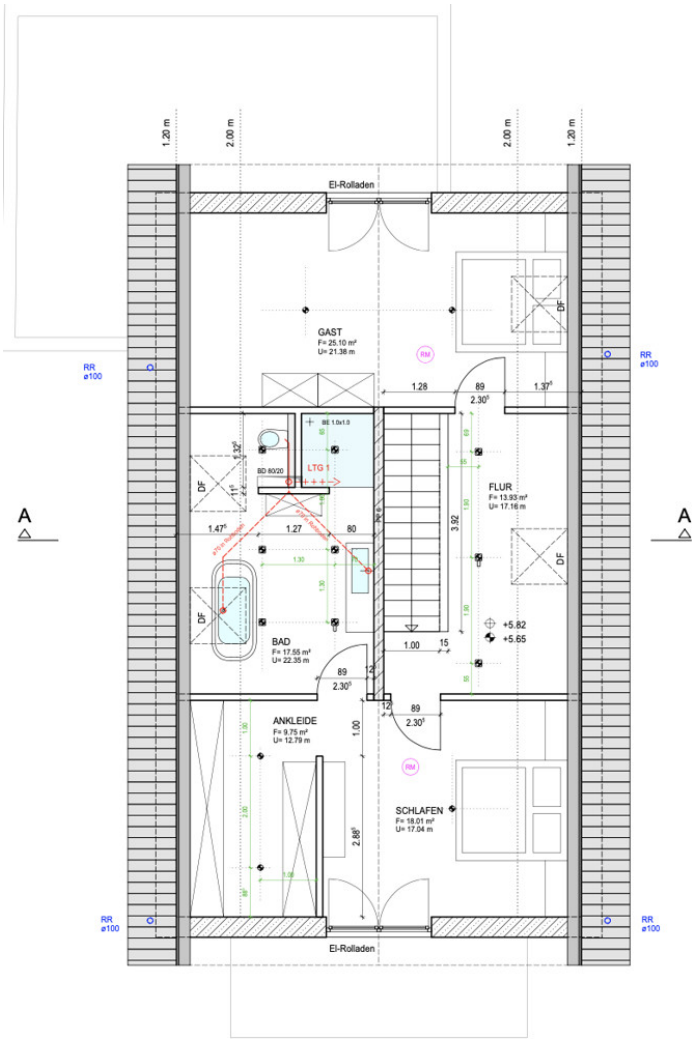


Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Grundrisse




Begrüntes Flachdach
Gully
RR ø100
BD 50/30
EL-Rolladen
STB-Überzug 0.75 m ab URB
El-Rolladen
BÜRO
F= 16.32 m²
U= 16.30 m
ABST.
F= 8.79 m²
U= 12.05 m
Podest
+3.19
+3.015
+2.845
Holztreppe
LUFTRAUM
Fensteröffnung geht über zwei Geschosse
BAD
F= 8.38 m²
U= 14.35 m
FLUR
F= 18.62 m²
U= 32.02 m
LTG 1
KIND 1
F= 13.76 m²
U= 14.86 m
KIND 2
F= 13.76 m²
U= 14.86 m
STB-Überzug 1.00 m ab URB
BALKON
F= 9.56 m²
U= 14.22 m
Balkongeländer
A



