

Lahr/Schwarzwald

# Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Lahr mit Balkon und Garage

*Número de propiedad: QN195*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 205.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

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

Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## De un vistazo

Número de propiedad	QN195
Superficie habitable	ca. 76 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1967

Precio de compra	205.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.10.2032	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

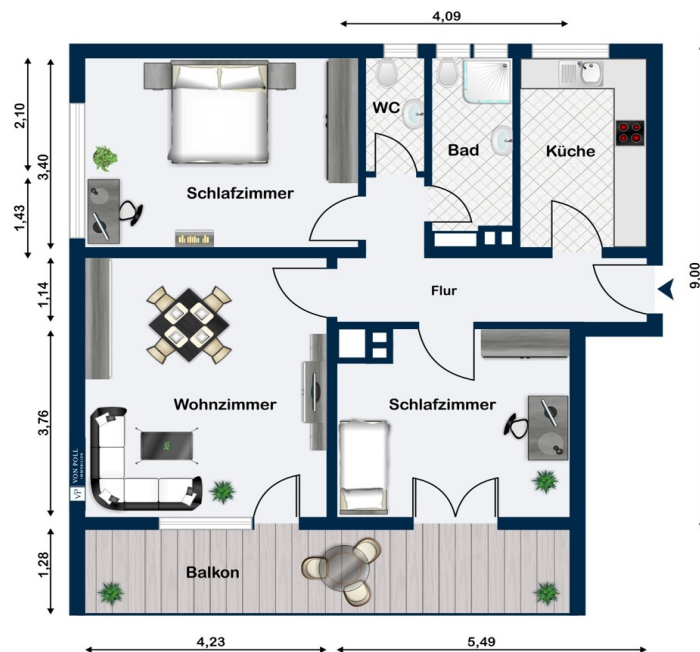
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Partner-Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Una primera impresión

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 in beliebter Wohnlage von Lahr. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung wird spätestens zum 30.06.2026 frei und ist somit zeitnah bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich die Küche. Zur linken Seite liegen das Kinderzimmer sowie das helle Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zum großzügigen Südbalkon. Dieser bietet viel Platz zum Entspannen und lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein.

Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich angrenzend im hinteren Bereich der Wohnung. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Duschwanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung über eine Etagenheizung. Im Jahr 2009 wurden die Fenster innerhalb der Wohnung ausgetauscht. 2024 wurden die Rollläden erneuert.

Im Jahr 2022 fanden eine Dachsanierung, die Sanierung der Giebelseiten sowie die Erneuerung der Treppenhausverglasung inklusive der Eingangstüren statt.

Im Treppenhaus wurden dreifach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Abgesehen von diesen Maßnahmen ist die Wohnung insgesamt renovierungsbedürftig und bietet Raum für individuelle Gestaltungen.

Zur Immobilie gehören außerdem ein Kellerraum, sowie zusätzlicher Stauraum im Dachboden.

Ein Garagenstellplatz mit elektrischem Tor vor dem Haus kann zusätzlich zum Kaufpreis für 10.000 € erworben werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Detalles de los servicios**

- Dachsanierung im Jahr 2022
- Fenster 2009 ausgetauscht
- Rollläden 2024 erneuert
- Garagenstellplatz mit elektrischem Tor
- Ein Kellerabteil
- Viel Stauraum im Dachboden

**Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Todo sobre la ubicación**

**Diese Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend von Lahr, die eine perfekte Verbindung von Naturnähe und urbaner Infrastruktur bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch großzügige Grünflächen und Waldgebiete aus, die ideal zur Erholung oder für sportliche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Joggen genutzt werden können. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Das Stadtzentrum von Lahr ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitaktivitäten. Kindergarten, Schulen, Apotheke, Ärzte und weitere Geschäfte sind in nur ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß oder in 3 Minuten mit dem Fahrrad, was eine schnelle Verbindung nach Offenburg, Straßburg oder Freiburg ermöglicht.**

**Durch die Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Lage ist die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region stabil und zukunftssicher. Damit stellt diese Immobilie nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine solide Investition dar.**

**Número de propiedad: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Christian Schmeichel**

---

**Lange Straße 29, 77652 Offenburg**

**Tel.: +49 781 - 94 84 351 0**

**E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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