

Lahr

# Familienglück pur, in Ihrem Traumhaus mit großzügigem Wohnraum und Doppelgarage

Número de propiedad: YB959

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 480.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 929 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## De un vistazo

Número de propiedad	YB959	Precio de compra	480.000 EUR
Superficie habitable	ca. 184 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1980		
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELEKTRO	Demanda de energía final	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.12.2032	Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## La propiedad



Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## La propiedad



Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## La propiedad



Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## La propiedad



Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## Una primera impresión

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Immobilie, die nicht nur durch ihre großzügige Grundstücksfläche von 929 qm beeindruckt, sondern auch mit einem geräumigen Wohnraum von 184 qm Wohnkomfort verspricht. Das Wohnzimmer präsentiert sich mit charaktervollen Holzbalken, die nicht nur einen rustikalen Charme versprühen, sondern auch für eine gemütliche und warme Atmosphäre sorgen. Hier wird der ländliche Stil mit zeitloser Eleganz vereint. Der im Wohnzimmer platzierte Schwedenofen wird zum Herzstück des Raumes. Seine wohlige Wärme und das knisternde Feuer schaffen eine behagliche Umgebung und laden zu entspannten Stunden ein. Das Esszimmer bietet einen perfekten Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Treffen mit Familie und Freunden. Die Immobilie verfügt über eine Einbauküche, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist. Hier können kulinarische Köstlichkeiten mit Leichtigkeit zubereitet werden. Jedes Zimmer ist mit einer individuell regulierbaren Klimaanlage ausgestattet, um zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen zu sorgen. Ein geräumiger Speicher bietet die Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraums. Hier können kreative Ideen und zusätzlicher Platz nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden. Eine großzügige Doppelgarage für zwei Fahrzeuge, sowie einem Carport, der zusätzlichen Schutz für weitere Fahrzeuge bietet. Der Garten ist eine Oase der Erholung. Mit liebevoll angelegten Blumenbeeten, schattenspendenden Bäumchen und einer idyllischen Atmosphäre lädt er zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Wintergarten mit einem einladenden Bullerjan Ofen, mit einer Fläche von ca. 43 qm, bietet dieser Raum nicht nur reichlich Platz, sondern schafft auch eine Verbindung zwischen Natur und Wohnraum, die das ganze Jahr über genossen werden kann. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, ausgefallenem Garten und durchdachten Annehmlichkeiten macht dieses Haus zu einem einzigartigen Rückzugsort. Willkommen in Ihrem Traumhaus! Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau.

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## Detalles de los servicios

Alles auf einen Blick

Renovierungen:

1980 Kernsaniert

1999 Haus neu verputzt

2004 Schallschutzfenster

2008 Dach isoliert mit neuem Dachstuhl ca. 40.000€ inkl. Blechner Arbeiten

2009 Bad neu für 20.000€

2010 Doppelgarage mit ca. 58 qm

2013 Schwedenofen mit Kamin

2020 neue Küche 22.000€

2020 neuer Boden Esstisch und Küche Echtholzboden

2022 Gäste-WC

2023 Klimaanlage

2023 Gäste-Zimmer, Wohnzimmer

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Número de propiedad: YB959 - 77933 Lahr

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)