

Lahr/Schwarzwald

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

*Codice oggetto: QN195*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 205.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>QN195</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>205.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 76 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Piano</b>	<b>3</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Necessita ristrutturazione</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1967</b>		

Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.10.2032	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



## Ihre Immobilienspezialisten

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

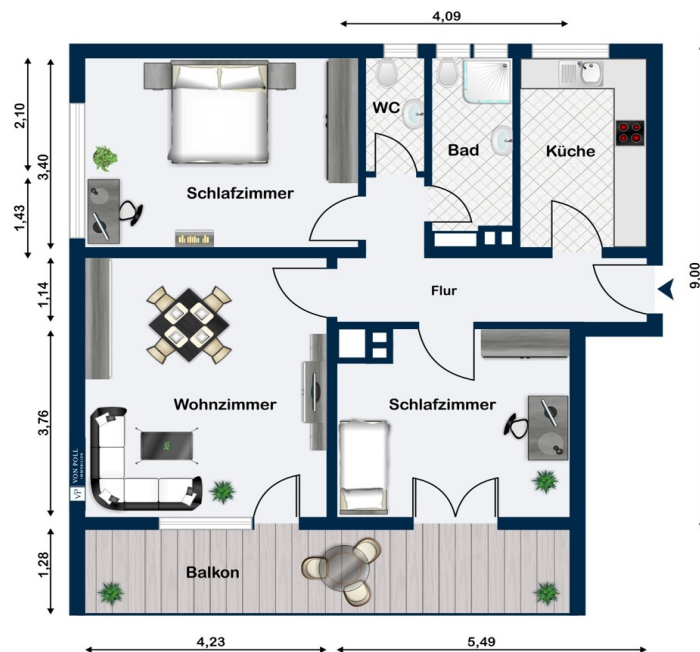
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Una prima impressione**

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.

**Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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