

Lahr

Renoviertes und gepflegtes Haus mit Garten und Wintergarten

????????? ??????????: 23191169



???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 184 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 571 m²

??????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

?? ??? ??????

???????? ?????????	23191169
???????????	ca. 184 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ?????????	3
?????????	1
????? ?????????????	1980
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	550.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
????????????????????? ?????	ca. 132 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

????????????? ???????????

??????????
??????????

????????

????????????????
??????????

BEDARF

???? ???????????

ELEKTRO

?????? ??????
??????????

83.00 kWh/m²a

????????????
????????????????
?????? ??

01.12.2032

?????????
????????????
??????????

C

???? ???????????

??????????

???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

?? ?????????



???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

?? ????????



???????? ???????? : 23191169 - 77933 Lahr

?? ????????



???????? ???????? : 23191169 - 77933 Lahr

?? ????????



???????? ??: 23191169 - 77933 Lahr

?? ???????



???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

?? ????????



???????? ??: 23191169 - 77933 Lahr

?? ???????



???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

?? ????????



???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

?? ????????



???????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

?? ????????



??????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

??? ?????? ??????????

Das vordere Haus wurde im Jahr 1980 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Im Jahr 1999 erhielt das Äußere des Hauses einen neuen Putz, der nicht nur die Optik, sondern auch den Schutz der Bausubstanz verbessert. Das Dach wurde 2008 mit einer umfassenden Isolierung und einem neuen Dachstuhl versehen. Die Investition von ca. 40.000€ inkl. Blechner arbeiten gewährleistet Energieeffizienz. Das Badezimmer wurde 2009 komplett neu renoviert. Für eine gemütliche Atmosphäre wurde 2013 ein Schwedenofen mit Kamin integriert, der nicht nur Wärme, sondern auch eine behagliche Stimmung spendet. Im Jahr 2020 erhielt die Küche eine stilvolle Rundumerneuerung. Zusätzlich wurde ein hochwertiger Echtholzboden in Ess- und Küchenbereich verlegt, der für eine warme und natürliche Atmosphäre sorgt. Ein modernes Gäste-WC wurde 2022 geschaffen, um den Wohnkomfort weiter zu steigern. Das Jahr 2023 bringt weitere Verbesserungen mit sich, darunter eine moderne Klimaanlage die im Gäste-Zimmer sowie im Wohnzimmer installiert wurde. Der Bestandsbau bietet eine großzügige Wohnfläche von 141,5 qm plus 43 qm Wintergarten. Das hat ist Teilunterkellert mit und hat 29,5 qm. Ein atemberaubender Wintergarten mit einem einladenden Bullerjan Ofen wurde 1998 hinzugefügt. 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. Anbau in zweiter Reihe Baujahr 1995: Der Anbau ist aktuell im Rohbau wartet darauf ausgebaut zu werden. Mit viel Potenzial und Raum für persönliche Gestaltungsideen können Sie hier Ihr individuelles Traumhaus oder eine Investition realisieren. Die kluge Aufteilung der Räume eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Familienheim oder als renditestarke Immobilie. Hier werden noch Investition zur Fertigstellung von ca. 130.000 Euro geschätzt! Der Rohbau ermöglicht den Ausbau zu einer geräumigen 3-Zimmer Wohnung die ca. 100-120 qm Wohnfläche haben wird. Zwei großzügige Schlafbereiche mit viel Tageslicht. Ein ansprechender Wohnraum mit einem Balkon für erholsame Stunden im Freien. Ein zusätzliches WC für Besucher. Ein Tageslichtbad. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau.

??????? ????????: 23191169 - 77933 Lahr

??????????????? ??? ????????

Alles auf einen Blick

Renovierungen:

1980 Kernsaniert

1998 Wintergarten mit Bullerjan Ofen ca. 43 qm

1999 Haus neu verputzt

2004 Schallschutzfenster

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

2009 Bad neu für 20.000€

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

2023 Rohbau mit Zwischensparrendämmung 18 cm

Bestandsbau:

Wohnfläche: 141,5 qm

Nutzfläche:

Speicher 12 qm

Keller 29,5 qm

Neubau von 1996

Rohbauzustand

zwei Schlafzimmer

Wohnfläche: 100 - 120 qm

Hier werden noch Investition zur Fertigstellung von ca. 130.000 Euro geschätzt!

Nutzflächen:

Garage 27 qm

Werkstatt 6,3 qm

Parkplatzsituation zusammengefasst:

- ein Carport vor dem Haus

??????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

??? ??? ??? ???????????

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. Das Freizeitangebot in Lahr erstreckt sich über Besuche der zahlreichen Baggerseen, dem nahe gelegenen Landesgartenschau Gelände, dem Parktheater und Kino, sowie Ausflüge in die Nachbarstädte: Straßburg, Freiburg und Baden-Baden bis in die schöne Umgebungslandschaft dem Schwarzwald. 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.

??????? ?????????: 23191169 - 77933 Lahr

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 23191169 - 77933 Lahr

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ilja Stürz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com