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause wartet hier auf Sie! Diese großzügige Stadtvilla mit über 230 m² Wohnfläche und Energieeffizienzhaus- Standard 55 steht für Sie bereit! Für den Erwerb dieser wundervollen Immobilie stehen Ihnen 2 Varianten zur Verfügung. 1. Variante = Sie erwerben die Immobilie für den inserierten Preis und stellen alles weitere selbst fertig ob mit Bauunternehmen oder in eigen Regie. 2. Variante = Sie erwerben die Immobilie Schlüsselfertig für einen Preis von 820.000€. Fertigstellung ca. 06.2023. Die luxuriöse Stadtvilla steht in attraktiver Lage von Lahr Schwarzwald in der nähe vom Stadtpark. Auf dem ca. 350 m² großen Grundstück befinden sich neben dem Haus eine große Doppel Garage. Der hintere Bereich der Garage ist für die Haustechnik vorgesehen und hat einen Zugang zum Garten. Wichtig ! - Sie erhalten ein eingetragenes Sondernutzungsrecht vom benachbarten Grundstück für die Gartennutzung mit über 200 m²! Der idyllische Garten bietet ausreichend Platz zum Relaxen, Pflanzen und Spielen. Die Balkone sind jeweils nach Süden ausgerichtet. Hier lässt sich die Sonne bis in die späten Abendstunden genießen. Das Haus mit der hellen Putzfassade wird voraussichtlich im Jahr 2023 in massiver Bauweise errichtet. Auf den ersten Blick begeistert sofort die großzügige Wohnfläche und die Architektur des Hauses. Die Stadtvilla hat eine Größe von ca. 230 m² Wohnfläche, die sich auf 7 Zimmer verteilt. Unterkellert ist die Immobilie nicht. Aufgrund der Größe und des Grundriss eignet sich das Haus hervorragend für Familien. Von innen präsentiert sich das Objekt in einem gehobenen Stil. Vom hellen Flur zweigen ab: das zeitlose Gäste-WC, der moderne und offene Wohn - Essbereich. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich: die geräumigen Kinder-Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Abstellraum. Im Dachgeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Badezimmer sowie das Gästezimmer. Wellness-Zuhause: Die Immobilie besitzt insgesamt 2 Bäder und ein Gäste-WC. Noch ein paar Detail-Informationen: Eine Luft-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023 versorgt das Haus über eine Fußbodenheizung mit Wärme. Die Immobilie kann nach Vereinbarung frei übergeben werden. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau!

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ausstattung und Details

Unsere Highlights für Sie zusammengefasst:
+ KFW 55 Standard
+ Luft-Wärmepumpe
+ 220 qm Wohnfläche
+ Mauerwerk 36 er Ytongsteine
+ elektrische Rollläden
+ Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
+ Fußbodenheizung
+ Parkettböden in den Schlaf- und Wohnbereichen
+ hochwertige Badezimmerausstattung (Duravit, Hansgrohe)
+ bodenebene Dusche
+ Gäste WC
+ Auf Wunsch Schlüsselfertig
+ Wohnen in 2. Reihe
+ Fertigstellung 2023

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Top-Lage von Lahr wenige Gehminuten vom Stadtpark entfernt. Mitten im 3-Ländereck zwischen der Schweiz, Frankreich und Deutschland gelegen befindet sich die Kreisstadt Lahr/Schwarzwald. Eingebettet in den Schwarzwald welcher eine herrliche Landschaft bietet und in Sichtweite zu den Vogesen liegt, ist diese wirtschaftlich stabile Stadt als Garnisons- und Industriestadt gewachsen und bietet ihren Bewohnern eine schöne und komfortable Wohnlandschaft. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie den Lahrer Storchenturm im Stadtzentrum von Lahr. Nur 5 Minuten zum Arena Einkaufspark. In unmittelbarer Umgebung des Objektes befinden sich das Hallenbad und das Lahrer Bädle, mehrere Kindergärten, Schulen und Weiterbildungsinstitutionen. Einkaufsmöglichkeiten, Friseure, Praxen und Geschäfte liegen unweit vom Wohnhaus entfernt, welche eine familienfreundliche und angenehme Lebensqualität ermöglichen. Das Freizeitangebot in Lahr erstreckt sich über Besuche der zahlreichen Baggerseen, dem nahe gelegenen Landesgartenschaugelände, dem Parktheater und Kino, sowie Ausflüge in die Nachbarstädte: Straßburg, Freiburg und Baden-Baden bis in die schöne Umgebungslandschaft dem Schwarzwald. Wichtig für Familien! Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl einen Kindergarten als auch alle weiteren Schularten. Die Stadt Lahr ist eine attraktive Kleinstadt, die Paaren, Familien mit Kindern und älteren Bewohnern ein gleichwertig angenehmes Umfeld bietet. Für längere Reisen sind der Flughafen Baden-Baden und Basel gut erreichbar und über Autobahn und Zugverbindung gut zugänglich. Lahr ist als Wohnort erholsam und vielseitig zugleich und verspricht den Bewohnern ein sicheres und entspanntes Lebensgefühl im Einklang mit der Natur.

Objektnummer: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Sonstige Angaben

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: 21191099 - 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